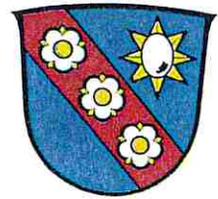


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN “Am Schloßberg“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Fassung vom 15.04.2024

Projektnummer: 19069

**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>4</b>
<b>I Teilräumlicher Geltungsbereich für MD 1a und MD 1b gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (sog. Einfacher Bebauungsplan)</b> .....	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maßnahmen zum Artenschutz .....	5
§ 3 Maßnahmen zur Hangsicherung .....	6
<b>II Teilräumlicher Geltungsbereich für MD 2, MD 3 und MD 4 gemäß § 30 Abs.1 BauGB (sog. Qualifizierter Bebauungsplan)</b> .....	<b>7</b>
§ 4 Art der baulichen Nutzung .....	7
§ 5 baulichen Nutzung .....	9
§ 6 Bauweise, Grenzabstände .....	10
§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen .....	10
§ 8 Gestaltungsfestsetzungen .....	11
§ 9 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	12
§ 10 Grünordnung / Bodenschutz .....	12
§ 11 Naturschutzfachlicher Ausgleich .....	14
§ 12 Inkrafttreten .....	14
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>15</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	15
2. Niederschlagswasser .....	15
3. Immissionsschutz .....	16
4. Denkmalschutz .....	17
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	19
6. Kommunale Abfallwirtschaft.....	19
<b>VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN</b>	<b>20</b>
1. Ausfertigung.....	20
2. Inkrafttreten .....	20

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 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,
- 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, 586) geändert worden ist, folgenden

## **Bebauungsplan "Am Schloßberg"**

als Satzung.

### Inhalt des Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Schloßberg" der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 15.04.2024. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 15.04.2024 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
  
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 15.04.2024 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 15.04.2024

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR MD 1A UND MD 1B GEMÄß § 30 ABS. 3 BAUGB (SOG. EINFACHER BEBAUUNGSPLAN)

Der teilräumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, der das MD 1 (MD 1a und MD 1b) umfasst, wird als sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt, da dieser ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Artenschutz trifft. Da die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt werden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB.

Für den teilräumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, der das MD 1 (MD 1a und MD 1b) umfasst, gelten ausschließlich die nachfolgenden Festsetzungen unter I - § 1 „Art der baulichen Nutzung“ bis I - § 3 „Maßnahmen zur Hangsicherung“.

#### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

##### (1) Dorfgebiet – MD 1a

*gem. § 5 BauNVO*

1. Der in der Planzeichnung mit MD 1a gekennzeichnete Bereich wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - b) sonstige Wohngebäude,
  - c) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  - d) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - e) sonstige Gewerbebetriebe,
  - f) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Nicht zulässig sind:
  - a) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
  - b) Gartenbaubetriebe.
  - c) Tankstellen,
  - d) Vergnügungsstätten.

**(2) Dorfgebiet – MD 1b**

gem. § 5 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung mit MD 1b gekennzeichnete Bereich wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - b) sonstige Wohngebäude,
  - c) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  - d) sonstige Gewerbebetriebe,
3. Nicht zulässig sind:
  - a) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
  - b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - c) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - d) Gartenbaubetriebe.
  - e) Tankstellen,
  - f) Vergnügungsstätten.

**§ 2 MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ**

**(1) Erhaltung von Bäumen und Gehölzen mit Möglichkeit zur Rodung: Gehölzrodungen**

1. Die gemäß Planzeichnung mit dem Planzeichen „Erhaltung von Bäumen und Gehölzen mit Möglichkeit zur Rodung“ festgesetzten Bäume und Gehölze dürfen ausschließlich im Zuge einer gemäß § 34 oder § 35 BauGB genehmigten Bebauung im zwingend erforderlichen Umfang gerodet werden; hiervon unabhängig sind Pflegeschritte sowie Einzelgehölzentnahmen, die notwendig sind, um die Gehölze im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die übrigen mit dem Planzeichen „Erhaltung von Bäumen und Gehölzen mit Möglichkeit zur Rodung“ festgesetzten Bäume und Gehölze, deren Rodung im Zuge einer gemäß § 34 oder § 35 BauGB genehmigten Bebauung nicht zwingend erforderlich ist, sind unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wirksam zu schützen.
2. Gehölzrodungen von Laub- und Obstbäumen StU kleiner 80 cm dürfen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres stattfinden.
3. Gehölzrodungen von Laub- und Obstbäumen StU größer 80 cm sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen lediglich in der Zeit vom 01. Oktober bis 15. November des Jahres zulässig.

**(2) Erhaltung von Bäumen und Gehölzen mit Möglichkeit zur Rodung: Ersatzpflanzungen**

1. Für jeden entfallenden Laub-/Obstbaum (je Stamm) ist eine artengleiche Ersatzpflanzung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12-14 cm) im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.
2. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der für die Rodung ausschlaggebenden Bebauung vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung hat innerhalb des jeweiligen Dorfgebietes zu erfolgen.

**§ 3 MAßNAHMEN ZUR HANGSICHERUNG**

Maßnahmen zur Hangsicherung sind zulässig, sofern diese zur Gewährleistung der Geländestabilität notwendig werden. Die Hangsicherungsmaßnahmen sind naturnah zu gestalten und landschaftsgerecht einzugrünen.

## II TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR MD 2, MD 3 UND MD 4 GEMÄß § 30 ABS.1 BAUGB (SOG. QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN)

Für den teilräumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, der das MD 2, MD 3 und MD4 umfasst, gelten die nachfolgenden Festsetzungen unter II - § 4 „Art der baulichen Nutzung“ bis II - § 11 „Naturschutzfachlicher Ausgleich“.

### § 4 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. Art. 58 und 81 BayBo

#### (1) Dorfgebiet – MD 2

gem. § 5 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung als MD 2 gekennzeichnete Bereich wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
  - b) sonstige Wohngebäude
3. Nicht zulässig sind:
  - a) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
  - b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - c) sonstige Gewerbebetriebe
  - d) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - e) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
  - f) Gartenbaubetriebe
  - g) Tankstellen
  - h) Vergnügungsstätten

*Hinweis: Im Rahmen der Planung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Büro etc.) ist entsprechend den eingeführten Baubestimmungen ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu erstellen. Art und Umfang des Schallschutznachweises ist im Vorfeld mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.*

#### (2) Dorfgebiet – MD 3

gem. § 5 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung als MD 3 gekennzeichnete Bereich wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

- b) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
  - c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - d) sonstige Gewerbebetriebe
  - e) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Nicht zulässig sind:
- a) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
  - b) sonstige Wohngebäude
  - c) Gartenbaubetriebe
  - d) Tankstellen
  - e) Vergnügungsstätten

*Hinweis: Im Rahmen der Planung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Büro etc.) ist entsprechend den eingeführten Baubestimmungen ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu erstellen. Art und Umfang des Schallschutznachweises ist im Vorfeld mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.*

**(3) Dorfgebiet – MD 4**  
*gem. § 5 BauNVO*

1. Die in der Planzeichnung als MD 4a und MD 4b gekennzeichneten Bereiche werden als Dorfgebiet im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
- a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
  - b) sonstige Wohngebäude
  - c) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
  - d) sonstige Gewerbebetriebe
  - e) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Nicht zulässig sind:
- a) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
  - b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - c) Gartenbaubetriebe
  - d) Tankstellen
  - e) Vergnügungsstätten

*Hinweis: Im Rahmen der Planung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Büro etc.) ist entsprechend den eingeführten Baubestimmungen ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu erstellen. Art und Umfang des Schallschutznachweises ist im Vorfeld mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.*

**(4) Ausschluss des Genehmigungsverfahren**

*Gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBo i.V.m Art. 81 Abs. 2 BayBo*

Im MD 3 und MD 4 wird das Genehmigungsverfahren für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.

**§ 5 BAULICHEN NUTZUNG**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

**(1) Grundflächenzahl (GRZ)**

*gem. § 16, § 17 und § 19 BauNVO*

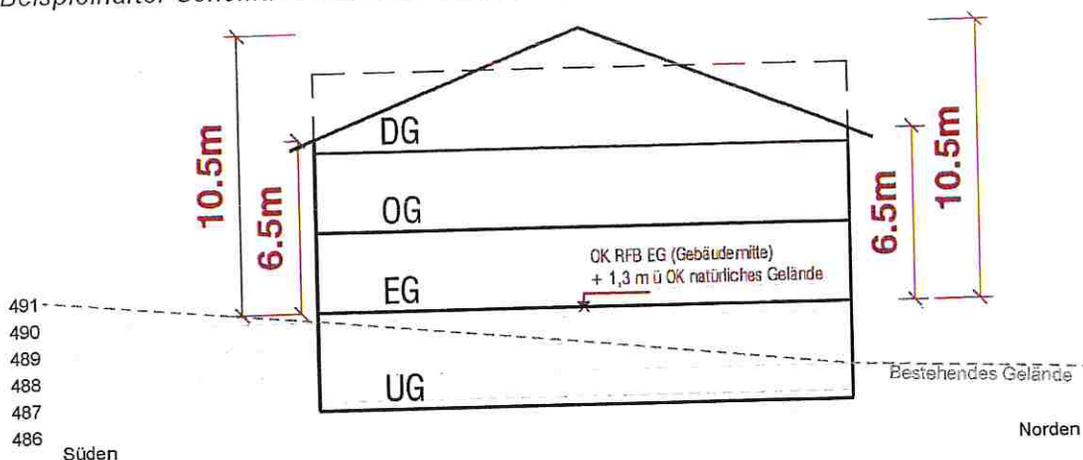
1. Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.
  - a) MD 2 0,3
  - b) MD 3 0,4
  - c) MD 4 0,6
2. Die zulässige GRZ (gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Textlichen Festsetzungen, s.o.) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Der § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO findet keine Anwendung.

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

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

1. Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:
  - a) Vollgeschosse (VG) max. III (II+D)
  - b) Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
  - c) Gesamthöhe (GH) max. 10,5 m
2. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit III (II+D), muss sich das dritte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden.
3. Untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Dieser untere Bezugspunkt
  - a) darf im MD 2 max. +/- 0,3 m von der bestehenden OK RFB EG abweichen.
  - b) darf im MD 3 max. + 1,3 m und - 0,5 m vom natürlichen Gelände abweichen.
  - c) darf im MD 4a max. +/- 0,5 m vom natürlichen Gelände abweichen
  - d) darf im MD 4b max. + 1,3 m und - 0,5 m vom natürlichen Gelände abweichen.

Beispielhafter Schemaschnitt z. Verdeutlichung d. Festsetzungen § 3 (2) i.V.m. § 5 (5) 1.



4. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
5. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

## § 6 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

### (1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

### (2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

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

## § 7 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) Stellplatz und Garagen (einschl. Carports) i. S. des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- (3) Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Odelzhausen (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

## § 8 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

### (1) Dachformen und -neigungen

1. Bei Hauptgebäuden (landwirtschaftliche Gebäude/Hallen sind hiervon ausgenommen) sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°- 45° zulässig.
2. Satteldächer sind gemäß Planzeichnung mit mittigem First über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.
3. Untergeordnete Anbauten, Garagen (einschl. Carports) und sonstige Nebengebäude (einschl. landwirtschaftlicher Gebäude/Hallen) können als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 10°- 30° oder als Flachdach ausgeführt werden.

### (2) Dachaufbauten

1. Dachaufbauten nur bei Hauptgebäuden zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge und max. 5,0 m je Gaube nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden). Auf sonstigen Nebengebäude (einschl. landwirtschaftlichen Gebäuden/Hallen) sind Dachaufbauten nicht zulässig.
2. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
3. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Eine Aufständigung der Module ist bei Dachflächen mit einer Dachneigung unter 30° zulässig. Die Ausrichtung der Module darf bei Gebäuden mit Nord-Süd-Ausrichtung ausschließlich Richtung Süden und bei Gebäuden mit Ost-West-Ausrichtung auf der Westseite ausschließlich nach Westen und auf der Ostseite ausschließlich nach Osten erfolgen.

### (3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

#### (4) Einfriedungen

1. Entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
2. Einfriedungen sind an mind. 2 Grundstücksseiten sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m auszuführen.

#### (5) Abgrabungen und Aufschüttungen

1. Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind ausschließlich, zur Erschließung der Grundstücke, Gebäude und Stellplätze, zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen in einer Tiefe von bis zu max. 5,0 m (gemessen ab der Außenwand des Hauptgebäudes), zur Angleichung der Baukörper an das natürliche Gelände sowie zur Herstellung von Retentionsflächen bis max. +0,8 m und max. -1,3 m zugelassen. Darüber hinaus ist das natürliche Gelände beizubehalten.
2. Zulässig sind Stützwände zur Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser mit einer Höhe von bis zu 0,3 m über natürlichem Gelände sowie zur Herstellung einer Abfahrt in das Untergeschoss des Hauptgebäudes im MD 4b mit einer Höhe von bis zu 2,1 m über natürlichem Gelände.

### § 9 RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt in die Glonn eingeleitet werden. Auf Pkt. 2 der textlichen hingewiesen und nachrichtlichen Übernahmen wird hingewiesen.

### § 10 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ

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

#### (1) Versiegelung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

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

## (2) Erhaltung von Bestandsgehölzen

1. Der gemäß Planzeichnung im MD 2 und MD 3 als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.
2. Zum Schutz der Bestandsgehölze ist während der Bauphase zwischen der Baustelle und den Bestandsgehölzen einen Schutzzaun zu errichten.
3. Sollten die Bauarbeiten den Kronenbereich der Bestandsgehölze tangieren, hat eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

## (3) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

1. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des Hauptgebäudes durchzuführen.
2. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

### Hinweis:

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

## (4) Private Grundstücksfläche

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

1. In MD 3 und MD 4 ist je 600 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen.
2. Die Pflanzung von geschnittenen Hecken entlang von Straßenverkehrsflächen ist unzulässig.

## (5) Pflegemaßnahmen

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*

Sämtliche 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.

## § 11 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

---

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 2.715 m<sup>2</sup> bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 103 der Gmkg. Odelzhausen (s. Planzeichnung).
- (3) Die Herstellungsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baubeginn der ersten Baumaßnahme im MD 4 umzusetzen.
- (4) Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Dachau umzusetzen.

*Hinweis: Derzeit wird für die Gesamtfläche Fl.Nr. 103 der Gmkg. Odelzhausen ein ökologisches Aufwertungskonzept erarbeitet. Zur Förderung eines gesamtheitlichen Konzeptes, sollen die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen nicht vorweggenommen werden, sondern bis zum festgesetzten Umsetzungszeitpunkt der Ausgleichsfläche gemäß § 10 (3) dieser textlichen Festsetzungen mit der UNB abgestimmt werden.*

- (5) Der gesamte Bereich der Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind gänzlich ausgeschlossen.

## § 12 INKRAFTTRETEN

---

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

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden:

#### Bäume der II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Juglans regia (Walnuss)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

#### Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm

- Malus domestica, in Sorten (Apfelbaum)
- Prunus cerasus, in Sorten (Sauerkirsche)
- Prunus domestica, in Sorten (Zwetschge)
- Pyrus communis, in Sorten (Birkenbaum)

### 2. NIEDERSCHLAGSWASSER

#### 2.1 Abwasserbeseitigung

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

#### 2.2 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 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 zu beseitigen. Auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 der ATV-DVWK wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

### 2.3 Regenwasserkanal

Für die Einleitung von zusätzlichen Niederschlagswasser aus den geplanten Baugebieten MD 3 und MD 4 über den bestehenden Regenwasserkanal in den Vorfluter Glonn ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem Niederschlagswasserversickerung, ökologisch gestaltete Rückhalteteiche und Regenwasserzisterne mit Überlauf.

### 2.4 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.

### 2.5 Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen.

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 Gelände bzw. der Zufahrt wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

## 3. IMMISSIONSSCHUTZ

### 3.1 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.

### **3.2 Immissionen durch Verkehrs der DAH 6**

Das Plangebiet ist den Immissionen der DAH 6 ausgesetzt. Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen den Landkreis Dachau erhoben werden. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Landkreis Dachau übernommen.

### **3.3 Baulicher Schallschutz im Hochbau**

Es wird darauf hingewiesen, dass der erforderliche Schallschutz entsprechen der eingeführten Baubestimmung sicherzustellen ist.

### **3.4 Landwirtschaft**

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

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung (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. DENKMALSCHUTZ**

### **4.1 Bodeneingriffe**

Innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des Schlosses von Odelzhausen und seiner Vorgängerbauten mit zugehörigem Wirtschaftshof“ mit der Denkmal-Nr. D-1-7633-0174. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet auch große Teile des historischen Ortskerns von Odelzhausen (wie die Kartierung in der Bayerischen Uraufnahme von 1811 verdeutlicht), sodass im gesamten Bebauungsplangebiet weitere Bodendenkmäler, vor allem Siedlungsspuren aus mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Zeit, zu vermuten sind.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass sämtliche Bodenarbeiten bereits im Vorfeld einer -mit umfangreichen Auflagen versehenen- Denkmalerlaubnis sowie voraussichtlich der archäologischen Begleitung bedürfen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).
- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 1 Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Gähner] ; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.
- Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege können der Broschüre "Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung." ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)) entnommen werden.
- Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung).  
Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf) sowie [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf), der Punkt 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.
- Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern können unserer Homepage entnommen werden: [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

#### 4.2 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplans befinden sich die Baudenkmäler „Schlossökonomie“ mit der Denkmal-Nr. D-1-74-135-4 und „Schloss“ mit der Denkmal-Nr. D-1-74-135-5.

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.

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

### **5.1 Erdarbeiten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet, zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

### **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.

## **6. KOMMUNALE ABFALLWIRTSCHAFT**

Die Müllbehälter sind zur Entleerung ‚Am Schloßberg‘ bereitzustellen.

## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

Odelzhausen, den 16.04.2024



Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

---

Odelzhausen, den 14.06.2024



Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



(Siegel)