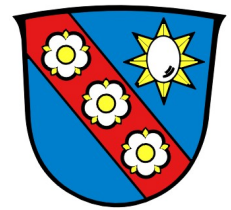

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN „Schule Odelzhausen“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die wesentlichen Änderungen gegenüber den Verfahrensunterlagen i.d.F.v. 27.06.2017 sind gelb hinterlegt.

ENTWURF

Fassung vom 20.04.2026

Projektnummer: 26010

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Flächen für den Gemeinbedarf	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	4
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	5
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	5
§ 6 Umgang mit Niederschlagswasser	6
§ 7 Bodenschutz / Grünordnung	6
§ 8 Naturschutzfachlicher Ausgleich	8
§ 9 Inkrafttreten	8
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1. Ortsrecht	9
2. Denkmalschutz – Bodeneingriffe	9
3. Niederschlagswasserbehandlung	9
4. Immissionen - Landwirtschaft.....	10
5. Altlasten	10
6. Versiegelung.....	10
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	11
1. Ausfertigung.....	11
2. Inkrafttreten	11

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan „Schule Odelzhausen“

als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan „Schule Odelzhausen“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.2026.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Fassung vom 20.04.2026 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen Fassung vom 20.04.2026 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Dem Bebauungsplan beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 20.04.2026

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. **Zulässig sind alle Nutzungen die der Zweckbestimmung „Schule“ dienen; dazu gehören u.a. Schulgebäude, Betreuungseinrichtungen, Sport- und Spielanlagen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude sowie eine Hausmeisterwohnung.**

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die GRZ von 0,8 ist als Höchstgrenze zulässig. **Die höchstzulässige GRZ von 0,8 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.**

(2) Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse und Höhenbezugspunkte

1. **Im BF 1a sind folgende Höchstwerte zulässig:**
 - a) **Gesamthöhe: max. 6 m**
2. Im **BF 1b und BF 2** sind folgende Höchstwerte zulässig:
 - a) **Geschosse: max. IV**
 - b) **Gesamthöhe: max. 14 m**
3. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG), gemessen jeweils in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG muss im **Baufeld 1 (BF 1a / BF 1b)** auf einer Höhe von 501,50 m ü. NHN **und im Baufeld 2 (BF 2) auf 497,5 m ü. NHN liegen. Abweichungen von maximal ± 0,25 m sind zulässig.**
4. Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Gesamthöhe - GH) ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

(1) Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass die Gebäude

- a) mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen und
- b) eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten dürfen, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) möglich ist.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS); NEBENANLAGEN

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO und sonstige untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (3) Im Bereich des Parkplatzes P5 findet die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) im Hinblick auf die Anforderungen zur Bepflanzung der Stellplatzflächen keine Anwendung. Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde Odelzhausen in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(1) Dachform und -neigung

Zulässig sind flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 35°.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.

(3) Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig. Die Einfriedungen sind durchlässig als Drahtgitter, Stabgitter, Geflecht- oder ähnlichen Zaunanlagen zu errichten. Massive Einfriedungen (wie Massivwände, Holzwände, Gabionen) sind nicht zulässig.

(4) Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind für die Gemeinbedarfsfläche ausschließlich zur Anpassung der Zufahrten und zur Anpassung der Gebäude in das Gelände zulässig.

§ 6 UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

- (1) Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist, soweit von den Bodenbeschaffenheiten möglich, auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Gemeinde Odelzhausen einzuleiten.
- (2) Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

§ 7 BODENSCHUTZ / GRÜNORDNUNG

(1) Versiegelung

PKW-Stellplätze, (Garagen-)Zufahrten und Abstell-/Lagerflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Ökopflaster, fugenreichem Pflastermaterial, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) zu befestigen.

(2) Baumfällungen

1. Für erforderlich werdende Baumfällungen mit einem StU größer gleich 30 cm ist je entfallenden Stamm eine artengleiche Ersatzpflanzung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm) im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der für die Rodung ausschlaggebenden Bebauung bzw. Erschließung an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebiets vorzunehmen.
2. Baumfällungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

Hinw.: Die Entfernung des Gehölzbestandes ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

(3) Bestimmungen für Anpflanzung

1. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste unter § 7 (4) zu entnehmen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.
2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

(4) Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

1. Bei Neupflanzungen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:
 - a) Bäume II. Ordnung
Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 12 - 14 cm
 - Acer campestre Feldahorn
 - Alnus glutinosa Schwarz-Erle

- *Carpinus betulus* Hainbuche
 - *Prunus padus* Trauben-Kirsche
 - *Sorbus aucuparia* Eberesche
- b) Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) in regionaltypischen Arten und Sorten
- *Juglans*, in Arten und Sorten
 - *Malus*, in Arten und Sorten
 - *Prunus*, in Arten und Sorten
 - *Pyrus*, in Arten und Sorten
- c) Sträucher
- Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm
Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m
- *Cornus sanguinea* Hartriegel
 - *Corylus avellana* Haselnuss
 - *Crataegus monogyna* Weißdorn
 - *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
 - *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
 - *Lonicera xylosteum* Gewöhnliche Heckenkirsche
 - *Prunus spinosa* Schlehe
 - *Salix capraea* Sal-Weide
 - *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
 - *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

2. Darüber hinaus dürfen bei Neupflanzungen auch andere heimische oder klimaan-
gepasste Baum- und Straucharten gemäß den festgesetzten Mindest-Pflanzqua-
litäten verwendet werden.

(5) Grundstücksflächen Gemeinbedarf

Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke und Stellplätze benötigte
Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichts-
punkten zu gestalten und zu bepflanzen.

(6) Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

1. Der Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920
zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-
maßnahmen“ wirksam zu schützen. Während der Bauzeit ist der Wurzelbereich
von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern durch einen Schutzzaun abzusichern.
Der Wurzelbereich darf nicht befahren werden. Ablagerung von Aushub, Bauma-
terial oder das auch kurzfristige Abstellen von Baumaschinen ist im Wurzelbereich
nicht zulässig.
2. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der vorhandenen Pflan-
zenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen
Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

(7) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Je angefangene 20 m Lauflänge ist mind. ein Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obst-
baum (regionaltypische Sorten) gemäß der Artenliste unter § 7 (4) zu pflanzen.

2. Je angefangene 30 m Lauflänge ist mind. eine Strauchgruppe bestehend aus mind. fünf heimischen Sträuchern gemäß der Artenliste unter § 7 (4) zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m.

(8) Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 8 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

- (1) Für die Kompensation des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 6.993 m² bereitzustellen.
- (2) Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von 6.993 m² wird jeweils anteilig von der Gemeinde Odelzhausen, der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn und der Gemeinde Sulzemoos gedeckt.
- (3) Der Anteil der Bereitstellung der Ausgleichsfläche für jede Gemeinde erfolgt entsprechend der aktuellen Schülerzahlen im Schulzentrum Odelzhausen (Schuljahr 2016/2017):
- a) Für die Gemeinde Odelzhausen eine Ausgleichsfläche von 3.496,5 m² auf der Fl.Nr. 58 (Gemarkung Sittenbach, Gemeinde Odelzhausen)
 - b) Für die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn eine Ausgleichsfläche von 1.654,5 m² auf der Fl.Nr. 430 (Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn)
 - c) Für die Gemeinde Sulzemoos eine Ausgleichsfläche von 1.842 m² auf der Fl.Nr. 548 (Gemarkung Sulzemoos)
- (4) Alle genannten Flächen sind Ökokontoflächen der jeweiligen Gemeinde.
- (5) Der gesamte Bereich der hier aufgeführten Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Der Bebauungsplan „Schule Odelzhausen“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan „Schule Odelzhausen“ innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 "Sportgelände" (einschließlich seiner 1. Änderung sowie seiner 4. Änderung und Erweiterung) vollständig.
- (3) Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schule Odelzhausen“ gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 "Sportgelände" (einschl. seiner 1. Änderung sowie seiner 4. Änderung und Erweiterung) unverändert fort.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ORTSRECHT

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Odelzhausen (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

2. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler verzeichnen; dennoch muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3. NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Technischen Regeln nach Arbeitsblatt DWA-A 102, Teil 2 zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

4. IMMISSIONEN - LANDWIRTSCHAFT

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

5. ALTLASTEN

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61, abzustimmen.

Auf Untersuchungspflichten gem. § 10 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und gem. § 9 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) nach einer baulichen Nutzung wird vorsorglich hingewiesen

6. VERSIEGELUNG

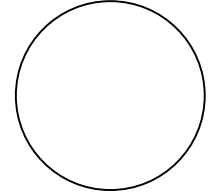
Die Versiegelung von öffentlichen und privaten Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Odelzhausen, den __.__.2026

.....
Markus Trinkl,
Erster Bürgermeister

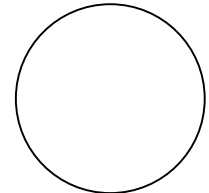


(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Odelzhausen, den __.__.2026

.....
Markus Trinkl,
Erster Bürgermeister



(Siegel)