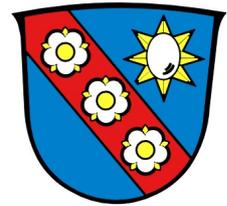


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

**„Neubau einer Aral Tankstelle mit Rewe To Go Konzept  
und Waschhalle sowie 18 LKW und 13 PKW Stellplätzen“**

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Hinweis:**

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf i.d.F.v. 18.03.2024 sind gelb hinterlegt.

### ENTWURF

Fassung vom 13.05.2024

Projektnummer: 24025

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

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>5</b>
§ 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 .....	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	7
§ 6 Grünordnung / Bodenschutz .....	9
§ 7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	10
§ 8 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen .....	12
§ 9 Verkehr – Erschliessung.....	12
§ 10 Immissionsschutz .....	13
§ 11 Inkrafttreten .....	15
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>16</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	16
2. Denkmalschutz – Bodeneingriffe .....	17
3. Wasser .....	17
4. Immissionen.....	18
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	19
<b>VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN</b>	<b>21</b>
1. Ausfertigung.....	21
2. Inkrafttreten .....	21

## 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 Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist, folgenden

### Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### **„Neubau einer Aral Tankstelle mit Rewe To Go Konzept und Waschhalle sowie 18 LKW und 13 PKW Stellplätzen“**

als Satzung.

#### Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau einer Aral Tankstelle mit Rewe To Go Konzept und Waschhalle sowie 18 LKW und 13 PKW Stellplätzen“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 13.05.2024.

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

#### A) Planzeichnung, Fassung vom 13.05.2024 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

#### B) Textliche Festsetzungen, Fassung vom 13.05.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### C) Vorhaben- und Erschließungsplan, Hagspiel | Stachel | Uhlig Architekten Part mbB, Kempten, Fassung vom 13.05.2024

Beigefügt sind:

**D) Begründung mit E) Umweltbericht, Fassung vom 13.05.2024**

- Untersuchung der schalltechnischen Belange, LA15-220-G08-E02-01, Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Fassung vom 12.03.2024
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M177171/02, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg, Fassung vom 13.05.2024
- Kurzbericht zur Verkehrsuntersuchung des Gewerbegebiets östlich der BAB 8 in Odelzhausen, Projekt-Nr. 2024-0040, Schlothauer & Wauer, München, Fassung vom 22.04.2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, Fassung vom 03.09.2021

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 12 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 einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
  - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - c) Tankstellen mit dazugehöriger Infrastruktur und Einzelhandelsverkaufsfläche von max. 130 m<sup>2</sup>.
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
  - a) Lagerplätze
  - b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - c) Anlagen für sportliche Zwecke,
  - d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - e) Vergnügungsstätten,
  - f) Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahmen der unter § 1 (1) 2.d zulässigen tankstellenzugehörigen Einzelhandelsverkaufsfläche.
  - g) Hotels und ähnliche Nutzungen mit Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen nachts (z.B. Boardinghäuser, Übernachtungsräume von Einsatzpersonal).
4. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB 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) von max. 12 m.
2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte lotrecht zur St 2051. Die OK RFB EG darf max. + 1,0 m über der OK Fahrbahndecke der St 2051 liegen.
3. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.
4. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 3,0 m zulässig.

**§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**(1) Bauweise**

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

**(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung**

gem. Art. 6 BayBO

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. 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 für Hauptgebäude sind durch die Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- (3) Abweichend von § 4 (2) darf die Baugrenze in Richtung A8 zur Errichtung von Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO um max. 3,0 m überschritten werden.

- (4) Abweichend von § 4 (2) werden Stellplätze und Carports i.S. des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO auch in der Bauverbotszone der St 2051 in einem 10m-Streifen, gemessen ab der Baugrenze (s. Planzeichnung), zugelassen.
- (5) Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

## § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

### (1) Gebäudegliederung

Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 45 m sind durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Gesamthöhe, oder durch die Materialwahl oder durch eine Fassadenbegrünung zu gliedern.

### (2) Dachform und -neigung

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis 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.*

*Hinweis: Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Diese und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben*

**die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.**

## **(5) Werbeanlagen**

1. Die Oberkante von an Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen darf die Wandhöhe (bei Gebäuden mit geneigten Dachformen) bzw. die Gesamthöhe (bei Gebäuden mit Flachdach) der Gebäude nicht überschreiten. In Summe dürfen die Werbeanlagen max. 15 % der jeweiligen Fassadenseite einnehmen. Die Fläche des Reklamefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von **1,6 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 in der Bauverbotszone der St 2051 in einem 10m-Streifen, gemessen ab der Baugrenze (s. Planzeichnung), zugelassen.**
3. Nicht zulässig sind:
  - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
  - 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 **dem Fernstraßen-Bundesamt** 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 **dem Fernstraßen-Bundesamt** bzw. dem Staatlichen Bauamt Freising hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.*

## **(6) Geländeänderungen / Stützmauern**

1. Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind im Bereich des Gewerbegebietes zur Realisierung der geplanten Bebauung / der geplanten Betriebsfläche bis an die OK RFB EG zulässig.
2. Stützmauern sind ausschließlich zu den nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen zulässig; entlang der parallel zur St 2051 verlaufenden östlichen Grundstücksgrenze sind Stützmauer ausgeschlossen.

## § 6 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 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.*

2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des Hauptbaukörpers 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 Grünflächen anzulegen:

- a) Grünflächen in den Randbereich der gewerblichen Grundstücksflächen (d.h. entlang der zur St 2051 und zur Ausgleichfläche orientierten Grundstücksgrenzen) sind als Blumenwiese anzulegen.
- b) Grünflächen innerhalb der gewerblichen Grundstücksflächen dürfen auch als Rasenfläche angelegt werden.

2. Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> gewerblicher Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum, I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm oder StU mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Mind. 50 % der zu pflanzenden Laubbäume sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der St 2051 zu pflanzen.

### (4) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche **bestehenden und festgesetzten Pflanzungen** 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.

## § 7 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### (1) Maßnahmen zur Vermeidung

1. Erhaltung von trockenwarmen Offenlandbereichen mit Gehölzstrukturen (vorzugsweise im Norden und Westen). Dies wird mit der Ausweisung einer internen CEF-Fläche realisiert.
2. Die CEF-Fläche ist vor Beginn der Baumaßnahme durch einen Bauzaun, später durch einen Zaun (v.a. im Westen) oder durch eine undurchdringliche Hecke (etwa im Norden) und zusätzlich durch einen Amphibienzaun zu schützen.
3. Vor der Abräumung im Eingriffsbereich sind die dort lebenden Eidechsen durch einen (Reptilien-)Experten einzufangen und in die benachbarte CEF-Fläche zu verbringen; hierfür bedarf es der Genehmigung durch die Naturschutzbehörden.
4. Die initialen Erdarbeiten dürfen erst nach Freigabe durch den (Reptilien-)Experten erfolgen und müssen außerhalb der Winterruhe durchgeführt werden (also von Mitte April bis Mitte September).
5. Der Eingriffsbereich ist parallel zu den Maßnahmen bezüglich der Zauneidechse auch nach hügelbauenden *Formica*-Arten abzusuchen. Falls eine Kolonie festgestellt wird, muss diese durch einen Ameisenpfleger in die CEF-Fläche umgesiedelt werden.
6. Die zur Erhaltung festgelegten Gehölzbestände sind während der Bauzeit nach DIN 18920 zu schützen (einschließlich des Wurzelraums).

Hinweis zur Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften:

Die DIN 18920 kann zu den üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Odelzhausen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die DIN 18920 ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und kann bei der Beuth-Verlag GmbH (Beuth Verlag GmbH, Burggrafestraße 6, 10787 Berlin) bezogen werden.

7. Die Rodung darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden, also nicht im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.9. eines Jahres.
8. 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 CEF-Fläche 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.
9. Entsprechend sind nächtlich leuchtende Werbeanlagen auf den der CEF-Fläche 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.
10. Zum Schutz von störungsempfindlichen Arten dürfen im Gewerbegebiet keine Masten mit flatternden Fahnen auf den der CEF-Fläche zugewandten Seiten (also nach Norden und nach Westen) bis in eine Entfernung von 25 m und in der CEF-Fläche selbst keine Fahnenmasten 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) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)**

Schaffung und Optimierung einer 5.972 m<sup>2</sup> großen internen CEF-Fläche, die an Fl.Nr. 161/2 anschließt und zusammen mit dieser 7.500 m<sup>2</sup> ergibt, um 50 Zauneidechsen (150 m<sup>2</sup> pro Ind.) aufnehmen zu können. In dieser sind folgende Habitatverbesserungen vorzunehmen: Schaffung von 25 kombinierten Holz-Stein-Häufen als Quartiere, jeweils mit Sandbeeten als Substrat für die Fortpflanzung sowie 25 Strukturen (Baumstämme, Steinreihen); diese Fläche ist mit landschaftspflegerischen Mitteln dauerhaft offen zu halten, und jeweils in Teilflächen einmal im Jahr zu mähen; Mulchen ist verboten. Eine zeitweise extensive Beweidung ist zulässig.

**(3) Maßnahmen zur Kompensation**

1. Der unvermeidliche Verlust von Gehölzen ist nach Leitfaden durch Schaffung einer externen Ausgleichsfläche mit Hecken und Gebüsch sowie thermophilen Säumen auszugleichen.
2. Für den Stieglitz sind im Gewerbegebiet mind. 4 Bäume zu pflanzen.
3. Für den Gelbspötter ist im Gewerbegebiet eine Gehölzgruppe mit dichtem Gebüsch und mind. 2 Bäumen zu schaffen.

**(4) Umweltbaubegleitung**

Für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahme gemäß § 7 (1) bis (3) dieser Satzung ist, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Dachau, zwingend eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung durchzuführen.

---

## § 8 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMABNAHMEN

---

*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 8.662 m<sup>2</sup> bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich erfolgt mit 2.986 m<sup>2</sup> innerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 162 der Gmkg. Odelzhausen (s. Planzeichnung).
  1. Entwicklungsziel:
    - a) Sicherung der bestehenden Zauneidechsenpopulation
    - b) Optimierung bestehender und Schaffung neuer Habitatstrukturen
  2. Herstellungs-/Pflegemaßnahmen:
    - a) Optimierung bestehender und Schaffung neuer Habitatstrukturen entsprechend der Festsetzungen gemäß § 7 (2) dieser Satzung.
    - b) Die Pflege der Fläche erfolgt entsprechend der Festsetzungen gemäß § 7 (2) dieser Satzung.
- (3) Der übrige Ausgleich in Höhe von 5.676 m<sup>2</sup> wird vom Ökokonto der Gemeinde Odelzhausen (648 m<sup>2</sup> von Fl.Nr. 281/1 der Gmkg. Ebertshausen und 5.028 m<sup>2</sup> von Fl.Nr. 205 der Gmkg. Sittenbach) abgebucht und gemäß § 9 Abs.1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.
- (4) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

---

## § 9 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 ist im Nordosten eine Grundstückszufahrt/**-ausfahrt** und im Südosten eine Grundstücksausfahrt mit einer Breite von jeweils max. 12 m.
- (3) Eine Einfriedung der Grundstückszufahrten ist nicht zulässig.

## § 10 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

### (1) 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.*

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Fläche	LEK in dB(A)		Größe
	ta	na	
GE	64	57	10.823

2. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.
3. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
4. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet festgesetzte Grundstücksfläche (ohne Grünfläche) heranzuziehen.
5. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

### (2) Zusatz-Emissionskontingente

1. Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent  $L_{EK,zus,k}$  zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Radius	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$	
				tags	nachts
A	314	129		1,0	1,0
B	129	314	< 530 m	0,0	2,0
C	129	314	> 530 m	0,0	0,0

*Hinw.: Die Abgrenzung der Sektoren kann nachfolgenden Abbildung entnommen werden.*

2. Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32): x = 663907,86 (Rechtswert) / y = 5352760,04 (Hochwert).
3. Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Ureigersinn) ist wie folgt definiert: Norden = 0 Grad / Osten = 90 Grad / Süden = 180 Grad / Westen = 270 Grad

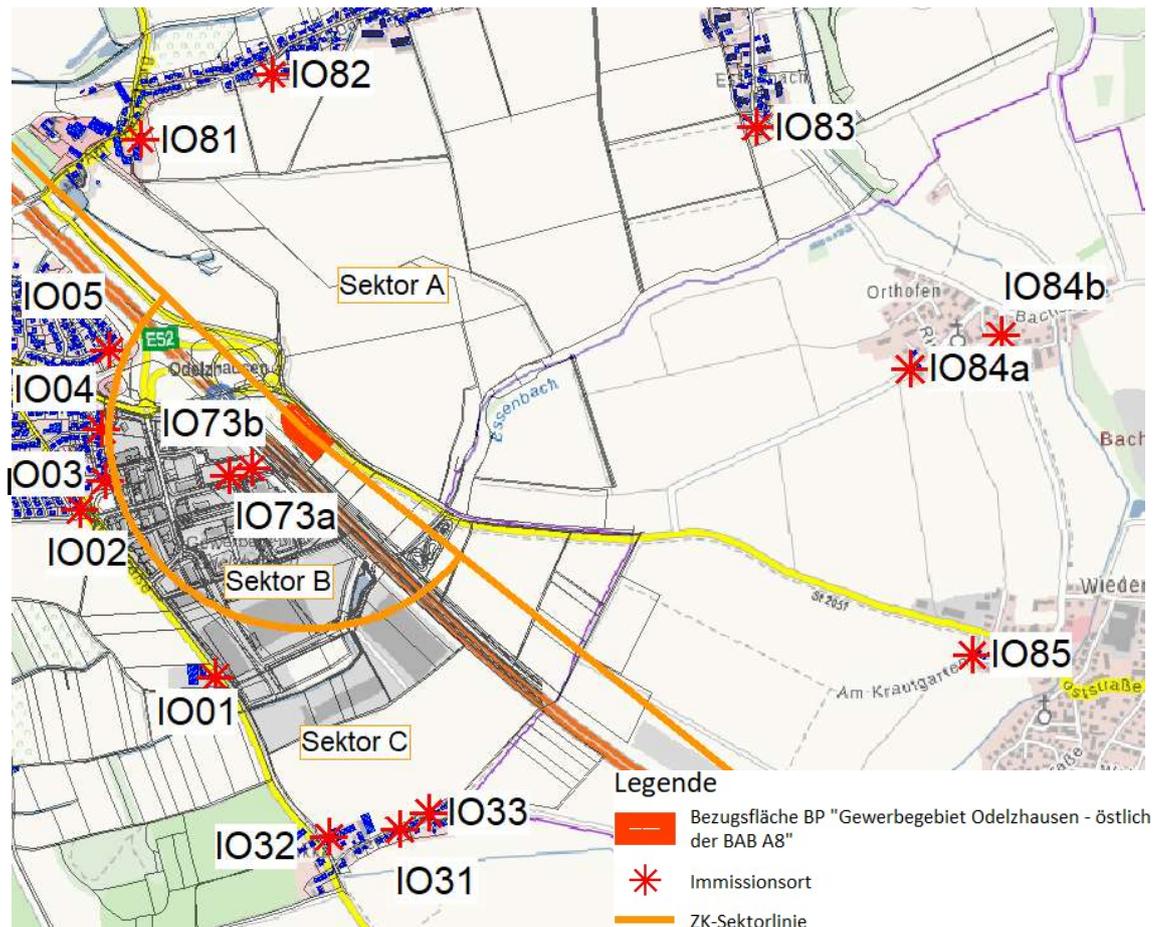


Abb.: Abgrenzung der Sektoren A, B, C für die Zusatz-Emissionskontingente

4. Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente  $L_{EK,zus,k}$ .
5. Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten  $L_{IK,i,j}$  kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.
6. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

*Hinw.: 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.*

### (3) Weitere Schallschutzmaßnahmen / Anforderungen an den Betrieb der Tankstelle samt Waschhalle

1. Die Ausführung und Anordnung der Baulichkeiten, die Anordnung der Schallquellen sowie die schalltechnisch relevanten Eingangsdaten dürfen gegenüber der hier zu Grunde gelegten Planung (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) nicht wesentlich geändert werden.

2. Der Betrieb der Waschhalle ist auf die Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr) zu beschränken.
3. Für den Betrieb der Aral-Tankstelle mit Waschhalle und Lkw-Stellplätzen dürfen maximal drei Außengeräte (Lüftungs- und Klimaanlage) installiert werden. Der maximal abgestrahlte Schallleistungspegel von  $L_{WA} = 80/65$  dB(A) tags/nachts je Anlage darf nicht überschritten werden.
4. Der Anlieferverkehr (sowohl Treibstoffanlieferungen als auch Warenanlieferung) samt zugehöriger Verladearbeiten sind auf die Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr) zu beschränken.

## § 11 INKRAFTTRETEN

*gem. § 10 Abs. 3 BauGB*

- (1) Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau einer Aral Tankstelle mit Rewe To Go Konzept und Waschhalle sowie 18 LKW und 13 PKW Stellplätzen“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau einer Aral Tankstelle mit Rewe To Go Konzept und Waschhalle sowie 18 LKW und 13 PKW Stellplätzen“ tritt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Odelzhausen – Östlich der BAB A8“ in der Fassung vom 13.12.2021, der mit Bekanntmachung vom 14.12.2021 rechtskräftig wurde, außer Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

#### 1.1 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.

#### 1.2 Bäume I. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm  
(Pflanznamen *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-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm  
(Pflanznamen *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-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm  
(Pflanznamen *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 Odelzhause (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

### 3.2 Niederschlagswasserbehandlung

Es ist beabsichtigt das im Bereich der versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Regenwasser über Mulden und Rigolen innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Tankstelle widererwarten herausstellen, dass trotz der umfangreichen Regenrückhaltmaßnahmen Probleme bei der Versickerung auftreten sollten, darf im Nachgang eine Anbindung an den sich aktuell im Bau befindlichen Regenwasserkanal hergestellt 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 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.

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 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.

#### 4.2 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.

#### 4.3 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.

#### 4.4 Emissionen durch Blendung

Von Photovoltaikmodulen darf keine Blendwirkung auf die A8 ausgehen.

#### 4.5 Zugänglichkeit von Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle unter § 10 (1) und (2) dieser textlichen Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Odelzhausen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin). Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

### 5. ATLASTEN 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.

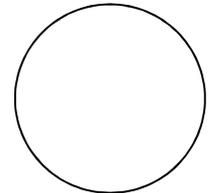
## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

Odelzhausen, den \_\_.\_\_.2024

.....  
Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



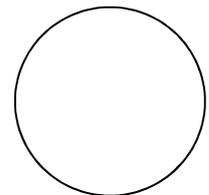
(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

---

Odelzhausen, den \_\_.\_\_.2024

.....  
Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



(Siegel)