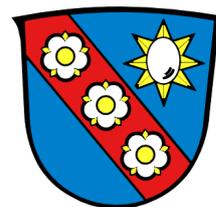


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Erweiterung Gewerbegebiet – Östlich der BAB A8“ Gmkg. Odelzhausen

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 24.07.2023

Projektnummer: 23054

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen .....	5
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	6
§ 6 Versickerung von Niederschlagswasser .....	7
§ 7 Grünordnung / Bodenschutz .....	8
§ 8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	9
§ 9 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen .....	10
§ 10 Verkehr – Erschliessung.....	10
§ 11 Immissionsschutz .....	10
§ 12 Inkrafttreten .....	13
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>14</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	14
2. Denkmalschutz – Bodeneingriffe .....	15
3. Wasser .....	15
4. Immissionen.....	16
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	17
<b>VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN</b>	<b>19</b>
1. Ausfertigung.....	19
2. Inkrafttreten .....	19

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) 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, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, folgenden

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Erweiterung Gewerbegebiet – Östlich der BAB A8“**  
(Gmkg. Odelzhausen)

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die 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, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet – Östlich der BAB A8“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2023.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 24.07.2023 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 24.07.2023 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Vorhaben- und Erschließungsplan von BMA - Besian Mehmeti Architects (Skopje) in der Fassung vom 12.07.2023

Beigefügt sind:

- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 24.07.2023
- Schalltechnische Untersuchung LA23-151-G01-01 der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) in der Fassung vom 06.07.2023

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Gewerbegebiet (GE)

*gem. § 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO*

1. Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
  2. Zulässig sind:
    - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
    - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - c) Baustoffhandel mit Ausstellungsräumen,
    - d) eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
    - a) Lagerplätze,
    - b) Tankstellen,
    - c) Anlagen für sportliche Zwecke,
    - d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
    - e) Vergnügungsstätten,
    - f) Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe,
    - g) Hotels und ähnliche Nutzungen mit Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen nachts (z.B. Boardinghäuser, Übernachtungsräume von Einsatzpersonal).
- (2) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Grundflächenzahl (GRZ)

*gem. § 16, § 17 und §19 BauNVO*

Zulässig ist eine GRZ von max. 0,8.

#### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

1. Zulässig ist eine Gesamthöhe (GH)
  - a) im GE 1 – ÜG 1 von max. 12,5 m
  - b) im GE 1 – ÜG 2 von max. 24,0 m
  - c) im GE 2 a/b von max. 20,0 m

2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen jeweils in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG darf maximal  $\pm 0,25$  m abweichen
  - a) im GE 1 bezogen auf 508,25 m ü. NHN 2016
  - b) im GE 2 a/b bezogen auf 504,75 m ü. NHN 2016
3. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Brüstung bzw. Oberkante Attika.
4. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe darf durch untergeordnete technische Anlagen wie Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Kamine und Photovoltaik- oder Solaranlagen um bis zu max. 3,0 m sowie durch Antennen/Empfangsanlagen überschritten werden. Die untergeordneten technischen Anlagen müssen zu allen Gebäudeseiten einen Abstand, der mind. der Höhe der Technischen Anlagen entspricht, einhalten.

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

#### (1) Bauweise

*gem. § 22 BauNVO*

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

#### (2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

*gem. Art. Garage / Tiefgarage 6 BayBO*

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

### § 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 für Hauptgebäude sind durch die Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Eine Tiefgarage i.S. des § 12 BauNVO, einschl. der zugehörigen Nebenanlagen (Überdachung, Treppenanlagen, Stückmauern etc.), ist ausschließlich innerhalb der hierfür gekennzeichneten „Fläche für die Errichtung einer Tiefgarage“ zulässig; hier müssen insgesamt mind. 77 Stellplätze nachgewiesen werden.
- (3) Zur Erschließung der unter § 4 (2) festgesetzten Tiefgarage sind innerhalb der gekennzeichneten „Fläche für die Errichtung einer Tiefgaragen-Zufahrt“ ausschließlich die notwendige Zufahrtsrampe und die beidseits notwendigen Stützmauern zulässig.

- (4)** Stellplätze (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der hierfür gekennzeichneten „Umgrenzung für Stellplätze und Nebenanlagen“ zulässig; hier müssen insgesamt mind. 48 Stellplätze nachgewiesen werden.

## **§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

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

### **(1) Gebäudegliederung**

Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 45 m sind entweder durch einen Versatz der Außenwände im Grundriss, durch einen Versatz in der Gesamthöhe, durch die Materialwahl oder durch eine Fassadengestaltung und/oder -begrünung zu gliedern.

### **(2) Dachform und -neigung**

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu max. 5°.

### **(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. Die Logofarben des Betriebes sowie die Fassadenfarbe, die zu der Corporate Identity des Betriebes gehören, sind zulässig; diese dürfen nicht mehr als 20% der gesamten Gebäudefassade umfassen.

### **(4) Einfriedungen**

1. Einfriedungen sind als Maschendraht-, Metallgitter- oder Mattenzaun auszubilden; entlang der parallel zur St 2051 verlaufenden östlichen Grundstücksgrenze ist die Ausbildung von Maschendrahtzäunen ausgeschlossen.
2. Einfriedungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen oder öffentlicher Grünflächen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

*Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.*

### **(5) Werbeanlagen**

1. In Summe dürfen die Werbeanlagen max. 15 % der jeweiligen Fassadenseite einnehmen. Die Fläche des Reklamefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.

2. Freistehende Werbeanlagen (z.B. -beleuchtete- Pylone und Werbetafeln sowie Fahnenmasten) dürfen eine Höhe von max. 20 m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, allerdings nicht innerhalb Bauverbotszone der A8 und der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
3. Nicht zulässig sind:
  - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtworbeanlagen,
  - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
  - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
  - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.
4. Werbeanlagen, die von der Autobahn bzw. der Staatsstraße aus sichtbar sind, sind darüber hinaus auf ihre Vereinbarkeit mit der StVO und dem FStrG bzw. dem BayStrWG zu prüfen und deshalb im Einzelfall der Autobahn GmbH des Bundes (Niederlassung Südbayern) bzw. dem Staatlichen Bauamt Freising als Straßenverkehrs- und Straßenbaubehörde vorzulegen.

*Hinweis: Jegliche Art von Werbeanlagen (auch während der Bauzeit), die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar sind, müssen unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot des § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und den Bauverboten bzw. Baubeschränkungen des § 9 FStrG bzw. der Art. 23 und 24 des BayStrWG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung wären daher in einem solchen Falle der Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung Südbayern bzw. dem Staatlichen Bauamt Freising hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.*

## **(6) Geländeveränderungen / Stützmauern**

1. Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) und Stützmauern sind im Bereich des Gewerbegebietes zur Realisierung der geplanten Bebauung und der geplanten Betriebsfläche gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 12.07.2023 zulässig.
2. Stützmauern sind ausschließlich im Bereich der Tiefgargagenzufahrt und der Treppenanlagen zulässig; darüber hinaus sind die Geländeunterschiede über Böschungen auszugleichen.

## **§ 6 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

Das auf der privaten Grundstücksfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf dem Grundstück auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für das unbelastete Niederschlagswasser entsprechende

Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten oder Rigo-  
len) mit einem Speichervolumen von 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> einleitender Fläche vorzuse-  
hen. Das zwischengespeicherte unbelastete Niederschlagswasser ist gedrosselt  
in den öffentlichen, neuherzustellenden Regenwasserkanal einzuleiten; der Dros-  
selabfluss darf dabei 1 l/s nicht überschreiten.

## § 7 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 sowie Abs. 2 Nr. 2 BauGB

### (1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen,  
Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

### (2) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

*Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hin-  
weise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.*

2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertig-  
stellung der Hauptbaukörper durchzuführen.
3. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

### (3) Gewerbliche Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 25 sowie Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1. Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke und Stellplätze benötigte  
Grundstücksflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Im Bereich der Wiesen-  
flächen dürfen auch Regenrückhalteteiche und Versickerungsmulden sowie un-  
terirdische Regenrückhalteanlagen und Regenspeicheranlagen (z.B. Zisternen)  
errichtet werden.
2. Je angefangene 1.500 m<sup>2</sup> gewerblicher Grundstücksfläche ist mind. ein Laub-  
baum, I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU  
mind. 16 - 18 cm oder StU mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Mindestens 50 % der  
zu pflanzenden Laubbäume sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche  
der St 2051 zu pflanzen.

### (4) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Mindestens 50 % der Gesamtfläche sind mit Sträuchern (Mindest-Pflanzqualität:  
verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm) zu bepflanzen. Zudem ist mind. je 35 m  
Laufänge ein Laubbaum, I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm

3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm oder StU mind. 14 - 16 cm) gepflanzt werden. Die unter § 8 (3) 2 festgesetzten Laubbäume sind hierauf nicht anrechenbar.

2. Die nicht bepflanzte Restfläche ist als Wiese anzulegen und zu pflegen.

#### **(5) Pflegemaßnahmen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### **(1) Maßnahmen zur Vermeidung**

1. Die Verkehrsflächen- und Gebäudeaußenbeleuchtungen müssen so ausgeführt werden, dass sie nicht in die benachbarten Naturräume einwirken.
  - a) Es sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen, etwa Natriumdampf-Hochdrucklampen -oder Leuchtmittel mit vergleichbarer warmer Lichtfarbe, zu verwenden.
  - b) Die Außenoberflächen-Temperatur darf 60°C nicht überschreiten.
  - c) Die Leuchten sind einzuhausen und so auszurichten, dass sie nicht in die benachbarte CEF-Fläche (auf Fl.Nr. 162) und das Umland abstrahlen.
  - d) Die Lampen sind zur Vermeidung von Streulicht so niedrig wie möglich zu installieren.
  - e) Die Wirksamkeit der Maßnahmen sind durch einen Lichtsachverständigen abzunehmen.
2. Entsprechend sind nächtlich leuchtende Werbeanlagen auf den der benachbarten CEF-Fläche (auf Fl.Nr. 162) zugewandten Seiten nicht zulässig. Sehr hell leuchtende Werbeanlagen, insbesondere solche mit kalter Lichtfarbe, sowie mit Strahlern angeleuchtete Werbeanlagen sind an keiner Stelle erlaubt. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten.
3. Zum Schutz von störungsempfindlichen Arten dürfen im Gewerbegebiet keine Fahnenmasten auf den der benachbarten CEF-Fläche (auf Fl.Nr. 162) zugewandten Seiten (also nach Nordwesten) bis in eine Entfernung von 25 m aufgestellt werden.

*Hinweis: Bei den Planungen ist in angemessener Art und Weise die Kollisionsproblematik an Glasfronten stark spiegelnde Flächen oder durchsichtige Übergänge zu berücksichtigen.*

## **(2) Umweltbaubegleitung**

Für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahme gemäß § 7 (1) dieser Satzung ist, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Dachau, zwingend eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung durchzuführen.

## **§ 9 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMABNAHMEN**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1)** Für die Kompensation des Eingriffs durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 6.410 m<sup>2</sup> bereitzustellen.
- (2)** Der Ausgleich wird komplett vom Ökokonto der Gemeinde Odelzhausen (von Fl.Nr. 205 der Gmkg. Sittenbach) abgebucht und gemäß § 9 Abs.1a BauGB diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet.
- (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 des Gewerbegebietes ist ausschließlich über die St 2051 zulässig. Anderweitige Zufahrten sind nicht zulässig.
- (2)** Zulässig sind zwei jeweils max. 12,5 m breite Grundstückszufahrten. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Standorten dürfen jeweils um bis zu 3,0 m verschoben werden.

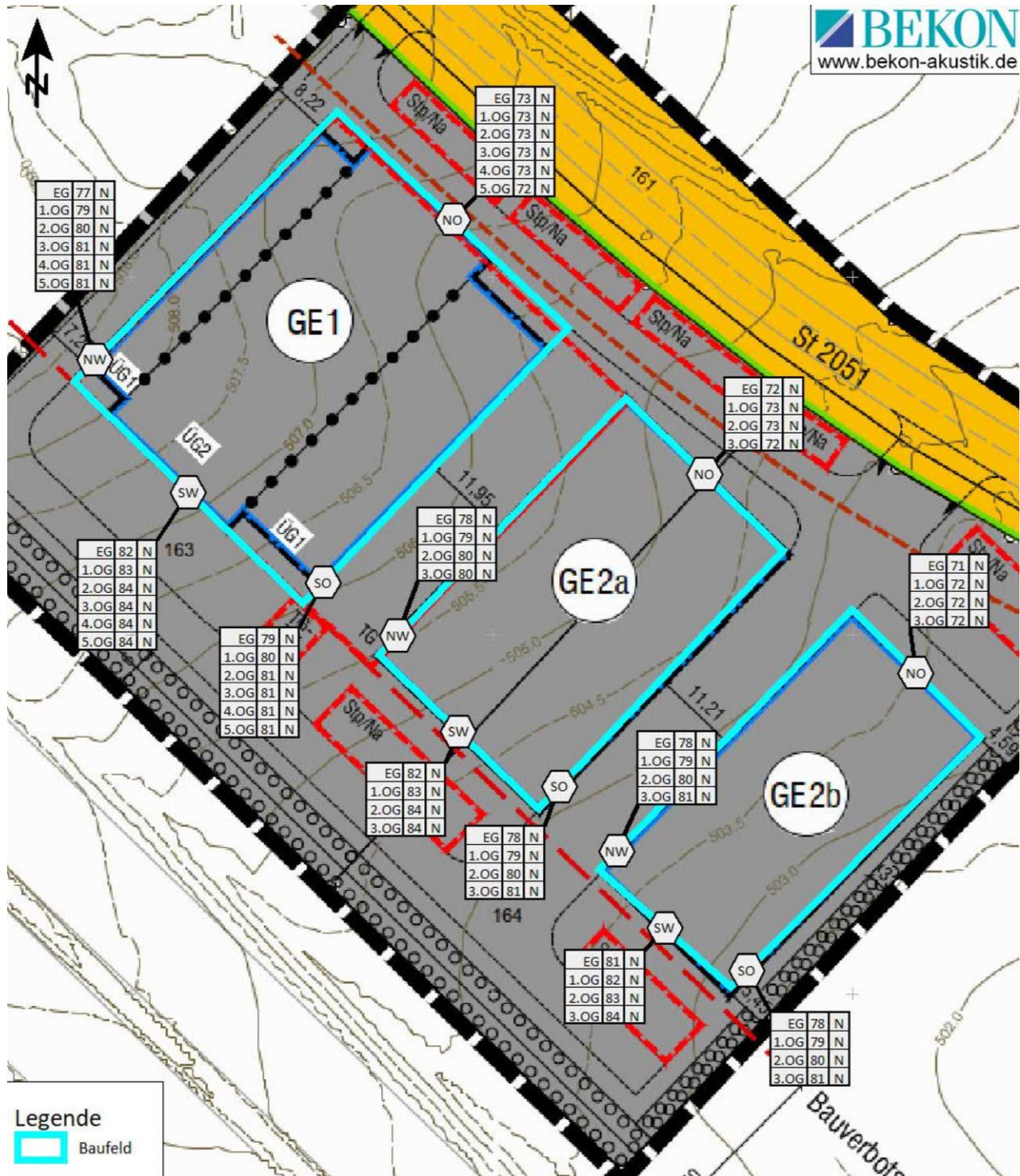
## **§ 11 IMMISSIONSSCHUTZ**

*gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB*

### **(1) Baulicher Schallschutz im Sinne des § 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" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

2. Im nachfolgenden Plan sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) der Gebäude innerhalb des Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt. Außenbauteile die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.



3. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
4. Es sind an den der Bundesautobahn A8 ganz oder teilweise zugewandten Fassadenseiten (Nordwest-, Südost- und Südwestfassade) keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig. Schutzbedürftige Räume sind mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten.
5. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

**(2) Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO**

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

2. Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):
  - a) tags  $L_{EK} = 57$  dB(A)
  - b) nachts  $L_{EK} = 54$  dB(A)
3. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
4. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebiets nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
5. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.
6. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
7. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.
8. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
9. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

**Hinweise:**

1. *Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln 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.*
  
2. *Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.*

---

**§ 12 INKRAFTTRETEN**

*gem. § 10 Abs. 3 BauGB*

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

#### 1.1 Gehölzpflanzungen

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

#### 1.2 Bäume I. Ordnung

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

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

#### 1.3 Bäume II. Ordnung

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

– <i>Acer campestre</i>	Feldahorn
– <i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
– <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
– <i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
– <i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
– <i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere

#### 1.4 Sträucher

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

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

---

## 2. 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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

---

## 3. WASSER

---

### 3.1 Entwässerung

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

### 3.2 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wird durch eine Bodengutachten nachgewiesen, dass eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, darf das unbelastete Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation (derzeit in Planung, Trennsystem) zugeführt werden.

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 wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Kanalisation (derzeit in Planung, Trennsystem) zu beseitigen.

Auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 der ATV-DVWK 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.

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.

### **3.3 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. IMMISSIONEN**

### **4.1 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke**

Die genannten Normen

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

#### 4.2 Immissionen durch Verkehrs der A8

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen der A8 ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat der Bauherr auf eigene Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder dessen Bediensteten.

#### 4.3 Immissionen durch Verkehrs der St 2051

Das Plangebiet ist den Immissionen der St 2051 ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat der Bauherr auf eigene Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber dem Freistaat Bayern oder dessen Bediensteten.

#### 4.4 Immissionen durch 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.

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.

#### 4.5 Hinweis durch Blendung

Von Photovoltaikmodulen darf keine Blendwirkung auf die A8 ausgehen.

### 5. **ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

#### 5.1 Erdarbeiten

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. Die Arbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.

#### 5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

#### 5.3 Vorsorgender Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen, soweit nicht Wege und Stellplätze angelegt werden,

begrünt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

Es wird empfohlen einen qualifizierten Fachgutachter mit der Durchführung einer Bodenuntersuchung einschließlich einer Bodenfunktionsbewertung zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

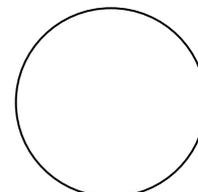
## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

Odelzhausen, den \_\_.\_\_.2023

.....  
Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



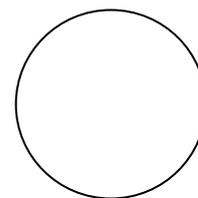
(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

---

Odelzhausen, den \_\_.\_\_.2023

.....  
Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



(Siegel)