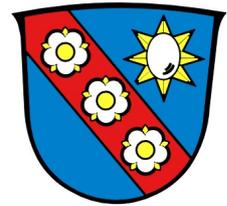


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN

„Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1“  
(Flugwacht)

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB  
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB so-  
wie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

**Hinweis:**

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Entwurf i.d.F.v. 23.09.2024 sind gelb hinterlegt.

### ENTWURF

gem. § 4a Abs.3 BauGB

Fassung vom 14.11.2024

Projektnummer: 20126

# 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>
§ 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 .....	7
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	7
§ 6 Versickerung von mit Niederschlagswasser .....	9
§ 7 Vermeidung / Verringerung von Schäden durch Starkregen .....	10
§ 8 Grünordnung / Bodenschutz .....	10
§ 9 Maßnahmen zum Artenschutz .....	12
§ 10 Verkehr – Erschliessung .....	12
§ 11 Inkrafttreten .....	12
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>14</b>
1. Verkehr .....	14
2. Kommunale Abfallwirtschaft .....	14
<b>3. Barrierefreiheit</b> .....	14
4. Denkmalschutz – Bodeneingriffe .....	14
5. Wasser .....	15
6. Immissionen .....	16
7. Altlasten und Vorsorgender Bodenschutz .....	17
<b>VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN</b>	<b>18</b>
1. Ausfertigung .....	18
2. Inkrafttreten .....	18

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10, 13a und 215a 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, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgenden

## **Bebauungsplan „Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1“ (Flugwacht)**

als Satzung.

### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1“ (Flugwacht) der Gemeinde Odelzhausen gilt der vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 14.11.2024.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 14.11.2024 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.11.2024 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 14.11.2024

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

*gem. § 4 BauNVO*

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

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Grundflächenzahl (GRZ)

*gem. § 16, § 17 und §19 BauNVO*

1. Zulässig ist eine GRZ von max. 0,4.
2. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

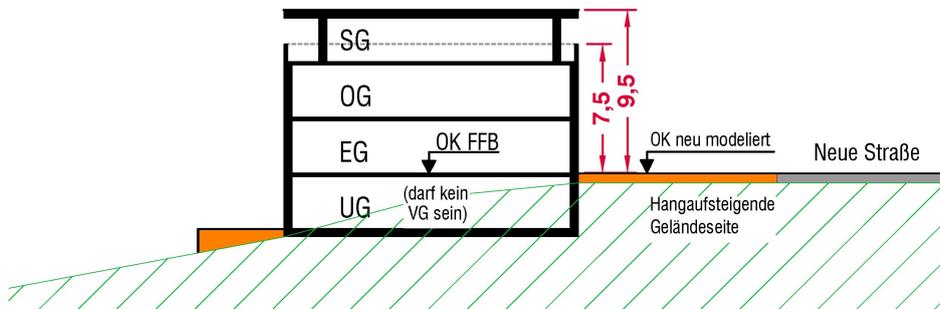
*Hinweis: Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Berechnung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes (einschl. der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) maßgebend.*

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

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

1. Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden, bei Gebäuden ohne Staffelgeschoss:
  - a) Vollgeschosse (VG) max. III (II+ID)
  - b) Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
  - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m

2. Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss:
  - a) Vollgeschosse (VG) max. III (II+ID)
  - b) Wandhöhe (WH) max. 7,5 m (einschl. Brüstung)
  - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m (einschl. Attika)
3. Bei der Geschossigkeit III (II+ID) muss das dritte Vollgeschoss entweder im Dachgeschoss liegen oder als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgeführt werden; der Versatz des Staffelgeschosses muss an der Nord- und Ostseite mind. 0,5 m und an der Süd- und Westseite mind. 2,0 m betragen.
4. **Unterer Bezugspunkt für die WH und GH ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG), gemessen ab dem neu hergestellten Gelände an der Gebäudefassade, die zur hangaufsteigenden Geländeseite orientiert ist.** Die Bezugshöhe für die OK FFB EG ist in der Planzeichnung für jedes Grundstück in Meter ü. NHN festgesetzt; Abweichungen von der festgesetzten Bezugshöhe für die OK FFB EG sind bis max. + 0,5 m und max. - 2,0 m zulässig.



**Abb.: Beispielhafter Systemschnitt eines Gebäudes mit Staffelgeschoss**

5. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist
  - a) bei Sattel- und Walmdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
  - b) bei Pultdächern der Schnittpunkt der Außenwand der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.
  - c) bei Flachdächern die Oberkante Attika bzw. Oberkante Brüstung des unter dem Staffelgeschoss liegenden Vollgeschosses.
6. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist
  - a) bei Sattel- und Walmdächern der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
  - b) bei Pultdächern der Schnittpunkt der Außenwand der höheren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.
  - c) bei Flachdächern die Oberkante Attika des Staffelgeschosses.

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### (1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

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

2. Im WA 1 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig.
3. Im WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Im WA 1, WA 2a und WA 2b sind zulässig bei Realisierung eines Einzelhauses auf Grundstücken mit einer Grundstücksgröße:
  - a) bis 750 m<sup>2</sup> max. 2 Wohnungen je Einzelhaus
  - b) ab 750 m<sup>2</sup> max. 3 Wohnungen je Einzelhaus
5. Im WA 2c sind bei Realisierung eines Einzelhauses max. 4 Wohnungen zulässig.
6. Zulässig sind bei Realisierung eines Doppelhauses max. 2 Wohnungen je Wohngebäude (d.h. je Doppelhaushälfte).

## (2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

1. Abweichend von der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist **an den gemäß der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Baugrenzen** der Mindestabstand von 3,0 m für Hauptgebäude allgemein zulässig.



2. Abweichend von der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO dürfen Garagen auch als Grenzgaragen errichtet werden, wenn die mittlere Wandhöhe von 3,0 m überschritten wird. Die Wandhöhe der Garage, gemessen ab OK Garagenboden, darf jedoch 3,0 m nicht überschreiten.

#### § 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, Garagen, Tiefgaragen und Carports** i.S. des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- (3) Im WA 2b sind Garagen zwingend als gebäudeintegrierte Tiefgaragen auszuführen.
- (4) **Tiefgaragen müssen mit ihrer Deckenoberkante mind. zu 2/3 unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Die Deckenoberkante von Tiefgaragen darf max. zu 1/3 über der Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von max. 3,0 m hinausragen.**
- (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) Dachformen, -neigungen und -aufbauten

1. Zulässig sind bei Hauptgebäuden ohne Staffelgeschoss ausschließlich folgende Dachformen und -neigungen:
  - a) Pultdächer 6° - 15°
  - b) Sattel- und Walmdächer 20° - 48°
2. Zulässig sind bei Hauptgebäuden mit Staffelgeschoss ausschließlich folgende Dachformen und -neigung:
  - a) Flachdächer 0° - 5°
  - b) Pultdächer 6° - 15°
3. Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Gebäudeteile sind entweder mit derselben Dachform/-neigung wie das Hauptgebäude oder mit einem Flachdach (0° bis 5°) auszuführen.
4. Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°) zulässig. Die Länge der Zwerchgiebel und

Dachaufbauten insgesamt darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Die Dachform und -neigung der Zwerchgiebel und Dachaufbauten muss nicht dem Hauptdach entsprechen. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

## (2) 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.
2. Die Dacheindeckung hat in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.
3. Bei Gebäuden mit Pult-, Sattel- oder Walmdach sind Photovoltaikanlagen nur zulässig, wenn diese deckungsgleich in die Dachfläche integriert werden; eine Aufständigung ist nicht zulässig.
4. Bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen nur zulässig, wenn diese einen Abstand von mind. 0,5 m zur Attika aufweisen.

## (3) Einfriedungen

1. Entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab der Oberkante Fahrbahndecke der jeweiligen Erschließungsstraße bzw. ab Oberkante Sockel, nicht überschreiten. Sockel sind mit einer Höhe von max. 0,3 zulässig.
2. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
3. Sockellose Einfriedungen sind diese mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m über Geländeoberkante auszuführen.
4. Auf Stützmauern und sichtbaren Tiefgaragenwänden angebrachte Einfriedungen bzw. Umwehrungen (zur Absturzsicherung) dürfen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab OK Stützmauer bzw. OK Tiefgaragenwand nicht überschreiten. Sockel sowie sog. geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern, Betonwänden, Gabionen oder Metall-/Holzplatten etc. sind nicht zulässig.
5. Als Material für Sichtschutzwände sind Holz, Natursteine oder Naturstein-Nachbildung aus Beton und Stabmattenzäune zulässig. Die Sichtschutzwände sind zu begrünen oder zu hinterpflanzen; dabei darf ein Pflanzabstand von max. 2 m erfolgen.
6. Offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten-, Maschendraht-, Stabgitterzaun) sind mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen; dabei darf ein Pflanzabstand von max. 2 m erfolgen. Maschendraht-einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen sind nicht zulässig.

#### (4) Geländeänderungen

1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig
  - a) zur Erschließung der Grundstücke (d.h. der Hauptgebäude, der (Tief-)Garagen und Stellplätze (Carports) einschl. ihrer Zufahrten sowie der fußläufigen Erschließungen),
  - b) zur Erschließung und Belichtung der Gebäude (rund um das Hauptgebäude in einer Tiefe von bis zu max. 1,5 m, gemessen ab der Außenfassade des Hauptbaukörpers)
  - c) zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen (in einer Tiefe von bis zu max. 5 m, gemessen ab der Außenfassade des Hauptbaukörpers).
2. Zur Terrassierung der Gartenflächen sowie für die Anlage und Sicherung von Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind über die Zulässigkeiten des § 5 (4) 1. hinausgehende Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

#### (5) Stützmauern

1. Stützmauern sind zulässig
  - a) im Bereich der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 5 (4) 1. und
  - b) innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 7 (1).
2. Stützmauern sind mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,5 m zulässig. Sie müssen einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. In Verlängerung von Garagen gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO (Grenzgaragen und grenznahe Garagen) sind Stützmauern parallel zur angebauten und grenznah bebauten Grundstücksseite zur Schaffung eines Geländeausgleichs uneingeschränkt zulässig. Stützmauern entlang öffentlichen Verkehrsflächen (i.S. von Satz 2) sind in Form eines Vorgeleges durchgehend zu bepflanzen und zu begrünen.
3. Zu den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksgrenzen im Norden und Osten (Fl.Nr. 242) dürfen Stützmauern max. 0,3 m über OK natürliches Geländes (gem. Planzeichnung, Höhenlinien in m ü. NHN) herausragen. Auf § 7 (1) wird verwiesen.
4. Zur Herstellung von Tiefgaragenzufahrten dürfen Stützmauern abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 4 BayBO in der jeweils erforderlichen Höhe errichtet werden.

#### § 6 VERSICKERUNG VONMIT NIEDERSCHLAGSWASSER

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- (1) Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

- (2) Eine Versickerung von Niederschlagswasser über unterirdische Versickerungsanlagen (insb. über Rigolen, Sickerrohre oder Schächte) ist nur zulässig, wenn nachweislich eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und nur in begründeten Fällen, wenn zwingende Gründe vorliegen, die eine andere Versickerung – bevorzugt über Oberboden – ausschließen.
- (3) Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken nachweislich nicht möglich, sind für das unbelastete Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von (Retentions-)Zisternen, Sickerschächten oder Rigolen) mit einem Speichervolumen von 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> einleitender Fläche, mind. jedoch 4 m<sup>3</sup> je Grundstück, vorzusehen. Das zwischengespeicherte unbelastete Niederschlagswasser ist gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten; der Drosselabfluss darf dabei 1 l/s nicht überschreiten.

## § 7 VERMEIDUNG / VERRINGERUNG VON SCHÄDEN DURCH STARKREGEN

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

- (1) Innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses sind entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, die an die landwirtschaftliche Fläche (Fl.Nr 242) angrenzenden, zwingend Stützmauern, die max. 0,3 m über OK natürliches Geländes (gem. Planzeichnung, Höhenlinien in m ü. NHN) herausragen darf, zu errichten. Zudem sind innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses Retentionsmulden zulässig.
- (2) Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

## § 8 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ

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

### (1) Versiegelung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

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

### (2) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

1. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes durchzuführen.

2. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste unter § 8 (4) zu entnehmen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

3. Verschiebungen von den Baumstandorten gem. Planzeichnung sind möglich.

### (3) Private Grundstücksfläche

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

1. Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) gemäß Artenliste unter § 8 (4) zu pflanzen.

2. Die Pflanzung von geschnittenen Hecken entlang von Straßenverkehrsflächen ist unzulässig.

### (4) Gehölzarten und Qualitäten – Artenliste

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

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

#### a) Laubbäume, II. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

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

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

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

2. Darüber hinaus dürfen bei den Neupflanzungen auch andere heimische Baumarten gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten verwendet werden.

### (5) Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*

1. Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Geländeänderung gem. § 5 (4) 2. freizuhalten.

2. Der gesamte Gehölzbestand innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Ausgefallene Bäume sind artgleich zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erfolgen.

3. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist dieser unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wirksam zu schützen.

#### **(6) Pflegemaßnahmen**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*

Sämtliche Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

### **§ 9 MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Sollten aufgrund mangelnder Standsicherheit vereinzelt Gehölzrodungen erfolgen müssen, dürfen diese ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres stattfinden.
- (2) Für die gerodeten Gehölze ist am gegebenen Standort eine artengleiche Ersatzpflanzung vorzunehmen; diese hat in der auf die Rodung nachfolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

### **§ 10 VERKEHR – ERSCHLIESSUNG**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

- (1) Die Grundstücke im WA 1, WA 2a und WA 2c dürfen ausschließlich von der neu herzustellenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche erschlossen werden.
- (2) Die Grundstücke im WA 2b dürfen ausschließlich von der Kohlstattstraße erschlossen werden.

### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

*gem. § 10 Abs. 3 BauGB*

- (1) Der Bebauungsplan „Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1“ (Flugwacht) tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

- (2)** Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1“ (Flugwacht) werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Odelzhausen Süd“, einschließlich seiner 4. Änderung, voll inhaltlich ersetzt. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Odelzhausen Flst.-Nr. 242 (Tf.), 243 und 243/1“ (Flugwacht) gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Odelzhausen Süd“, einschließlich aller seiner Änderungen, unverändert fort.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. VERKEHR

---

Auf der neuen Erschließungsstraße wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h angestrebt.

### 2. KOMMUNALE ABFALLWIRTSCHAFT

---

Die Eigentümer der zwei Grundstücke, die von der Kohlstattstraße erschlossen werden, haben ihre Müllbehälter zur Entleerung Kohlstattstraße bereitzustellen.

Die Eigentümer der drei Grundstücke, die sich nördlich der geplanten Wendemöglichkeit befinden, haben ihre Müllbehälter zur Entleerung im Bereich der geplanten Wendemöglichkeit bereitzustellen.

Die Eigentümer der übrigen Grundstücke haben ihre Müllbehälter zur Entleerung im Bereich an der Todtenrieder Straße bereitzustellen.

### 3. BARRIEREFREIHEIT

---

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

### 4. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

---

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

---

## 5. WASSER

### 5.1 Niederschlagswasserbehandlung

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

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

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

## 5.2 Grundwasser

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

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

## 5.3 Wild abfließendes Wasser

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

## 5.4 Abwasserbeseitigung

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

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

# 6. IMMISSIONEN

---

## 6.1 Landwirtschaft

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

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

## **6.2 Schul-, Sport- und Freizeitlärm**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Plangebiet haben die Emissionen, die von den angrenzenden sozialadäquaten und ordnungsgemäß genutzten Einrichtungen/Anlagen (Kindergarten und Schule sowie unterschiedliche Sport- und Freizeitanlagen) ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass es selbst bei ordnungsgemäßer Nutzung dieser Anlagen zu Einschränkungen in Bezug auf die Verkehrs- und Geräusentwicklung (sowohl durch Verkehr als auch die Freizeitnutzung) kommen kann. Auch in diesen Fällen sind die Emissionen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

## **7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### **7.1 Altlasten**

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

### **7.2 Vorsorgender Bodenschutz**

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

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

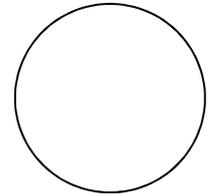
## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

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

.....  
Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



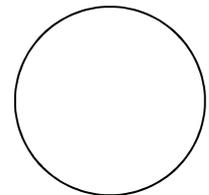
(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

---

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

.....  
Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



(Siegel)