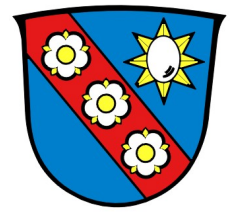

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN „Höfa-West“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Fassung vom 28.07.2026

Projektnummer: 25041

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 Gøj

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 6 Versickerung von Niederschlagswasser	8
§ 7 Vermeidung / Verringerung von Schäden durch Starkregen	9
§ 8 Grünordnung / Bodenschutz	9
§ 9 Naturschutzfachlicher Ausgleich	12
§ 10 Verkehr – Erschliessung.....	12
§ 11 Immissionsschutz	13
§ 12 Inkrafttreten	14
 TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	 15
1. Verkehr.....	15
2. Kommunale Abfallwirtschaft.....	15
3. Barrierefreiheit	15
4. Denkmalschutz – Bodeneingriffe	15
5. Wasser	16
6. Immissionen.....	17
7. Altlasten und Vorsorgender Bodenschutz.....	18
 VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	 20
1. Ausfertigung.....	20
2. Inkrafttreten	20

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist,
- 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 die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan „Höfa-West“

als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höfa-West“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 28.07.2026.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 28.07.2026 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 28.07.2026 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit
- D) Umweltbericht in der Fassung vom 28.07.2026
 - Untersuchung der schalltechnischen Belange der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) vom 16.02.2026

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

1. Die in der Planzeichnung als WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - b) Anlagen für kirchliche Zwecke,
 - c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - d) Anlagen für Verwaltungen,
 - e) Gartenbaubetriebe,
 - f) Tankstellen.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 16, § 17 und § 19 BauNVO

1. Zulässig ist eine GRZ von max. 0,4.
2. Im WA 1 und WA 2 darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.
3. Im WA 3 darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-2 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden und durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen) einen Wert von max. 0,8 erreichen.

Hinweis: Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Berechnung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes (einschl. der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) maßgebend.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO und Art. 81 Abs.1 Nr. 1 BayBO

1. Im WA 1 dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. II
 - b) Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m
2. Im WA 2 dürfen bei Gebäuden mit einem geneigten Dach folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

Vollgeschosse	(VG)	max. III (II+ID)
Wandhöhe	(WH)	max. 6,5 m
Gesamthöhe	(GH)	max. 9,5 m
3. Im WA 2 dürfen bei Gebäuden mit Staffelgeschoss folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. III (II+ID)
 - b) Wandhöhe (WH) max. 7,5 m (einschl. Brüstung)
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m (einschl. Attika)
4. Im WA 3 dürfen bei Gebäuden mit Staffelgeschoss folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. IV (III+ID)
 - b) Wandhöhe (WH) max. 9,5 m (einschl. Brüstung)
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 14,5 m (einschl. Attika)
5. Bei der Geschossigkeit III (II+ID) muss das dritte Vollgeschoss und bei der Geschossigkeit IV (III+ID) muss das vierte Vollgeschoss entweder im Dachgeschoss liegen oder als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgeführt werden; der Versatz des Staffelgeschosses muss an der Nord- und Ostseite mind. 0,5 m und an der Süd- und Westseite mind. 2,0 m betragen.
6. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gesamthöhe) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG), gemessen im Schnittpunkt zwischen Gebäudemitte und bestehendem natürlichem Gelände. Das bestehende natürliche Gelände ist gemäß Planzeichnung durch die Höhenlinien in m ü. NHN festgesetzt. Liegt der Gebäudemittelpunkt direkt auf einer festgesetzten Höhenlinie, so ist diese als Bezugspunkt für die OK FFB EG unverändert zu übernehmen. Liegt der Gebäudemittelpunkt nicht direkt auf einer festgesetzten Höhenlinie, so ist die zum Gebäudemittelpunkt nächstgelegene festgesetzte Höhenlinie heranzuziehen. Von der heranzuziehenden Höhenlinie darf die OK FFB EG um bis zu +/- 0,5 m abweichen.
7. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist
 - a) bei Sattel- und Walmdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 - b) bei Pultdächern der Schnittpunkt der Außenwand der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.
 - c) bei Flachdächern die Oberkante Attika bzw. Oberkante Brüstung des unter dem Staffelgeschoss liegenden Vollgeschosses.

8. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist
 - a) bei Sattel- und Walmdächern der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
 - b) bei Pultdächern der Schnittpunkt der Außenwand der höheren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.
 - c) bei Flachdächern die Oberkante Attika des Staffelgeschosses.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Im WA 1 und WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. Im WA 3 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
4. Im WA 1 und WA 2 sind zulässig pro Wohngebäude auf Grundstücken mit einer Grundstücksfläche
 - a) < 450 m² max. 1 Wohnung
 - b) 450 m² bis < 750 m² max. 2 Wohnungen
 - c) > 750 m² max. 3 Wohnungen

(2) Abstandsflächen

gem. Art. 6 BayBO

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Stellplätze, (Tief)-Garagen und Carports i.S. des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- (3) Die 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) in der Fassung vom 31.07.2025 (in Kraft getreten am 15.09.2025) sowie die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) in der Fassung vom 14.12.2022 (in Kraft getreten am 01.01.2023) sind anzuwenden.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Gebäudetiefe, Gebäudehöhe, Dachneigung und Dacheindeckung (d.h. in derselben Farbe und Beschaffenheit) auszuführen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

(2) Dachformen, -neigungen und -aufbauten

1. Zulässig sind bei Hauptgebäuden ohne Staffelgeschoss ausschließlich folgende Dachformen und -neigungen:
 - a) Pultdächer 6° - 15°
 - b) Sattel- und Walmdächer 20° - 48°
2. Zulässig sind bei Hauptgebäuden mit Staffelgeschoss ausschließlich folgende Dachformen und -neigung:
 - a) Flachdächer 0° - 5°
 - b) Pultdächer 6° - 15°
3. Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Gebäudeteile sind entweder mit derselben Dachform/-neigung wie das Hauptgebäude oder mit einem Flachdach (0° bis 5°) auszuführen.
4. Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°) zulässig. Die Länge der Zwerchgiebel und Dachaufbauten insgesamt darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Die Dachform und -neigung der Zwerchgiebel und Dachaufbauten muss nicht dem Hauptdach entsprechen. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

(3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben, 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. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.
3. Bei Gebäuden mit Pult-, Sattel- oder Walmdach sind Photovoltaikanlagen nur zulässig, wenn diese parallel auf der Dachfläche aufliegen; eine Aufständering ist nicht zulässig.
4. Bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen nur zulässig, wenn diese einen Abstand von mind. 0,5 m zur Attika aufweisen.

(4) Einfriedungen

1. Entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab der Oberkante Fahrbahndecke der jeweiligen Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
2. Einfriedungen sind an mind. 2 Grundstücksseiten sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m auszuführen. Entlang der anderen beiden Grundstücksseiten sind Sockel mit einer Höhe von max. 0,1 m zulässig.
3. Entlang von Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Einfriedungen in Form von Holzplatten-, Maschendraht- und Stabmattenzäunen zulässig. Bei allen offenen Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern gem. Artenliste unter § 8 (3) 1.d) erfolgen. Zu den übrigen Grundstücksseiten sind auch Einfriedungen in Form von Mauern aus Naturstein zulässig.

(5) Geländeänderungen und Stützmauern

1. Geländeänderungen sind bis zur OK FFB EG zulässig
 - a) zur Erschließung der Grundstücke (d.h. der Hauptgebäude, der (Tief-)Garagen und Stellplätze (Carports) einschl. ihrer Zufahrten sowie der fußläufigen Erschließungen),
 - b) zur Erschließung und Belichtung der Gebäude (rund um das Hauptgebäude in einer Tiefe von bis zu max. 1,5 m, gemessen ab der Außenfassade des Hauptbaukörpers)
 - c) zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen (in einer Tiefe von bis zu max. 5 m, gemessen ab der Außenfassade des Hauptbaukörpers).
2. Zu den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksgrenzen sowie zu den künftigen Nachbargrundstücken ist das bestehende Gelände zu erhalten bzw. das neu hergestellte Gelände an das bestehende Gelände anzugleichen.
3. Stützmauern sind zur Umsetzung der zulässigen Geländeänderungen gemäß § 5 (4) 1 zulässig.

§ 6 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- (1)** Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- (2)** Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken nachweislich nicht möglich, sind für das unbelastete Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von (Retentions-)Zisternen, Sickerschächten oder Rigolen) mit einem Speichervolumen von 1 m³ je 50 m² einleitender Fläche, mind. jedoch 4 m³ je Grundstück, vorzusehen. Die Sickeranlagen sind über einen Notüberlauf an den

Regenwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluss darf dabei 1 l/s nicht überschreiten. Die Regenrückhaltevorrückung auf den Baugrundstücken ist im Rahmen der Erschließung durch die Gemeinde auszuführen.

- (3) Eine Versickerung von Niederschlagswasser über unterirdische Versickerungsanlagen (insb. über Rigolen, Sickerrohre oder Schächte) ist nur zulässig, wenn nachweislich eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und nur in begründeten Fällen, wenn zwingende Gründe vorliegen, die eine andere Versickerung – bevorzugt über Oberboden – ausschließen.

§ 7 VERMEIDUNG / VERRINGERUNG VON SCHÄDEN DURCH STARKREGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) und c) BauGB

- (1) Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind naturnah gestaltete Retentionsmulden mit einer Tiefe von max. 0,3 m und / oder ein Damm mit einer Höhe von max. 0,3 m, jeweils mit flach ausgebildeten Böschungsneigungen, zulässig.
- (2) Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

§ 8 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. mit fugenreichem Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

(2) Bestimmungen für Anpflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes durchzuführen.
2. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste unter § 8 (3) zu entnehmen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.
3. Verschiebungen von den Baumstandorten gem. Planzeichnung sind möglich.

(3) Gehölzarten und Qualitäten – Artenliste

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Bei der Neupflanzung von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

a) Laubbäume, II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Quercus robor (Stiel-Eiche)
- Salix alba (Silberweide)
- Tilia cordata (Winterlinde)

b) Obstbäume (Halb- o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- Malus, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- Prunus, i. Arten und Sorten
- Pyrus, i. Arten und Sorten

c) Heister

Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm

- Ainus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus robor (Stiel-Eiche)
- Salix alba (Silberweide)
- Salix triandra (Mandelweide)

d) Sträucher

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- Cornus mas (Kornelkirsch)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Frangula ainus (Faulbaum)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn)
- Rosa arvensis (Kriech-Rose)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Salix viminalis (Korb-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

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

(4) Private Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum II.
Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) gemäß Artenliste unter § 8 (3)
zu pflanzen. Hierauf anrechenbar sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume.
2. Die Pflanzung von geschnittenen Hecken entlang von Straßenverkehrsflächen ist
unzulässig.
3. Die nicht überbauten und nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen
sind gärtnerisch anzulegen.

**(5) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-
zungen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. F1: Mindestens 60 % der Gesamtfläche sind mit Sträuchern gem. Artenliste unter
§ 8 (3) 1.d) zu bepflanzen.
2. F2: Mindestens 60 % der Gesamtfläche sind mit Sträuchern und Heistern gem.
Artenliste unter § 8 (3) 1.c) und 1.d) zu bepflanzen; dabei hat der Anteil von Sträu-
chern max. 95 % und der Anteil von Heister mind. 5% zu betragen
3. Die verbleibende Fläche ist als Wiese anzulegen und zu pflegen. Die Herstellung
von flachen Mulden zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser und
/ oder eines flachen Damms zum Schutz vor eindringenden Niederschlagswasser
ist zulässig.

(6) Erhaltung / Rodung von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

1. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume
unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik
im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetations-
flächen bei Baumaßnahmen“ wirksam zu schützen.
2. Sollte im Rahmen der Ausführungsplanung die Rodung eines als zu erhalten fest-
gesetzten Baumes unumgänglich sein, ist diese
 - a) bei Bäumen mit einem StU kleiner als 80 cm ausschließlich in der Zeit vom
01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres und
 - b) bei Bäumen mit einem StU größer gleich 80 cm ausschließlich in der Zeit vom
01. Oktober bis 15. November zulässig.
3. Für jeden entfallenden Baum (je Stamm) ist eine artengleiche Ersatzpflanzung
(Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm)

vorzunehmen; bei Bäumen mit einem StU kleiner als 80 cm im Verhältnis 1:1 und bei Bäumen mit einem StU größer gleich 80 cm im Verhältnis 1:2.

4. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der für die Rodung ausschlaggebenden Bebauung bzw. Erschließung vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung hat innerhalb desselben Grundstücks zu erfolgen.

(7) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche 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.

§ 9 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 13.718 m² bereitzustellen.
- (2) Der naturschutzfachliche Ausgleich wird außerhalb des Plangebiets von den nachfolgenden gemeindlichen Ökokontoflächen abgebucht und gemäß § 9 Abs.1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet:
 - a) 5.475 m² von einer Teilfläche der Fl.Nr. 128 der Gemarkung Taxa
 - b) 8.243 m² von einer Teilfläche der Fl.Nr. 205 der Gemarkung Sittenbach
- (3) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 10 VERKEHR – ERSCHLIESSUNG

gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die Erschließung der Grundstücke darf ausschließlich über die Straßenverkehrsflächen oder die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsbegleitgrün, dass durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden darf) erfolgen.
- (2) Im WA 2 ist das Grundstück, das an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsbegleitgrün, dass durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden darf) entlang der Augsburger Straße anschließt, von der Augsburger Straße durch eine max. 6 m breite Grundstückszufahrt zu erschließen.
- (3) Das WA 3 ist von der Augsburger Straßen durch eine max. 12 m breite Grundstückszufahrt zu erschließen.

§ 11 IMMISSIONSSCHUTZ – BAULICHER SCHALLSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" gelten nachfolgende Festsetzungen.
- (2) Die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln sind in der nachfolgenden Abbildung festgesetzt.



- (3) Die maßgeblichen Außenlärmpegel können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2:2018-01 ermittelt werden.
- (4) Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln nach der DIN 4109-1:2018-01 ergebenden Anforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenbauteile dürfen nicht unterschritten werden.

- (5) Schlaf- und Kinderzimmern sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.
- a) Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 15 dB(A)). Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
 - b) Der Beurteilungspegel kann auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2:2018-01 ermittelt werden. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer über mindestens 1 Fenster verfügen an dem der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

§ 12 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan „Höfa-West“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. VERKEHR

Die Gemeinde beabsichtigt eine straßenverkehrsrechtliche Anordnung für eine 30 km/h Zonierung der neuen öffentlichen Erschließungsflächen zu treffen.

2. KOMMUNALE ABFALLWIRTSCHAFT

Die Eigentümer bzw. Bewohner der Grundstücke, die über Stichstraßen erschlossen werden, sowie die Eigentümer der Grundstücke innerhalb des WA 3 haben ihre Müllbehälter zur Entleerung an der Planstraße A bereitzustellen.

Die Eigentümer bzw. Bewohner des Grundstücks im WA2, dass über die Augsburgische Straße erschlossen wird, haben ihre Müllbehälter zur Entleerung an der Augsburgischen Straße bereitzustellen.

3. BARRIEREFREIHEIT

Für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen wird auf Art. 48 Abs. 4 BayBO verwiesen.

4. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

Bei allen Bodeneingriffen muss 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5. WASSER

5.1 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das unbelastete Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden.

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

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 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.

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.

5.2 Grundwasser

Es ist von dem Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Dachau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

5.3 Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen. Damit Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wegen der Hanglage mit wenig sicherfähigem Untergrund nicht ins Gebäude laufen kann, wird empfohlen entsprechende Schutzvorkehrungen vorzunehmen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zudem wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

5.4 Abwasserbeseitigung

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

Häusliches Schmutzwasser ist über den Hausanschluss dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in den Erschließungsstraßen zuzuleiten.

6. IMMISSIONEN

6.1 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke

Die genannten Normen

- können zu den üblichen Öffnungszeiten der Bauverwaltung der Gemeinde Odelzhausen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.
- sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
- sind bei der DIN Media GmbH (Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) zu beziehen.
- können bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg) nach Voranmeldung (0821 / 34779 0) kostenlos eingesehen werden.

6.2 Genehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpiegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

6.3 Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-BHKW

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" erge-

bende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BE-KON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

6.4 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Plangebiet 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.

6.5 Verkehrslärm – A 8

Für neu ausgewiesene bzw. geänderte bauliche Nutzungen im Einflussbereich der Bundesautobahn sind eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte vom Maßnahmenträger auf eigene Kosten vorzunehmen.

Diesbezüglich bestehen keiner Erstattungs- und Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten.

6.6 Verkehrslärm – St 2051

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmverordnung – 16. BImSchV)

6.7 Veranstaltungslärm

In der nördlich vom Plangebiet sich befindlichen Sandgrube findet einmal jährlich an drei Tagen ein Musik- und Kulturfestival statt.

Dieses Festival einmal an drei Tagen im Jahr ist ein außerordentliches musikalisches Kulturereignis, das zu mehr Verkehr und auch zu mehr Lärm insbesondere ab 22:00 Uhr führen kann. Das Auftreten von mehr Verkehr und Lärm im Tag- und im Nachtzeitraum ist an den drei Festivaltagen innerhalb jeden Jahres hinzunehmen.

7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

7.1 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

7.2 **Vorsorgender Bodenschutz**

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

8. **ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ**

Im WA 3 ist bei Gebäuden mit vier Geschossen ein 2. baulicher Rettungsweg erforderlich, weil die Feuerwehr Odelzhausen über kein Hubrettungsfahrzeug verfügt.

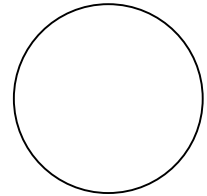
Sofern kein baulicher 2. Rettungsweg vorhanden ist, müssen notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in Obergeschossen mit Leitern der Feuerwehr direkt anleitebar sein.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Odelzhausen, den __.__.2026

.....
Markus Trinkl,
Erster Bürgermeister

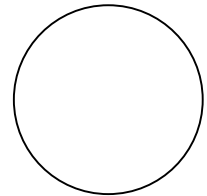


(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Odelzhausen, den __.__.2026

.....
Markus Trinkl,
Erster Bürgermeister



(Siegel)