GEMEINDE ODELZHAUSEN

Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN

„Odelzhausen Süd“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 BauGB

Verfahren gem. § 13a BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 20.10.2026

Projektnummer: 24006

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

I TG 1: TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR DAS MU 4
§ 1 Art der baulichen Nutzung 4

II TG 2: TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR DAS WA 5
§ 1 Art der baulichen Nutzung 5
§ 2 Maß der baulichen Nutzung 5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände 6
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen 7
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen 8
§ 6 Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützmauern 9
§ 7 Bodenschutz / Artenschutz / Grünordnung 10

III TG 1: TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR DAS MU TG 2: TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR DAS WA 12
§ 1 Inkrafttreten 12

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 13

1. Ortsrecht 13
2. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten 13
3. Denkmalschutz – Bodendeingriffe 14
4. Wasser 15
5. Immissionen 16
6. Altlasten 17
7. Ver- und Entsorgung 17

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN 18

1. Ausfertigung 18
2. Inkrafttreten 18

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13a 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) sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 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 „Odelzhausen Süd"

als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Odelzhausen Süd" der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.2026.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 20.10.2026 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 20.10.2026 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

C) Begründung in der Fassung vom 20.10.2026

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I TG 1: TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR DAS MU

Für den Teilräumlichen Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans, der ausschließlich das MU umfasst, gelten ausschließlich die nachfolgenden Festsetzungen unter I - § 1 „Art der baulichen Nutzung“. Da die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt werden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben darüber hinaus nach § 34 BauGB.

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. § 6a BauNVO

(1) Urbanes Gebiet (MU)

1. Die in der Planzeichnung als MU gekennzeichneten Bereiche werden als Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a der BauNVO festgesetzt.

2. Zulässig sind
   a) Wohngebäude,
   b) Geschäfts- und Bürogebäude,
   c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   d) sonstige Gewerbebetriebe,
   e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind
   a) Tankstellen,
   b) Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

II TG 2: TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR DAS WA

Für den teilräumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, der das WA 1 und WA 2 umfasst, gelten die nachfolgenden Festsetzungen unter II - § 1 „Art der baulichen Nutzung" bis II - § 8 „Bodenschutz, Artenschutz, Grünordnung"; diese gelten bei Ersatz- und Neubauten sowie bei Aufstockungen von Hauptbaukörpern, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen. Da die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt werden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben darüber hinaus nach § 34 BauGB.

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

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) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
   c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3. Ausnahmsweise zulässig sind:
   a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   c) Anlagen für Verwaltungen.

4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
   a) Gartenbaubetriebe,
   b) Tankstellen.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. § 16 bis §19 BauNVO

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

1. Im WA ist eine höchstzulässige GRZ von 0,4 zulässig.

2. Im WA darf die höchstzulässige GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-2 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

3. Im WA darf die höchstzulässige GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen) einen Wert von max. 0,8 erreichen.

(2) Vollgeschosse und Höhenbezugspunkte

1. Im WA1 sind Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden muss.

2. Im WA2 sind Gebäude mit höchstens drei Vollgeschossen zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss entweder im Dachgeschoss liegen muss oder als zurückversetzte Staffelgeschoss auszuführen ist; der Versatz beim Staffelgeschoss muss an der Nord- und Ostseite mind. 0,5 m und an der Süd- und Westseite mind. 2,0 m betragen.

3. Unterer Bezugspunkt für bauliche Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK RFB EG darf max. + 0,3 m über der OK Fahrbahndecke der dem Grundstück zugeordneten bestehenden Erschließungsstraße liegen und ist lotrecht von der Gebäudemitte zu der zugeordneten bestehenden Erschließungsstraße zu ermitteln. Die zugeordnete bestehende Erschließungsstraße ist die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Hauptgebäudes zugeordnet ist.

(3) Ausnahmeregelung für Baubestand

Abweichend von den textlichen Festsetzungen unter II - § 2 (2) 3. wird bei einer Erweiterung, Aufstockung, Änderung und Nutzungsänderung der Bestandsbebauung sowie bei einer Ersatzbebauung ausnahmsweise zugelassen, dass als unterer Bezugspunkt die bestehende OK RFB EG des bestehenden Hauptgebäudes, gemessen in der Gebäudemitte, wie sie bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans vorlag, angewandt werden darf.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB, gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO und gem. § 22 BauNVO

(1) Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

1. Zulässig sind im
   a) WA 1 Einzelhäuser
   b) WA 2 Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen

2. Bei der Realisierung von Einzelhäusern sind zulässig pro Wohngebäude bei einer Grundstücksgröße von

a)	< 600 m²	max. 2 Wohnungen
b)	600 m² bis < 800 m²	max. 3 Wohnungen
c)	800 m² bis < 1.000 m²	max. 4 Wohnungen
d)	1.000 m² bis < 1.200 m²	max. 5 Wohnungen
e)	≥ 1.200 m²	max. 6 Wohnungen

3. Bei der Realisierung von Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude (d.h. je Doppelhaushälfte) zulässig.

4. Bei der Realisierung von Hausgruppen ist max. 1 Wohnung je Wohngebäude einer Hausgruppe zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

1. Es wird eine Abstandsfläche von 1 H, mindestens jedoch 3 m, festgesetzt.

2. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden II - § 3 (3) 1 beachtet.

(4) Ausnahmeregelung für Baubestand

1. Abweichend von den textlichen Festsetzungen unter II - § 3 (2) wird bei einer Erweiterung, Aufstockung, Änderung und Nutzungsänderung der Bestandsbebauung sowie bei einer Ersatzbebauung, auf Grundstücken auf denen die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäude bereits überschritten wird, die Beibehaltung der bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans baurechtlich genehmigen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden ausnahmsweise zugelassen.

2. Sollten durch die textlichen Festsetzungen unter II - § 3 (3) größere Abstandsflächen entstehen als im Bestand vorhanden sind, wird abweichend von den textlichen Festsetzungen unter II - § 3 (3) eine Erweiterung, Aufstockung, Änderung und Nutzungsänderung der Bestandsbebauung sowie eine Ersatzbebauung ausnahmsweise zugelassen, sofern die bestehenden Abstandsflächen aufrechterhalten werden und mindestens 3,0 m betragen.

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

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

(1) Hauptgebäude sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

(2) Stellplätze und Garagen (einschl. Tiefgaragen und Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sind unter Beachtung der gütigen Stellplatzsatzung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

(3) Abweichend von der gültigen Stellplatzsatzung wird bestimmt, dass auf einem Grundstück höchstens acht Stellplätze oberirdisch hergestellt werden dürfen.

(4) Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind unter der Maßgabe, dass diese mind. 5,0 m Abstand zum Straßenraum einhalten, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

(5) Zwischen Tiefgaragentor und bestehender Erschließungsstraße ist ein Aufstellbereich mit einer Tiefe von mind. 5,0 m und einer Breite von mind. 5,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Tiefgaragentor muss einen Abstand von mind. 1,0 m zur benachbarten Grundstücksgrenze einhalten.

(6) Ausnahmeregelung für Baubestand

Bei Aufstockung der Bestandsbebauung auf Grundstücken auf denen bereits mehr oberirdische Stellplätze vorhanden sind als es für die zulässige Anzahl an Wohnungen benötigt wird, wird die Beibehaltung der vorhandenen Anzahl an oberirdischen Stellplätzen, die bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans baurechtlich genehmigt war, ausnahmsweise zugelassen. Sollte im Rahmen der Aufstockung einer Bestandsbebauung gemäß Stellplatzsatzung mehr als die vorhandene Anzahl an oberirdische Stellplätze erforderlich werden, ist dies ausnahmsweise zulässig, sofern die textliche Festsetzung unter II - § 2 (1) eingehalten werden. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht bei einer Ersatz- und Neubebauung.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Doppelhäuser und zusammengebaute Garagen/Nebenanlagen

Doppelhäuser sind mit derselben Dachform auszuführen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

(2) Dachformen, -neigungen und -aufbauten

1. Bei Hauptgebäuden ohne Staffelgeschoss sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausnahmsweise werden bei Hauptgebäuden ohne Staffelgeschoss auch Zeltdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zugelassen.

2. Bei Hauptgebäuden mit Staffelgeschoss sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

3. Garagen (einschl. Carports) sowie untergeordnete Nebenanlagen und Gebäudeteile (z.B. Aufzugsschächte, Treppenhäuser, oder Balkonaustritte) dürfen als Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu 5°, als Sattel- oder Walmdach ausgeführt werden.

4. Die Gesamtlänge der Zwerchgiebel und Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge je Dachseite nicht überschreiten.

5. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Die Dachform und -neigung der Zwerchgiebel und Dachaufbauten muss nicht dem Hauptdach entsprechen.

6. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

(3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. 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.

2. Bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach hat die Dacheindeckung in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

3. Bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach sind Photovoltaikanlagen nur zulässig, wenn diese deckungsgleich in die Dachfläche integriert werden; eine Aufständerung 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 öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab der Straßenoberkante bzw. dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstückgrenzen gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Einfriedungen sind an mind. zwei Grundstücksseiten ohne Sockel oder mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m über Geländeoberkante auszuführen.

3. Als Material für Sichtschutzwände sind Holz, Natursteine oder Naturstein-Nachbildung aus Beton und Stabmattenzäune zulässig. Die Sichtschutzwände sind zu begrünen oder zu hinterpflanzen; dabei darf ein Pflanzabstand von max. 2 m erfolgen.

4. Maschendrahteinfriedungen entlang von öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen sind nicht zulässig.

§ 6 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN / STÜTZMAUERN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Satz 3 Nr.1 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

(1) Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Schaffung eines weitgehend ebenen Gartenniveaus, zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Zugängen, Freisitzen und Terrassen bis an die OK FFB EG zulässig. Darüber hinaus ist zu den Grundstücksgrenzen in einem Mindestabstand von 3,0 m das bestehende Gelände beizubehalten.

(2) Stützmauern sind ausnahmsweise zulässig.

§ 7 UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

(1) Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mind. 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

(2) Lassen die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zu, ist zur Rückhaltung des Niederschlagswassers pro Parzelle (d.h. pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte) ein Retentionsraum von mind. 4 m³ mit einem gedrosselten Überlauf von 1,0 l/sec in den Regenwasserkanal zwingend vorzusehen.

(3) Die Versickerung des Niederschlagswassers von unbeschichteten Kupfer-, Blei- und Zinkdächern ist nicht zulässig.

§ 8 BODENSCHUTZ / ARTENSCHUTZ / GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

(1) Versiegelung

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

(2) Gehölzrodungen

Gehölzrodungen dürfen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres stattfinden. Falls die Rodung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis: Die Entfernung des Gehölzbestandes (sowohl von Bäumen als auch von Sträuchern) ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

(3) Private Grundstücksflächen

1. Ist der Erhalt von Bestandsbäumen im Rahmen der Ausführungsplanung nicht möglich, sind folgende Ersatzpflanzungen vorzunehmen:
   a) Für jeden entfallenden Baum (je Stamm) mit einem StU größer 20 cm bis 30 cm hat eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, StU 12-14 cm) zu erfolgen.
   b) Für jeden entfallenden Baum (je Stamm) mit einem StU größer 30 cm hat eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:3 (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, StU 14-16 cm) zu erfolgen.

2. Die Ersatzpflanzungen haben vorzugsweise auf demselben Grundstück zu erfolgen; ist dies nicht vollumfänglich möglich, dürfen diese in Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde auf einer anderen noch zu bestimmenden Fläche erfolgen. Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung zu erfolgen.

III TG 1: TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR DAS MU
TG 2: TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR DAS WA

§ 1 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

(1) Der Bebauungsplan „Odelzhausen Süd“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

(2) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Odelzhausen Süd“ werden die nachfolgend aufgelisteten Bebauungspläne, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes „Odelzhausen Süd“ zu liegen kommen, vollumfänglich aufgehoben:

a) Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“ (in Kraft getreten: 13.02.1970)
b) Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 1a. Änderung (in Kraft getreten: 18.08.1971)
c) Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 1b. Änderung (in Kraft getreten: 02.03.1982)
d) Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 2. Änderung (in Kraft getreten: 26.11.1975)
e) Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 4. Änderung (in Kraft getreten: 21.11.1977)
f) Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 7a. Änderung (in Kraft getreten: 17.03.1992)
g) Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 7c. Änderung (in Kraft getreten: 08.04.2003)
h) Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 8. Änderung (in Kraft getreten: 23.10.2004)
i) Nr. 2 „Odelzhausen-Süd“, 9. Änderung (in Kraft getreten: 16.11.2006)
j) Nr. 2a „An der Lukkaer Straße“ (in Kraft getreten: 22.04.1977)
k) Nr. 2b „Odelzhausen am südwestlichen Ortsrand“, 3. Änderung (in Kraft getreten: 23.02.1972)
l) Nr. 2b „Odelzhausen am südwestlichen Ortsrand, 3. Änderung“, 1. Änderung (in Kraft getreten: 24.09.2021)
m) Nr. 2b „Dietenhausener Straße“ (in Kraft getreten: 01.04.1977)
n) Nr. 2E „An der Lerchenstraße“ (in Kraft getreten: 23.04.1991)
o) Nr. 2E „An der Lerchenstraße“, 1. Änderung (in Kraft getreten: 21.09.2009)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ORTSRECHT

Die 2. Änderungssatzung zur Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) in der Fassung vom 11.02.2026 (in Kraft getreten am 13.02.2026) 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.

2. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

2.1 Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es dürfen auch andere heimische Arten als im Folgenden aufgeführt verwendet werden, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

2.2 Bäume I. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm
(Pflanznamen *bot.* / dt.)

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Acer platanoides i.S.* Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Juglans regia* Walnuss
- *Quercus robur* Stiel-Eiche
- *Tilia cordata* Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos* Sommer-Linde

2.3 Bäume II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm
(Pflanznamen *bot.* / dt.)

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Prunus padus Trauben-Kirsche
- *Sorbus aria* Echte Mehlbeere

und 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

2.4 Sträucher

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm
(Pflanznamen *bot.* / dt.)

– *Berberis Vulgaris*	Gewöhnliche Berberitze
– *Cornus mas*	Kornelkirsche
– Cornus sanguinea	Hartriegel
– *Crategus monogyna*	Weißdorn
– *Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
– *Ligustrum vulgare*	Gewöhnlicher Liguster
– *Lonicera xylosteum*	Gewöhnliche Heckenkirsche
– *Prunus spinosa*	Schlehe
– *Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn
– *Rosa i.S.*	Wild-Rose
– Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3. DENKMALSCHUTZ

3.1 Bodendeingriffe

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 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich die zwei Baudenkmäler: D-1-74-135-2 (Wohnhaus) und D-1-74-135-41 (Forsthaus).

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

4. WASSER

4.1 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 zum schadlosen Einleiten von gesammelten 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 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ wird verwiesen.
Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.
Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV vom 21.04.2017) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Dachau oder Sachverständige nach AwSV zu beteiligen.

4.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Bei der Kellerentwässerung sind, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen einzubauen.
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.

4.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5. IMMISSIONEN

5.1 Immissionen durch Verkehrs der A8

Im Zuge der Realisierung von Neubauten bzw. einer baulichen Änderung von Bestandsbauten eventuell erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltungen geltender Grenzwerte sind vom Maßnahmenträger auf dessen Kosten vorzunehmen. Diesbezüglich bestehen keiner Erstattungs- und Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH und deren Mitarbeiter.

5.2 Immissionen durch Verkehrs der St 2051

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen den Baulastträger der Staatsstraße erhoben werden. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.

5.3 Immissionen durch Verkehrs der Kr DAH 6

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen den Baulastträger der Kreisstraße erhoben werden. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen.

5.4 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. ALTLASTEN

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 Landratsamtsamt Dachau (Sachgebiet 61) abzustimmen.

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

7. VER- UND ENTSORGUNG

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

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Odelzhausen, den 05.11.2026

M. Trinkl

Markus Trinkl,
1. Bürgermeister

(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Odelzhausen, den 07.11.2026

M. Trinkl

Markus Trinkl,
1. Bürgermeister

(Siegel)