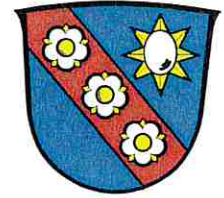


---

# GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN

Nr.12 „Sportgelände“, 4. Änderung und Erweiterung

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Fassung vom 11.11.2024

Projektnummer: 23080

# 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)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>I</b>	<b>TG 1: Flächen für den Gemeinbedarf „Sporthalle“</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	6
§ 6	Versickerung von Niederschlagswasser	7
§ 7	Vermeidung / Verringerung von Hochwasserschäden	7
§ 8	Grünordnung / Bodenschutz	7
§ 9	Immissionsschutz	8
<b>II</b>	<b>TG 2: Sonstiges Sondergebiet „Sport &amp; Freizeit“</b>	<b>9</b>
§ 10	Art der baulichen Nutzung	9
§ 11	Maß der baulichen Nutzung	9
§ 12	Gestaltungsfestsetzungen	10
§ 13	Versickerung von Niederschlagswasser	10
§ 14	Vermeidung / Verringerung von Hochwasserschäden	11
§ 15	Grünordnung / Bodenschutz	11
§ 16	Immissionsschutz	12
<b>III</b>	<b>TG 3: Fläche für Sport- und Spielanlagen „Bikepark“</b>	<b>14</b>
§ 17	Art der baulichen Nutzung	14
§ 18	Maß der baulichen Nutzung	14
§ 19	Gestaltungsfestsetzungen	14
§ 20	Versickerung von Niederschlagswasser	15
§ 21	Vermeidung / Verringerung von Hochwasserschäden	15
§ 22	Grünordnung / Bodenschutz / Artenschutz	16
§ 23	Immissionsschutz	18
<b>IV</b>	<b>TG 1: Fläche für den Gemeinbedarf „Sporthalle“</b>	
	<b>TG 2: Sonstiges Sondergebiet „Sport &amp; Freizeit“</b>	
	<b>TG 3: Fläche für Sport- und Spielanlagen „Bikepark“</b>	<b>19</b>
§ 24	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	19
§ 25	Inkrafttreten	19

<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>20</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	20
2. Denkmalschutz – Bodeneingriffe .....	21
3. Wasser .....	21
4. Immissionen.....	23
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	23
<b>VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN</b>	<b>24</b>
1. Ausfertigung.....	24
2. Inkrafttreten .....	24

## 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, 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 Nr. 12 „Sportgelände“, 4. Änderung und Erweiterung**

als Satzung.

### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Sportgelände“, 4. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 11.11.2024 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.11.2024 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 11.11.2024

### Hinweis:

Die vorliegende 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.12 „Sportgelände“ ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches (TG 1, TG 2, TG 3) den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Sportgelände“ (einschl. seiner bisherigen in diesen Bereichen geltenden Änderungen) vollständig.

Außerhalb des Geltungsbereiches vorliegende 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.12 „Sportgelände“ gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.12 „Sportgelände“ (einschl. seiner bisherigen Änderungen) unverändert fort

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I TG 1: FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF „SPORTHALLE“

#### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB*

Der in der Planzeichnung als Teilräumlicher Geltungsbereich 1 gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung einer Sporthalle mit der Möglichkeit zur Erweiterung.

#### § 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. 0,6.
2. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

1. Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:
  - a) Wandhöhe (WH) max. 518 m ü. NHN
  - b) Gesamthöhe (GH) max. 520 m ü. NHN
2. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG); dieser muss mind. auf 508,5 m ü. NHN und darf max. auf 509,0 m ü. NHN liegen.
3. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. 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. Bei versetzten Pultdächern gilt für die jeweils niedrigere Gebäudeseite die Wandhöhe (WH) und für die jeweils höhere Gebäudeseite die Gesamthöhe (GH).

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

#### (1) Bauweise

*gem. § 22 BauNVO*

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

#### (2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

*gem. § 9 Abs.1 Nr. 2a und Art. 6 BayBO*

Zur nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Abweichend von Art. 6 BayBO ist zur westlichen Grundstücksgrenze (d.h. zur Fl.Nr. 488) der Mindestabstand von 3 m allgemein zulässig.

### § 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 überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude ist durch die Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) PKW-Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei unmittelbar von den Straßenverkehrsflächen aus erschlossene PKW-Stellplätze ausschließlich innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplätze“ zulässig sind.
- (3) Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (4) 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) Dachform und -neigung

1. Zulässig sind (versetzte) Satteldächer und (versetzte) Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 10°. Auf der nach Süden orientierten Dachfläche sind Photovoltaikanlagen anzubringen.
2. Anbauten bzw. Erweiterungsbauten dürfen auch als Flachdach mit einer Dachneigung bis max. 5° ausgeführt werden.

**(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

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.

**(3) Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Maschendraht-, Metallgitter- oder Mattenzaun und an mind. zwei Grundstücksseiten ohne Sockel oder mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m über Geländeoberkante auszuführen.

**(4) Geländeänderungen / Stützmauern**

1. Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Realisierung der geplanten Bebauung sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehweg, PKW-Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze) zulässig.
2. Stützmauern sind nicht zulässig; Geländeunterschiede sind über natürliche Böschungen auszugleichen.

**§ 6 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

Das auf der Grundstücksfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

**§ 7 VERMEIDUNG / VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB*

- (1) In Räume, die unterhalb der festgesetzten OK FFB EG liegen, sind zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- (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.

**§ 8 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.
2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung der Hauptbaukörper durchzuführen.
3. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

**(3) Grundstücksfläche**

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

1. Die nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke und Stellplätze benötigte Grundstücksfläche ist als Wiesenfläche anzulegen.
2. Je 1.000 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum, I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm oder StU mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen.

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

**(4) Pflegemaßnahmen**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*

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

**§ 9 IMMISSIONSSCHUTZ**

*Hinweis: Aus Sicht der Gemeinde ist ein Nachweis hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nicht erforderlich. Relevante Lärmemissionen von den zulässigen Anlagen selbst sind nicht zu erwarten, die Lärmemissionen werden durch die Nutzung der Anlagen verursacht. Ein abschließendes belastbares Nutzungskonzept liegt noch nicht vor. Dieses kann gegebenenfalls erst im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren für den Bau und die Nutzung der Sportanlagen erbracht werden.*

*Bisher sind der Gemeinde keine Lärmbeschwerden zu den bestehenden Sportanlagennutzungen bekannt. Auch für die zukünftige Nutzung der Sportanlage geht die Gemeinde von einer verträglichen Lärmsituation aus. Die Erforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung dürfte aus Sicht der Gemeinde bei einem verträglichen Nutzungskonzept nicht gegeben sein.*



## II TG 2: SONSTIGES SONDERGEBIET „SPORT & FREIZEIT“

---

### § 10 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO*

#### (1) Sonstiges Sondergebiet (SO)

1. Der in der Planzeichnung als Teilräumlicher Geltungsbereich 4 gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport & Freizeit“ festgesetzt.
2. Zulässig sind folgende baulichen Anlagen und Nutzungen:
  - a) Soccer-Five- und Basketballplatz
  - b) Calisthenics-Anlage
  - c) Beach-Volleyballplatz
  - d) Abenteuerspielplatz
  - e) Technikhütte/-gebäude für Eventbereich
  - f) Hochseilgarten
  - g) Zeltplatz für Ferienangebote mit dazugehöriger Infrastruktur
  - h) Veranstaltungsplatz mit Tribüne
  - i) Boulder-/Kletterwände

### § 11 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Grundfläche (GR)

*gem. § 16, § 19 und § 20 BauNVO*

1. Für die unter § 10 (1) 2. festgesetzten baulichen Anlagen eine überbaubare Grundfläche (GR) von insgesamt max. 500 m<sup>2</sup> zulässig.
2. Für die unter § 10 (1) 2. festgesetzten Nutzungen ist eine Versiegelung von insgesamt max. 30 % des Sondergebietes „Sport & Freizeit“ zulässig; mit versickerungsfähigen Belegen ausgeführte Flächen sind hierauf nicht anrechenbar.

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

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

1. Für die unter § 10 (1) 2.e festgesetzten baulichen Anlagen ist eine Gesamthöhe (GH) von max. 6,5 m zulässig; die übrigen unter § 10 (1) 2. festgesetzten Nutzungen dürfen die 6,5 m überschreiten.
2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG muss mind. 0,25 m und darf max. + 0,45 m über OK natürliches Gelände 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.

## § 12 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

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

### (1) Dachform und -neigung

1. Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 25°.
2. Auf Satteldächern sind auf der nach Süden orientierten Dachfläche Photovoltaikanlagen anzubringen.
3. Flachdächer sind mind. mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen bei einer Substratschicht von mind. 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten; Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

### (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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.

### (3) Einfriedungen

Einfriedungen sind als Maschendraht-, Metallgitter- oder Mattenzaun ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m auszuführen.

### (4) Geländeänderungen/ Stützmauern

1. Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Realisierung der unter § 10 (1) 2. festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig. Darüber hinaus sind Geländeunterschiede über natürliche Böschungen auszugleichen.
2. Stützmauern sind zur Realisierung der unter § 10 (1) 2. festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig.

## § 13 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

Das auf der Grundstücksfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

---

**§ 14 VERMEIDUNG / VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN**

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

- (1) In Räume, die unterhalb der festgesetzten OK FFB EG liegen, sind zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- (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.

---

**§ 15 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

Wegeflächen 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.
2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des Sport- und Freizeitanlagen durchzuführen.
3. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

**(3) Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebietes**

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

1. Die nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke benötigte Grundstücksfläche ist als Wiesenfläche anzulegen.
2. Je 500 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche, die als Sonstigen Sondergebietes festgesetzt ist, ist mind. ein Laubbaum, I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm oder StU mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen.

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

**(4) Fläche zur Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist mit heimischen Gehölzen der nachfolgenden Artenlisten zu bepflanzen; der

Pflanzanteil muss innerhalb der Pf1 mind. 60 % der Gesamtfläche und innerhalb der Pf2 mind. 80% der Gesamtfläche betragen.

2. Artenliste: Bäume / Heister  
Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 14 - 16 cm  
Pflanzqualität: Heister 2x verpflanzt, 350 - 400 cm  
(Pflanznamen bot. / dt.)
- |                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| a) <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn   |
| b) <i>Fagus sylvatica</i>     | Rotbuch     |
| c) <i>Fraxinus excelsior</i>  | Esche       |
| d) <i>Ulmus glabra</i>        | Ulme        |
| e) <i>Quercus robor</i>       | Stiel-Eiche |
| f) <i>Salix caprea</i>        | Salweide    |
| g) <i>Sorbus aucuparia</i>    | Eberesche   |

3. Artenliste: Sträucher  
Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm  
(Pflanznamen bot. / dt.)
- |                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| a) <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel   |
| b) <i>Corylus avellana</i>   | Hasel              |
| c) <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn           |
| d) <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |

4. Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ darf an mehreren Stellen zur Umsetzung von Zuwegungen unterbrochen werden. Alle Zuwegungen in Summe dürfen eine Breite von insgesamt max. 30 m nicht überschreiten.

**(5) Pflegemaßnahmen**  
*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*

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

---

## § 16 IMMISSIONSSCHUTZ

---

*Hinweis. Aus Sicht der Gemeinde ist ein Nachweis hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nicht erforderlich. Relevante Lärmemissionen von den zulässigen Anlagen selbst sind nicht zu erwarten, die Lärmemissionen werden durch die Nutzung der Anlagen verursacht. Ein abschließendes belastbares Nutzungskonzept liegt noch nicht vor. Dieses kann ggf. erst im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren für den Bau und die Nutzung der Sportanlagen erbracht werden.  
Bisher sind der Gemeinde keine Lärmbeschwerden zu den bestehenden Sportanlagenutzungen bekannt. Auch für die zukünftige Nutzung der Sportanlage*

*geht die Gemeinde von einer verträglichen Lärmsituation aus. Die Erforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung dürfte aus Sicht der Gemeinde bei einem verträglichen Nutzungskonzept nicht gegeben sein.*

### III TG 3: FLÄCHE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN „BIKEPARK“

---

#### § 17 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*

Der in der Planzeichnung als Teilräumlicher Geltungsbereich 3 gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Bikepark" festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Bikeparks, eines Pumptracks und von sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Nebengebäude zur Unterbringung von Sanitäranlagen etc.).

#### § 18 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

##### (1) Grundfläche (GR)

*gem. § 16, § 19 und § 20 BauNVO*

1. Für die unter § 17 festgesetzten baulichen Anlagen eine überbaubare Grundfläche (GR) von insgesamt max. 280 m<sup>2</sup> zulässig.
2. Für die unter § 17 festgesetzten Nutzungen eine Versiegelung von insgesamt max. 10 % der Fläche für Sport- und Spielanlagen "Bikepark" zulässig

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

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

1. Für die unter § 17 festgesetzten baulichen Anlagen ist eine Gesamthöhe (GH) von max. 4,0 m zulässig.
2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG muss mind. 0,25 m und darf max. + 0,45 m über OK Gelände 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.

#### § 19 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

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

##### (1) Dachform und -neigung

1. Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 25°.
2. Auf Satteldächern sind auf der nach Süden orientierten Dachfläche Photovoltaikanlagen anzubringen.

3. Flachdächer sind mind. mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen bei einer Substratschicht von mind. 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten; Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

**(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

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.

**(3) Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Maschendraht-, Metallgitter- oder Mattenzaun ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m auszuführen.

**(4) Geländeänderungen**

1. Aufschüttungen sind nur im Bereich des Bikeparkours innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Bikepark“ zulässig.
2. Abgrabungen sind nicht zulässig.

---

**§ 20 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

Das auf der Grundstücksfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

---

**§ 21 VERMEIDUNG / VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB*

- (1) In Räume, die unterhalb der festgesetzten OK RFB EG liegen, sind zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- (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.

## § 22 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ / ARTENSCHUTZ

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

### (1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Eine Flächenversiegelung ist ausschließlich zur Realisierung der unter § 17 festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig. Darüber hinaus ist eine Flächenversiegelung nicht zulässig.

### (2) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.
2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des Bikeparkours durchzuführen.
3. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

### (3) Grundstücksfläche der Fläche für Sport- und Spielanlagen

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

1. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist mindestens eine einreihige Feldhecke aus heimischen und standortgerechten Laubsträuchern (Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzte Sträucher, H 100 - 150 cm) der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher muss 1,5 m betragen. Bei einer mehrreihigen Feldhecke muss der Reihenabstand 1,5 m betragen.

#### 2. Artenliste: Sträucher

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 100 -150 cm

(Pflanznamen bot. / dt.)

- |                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| a) <i>Acer campestre</i>      | Feldahorn                   |
| b) <i>Cornus mas</i>          | Kornelkirsche               |
| c) <i>Cornus sanguineum</i>   | Blutroter Hartriegel        |
| d) <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingrifflicher Weißdorn     |
| e) <i>Crataegus leavigata</i> | Zweigrifflicher Weißdorn    |
| f) <i>Euonymus europaeus</i>  | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| g) <i>Lonicera xylosteum</i>  | Rote Heckenkirsche          |
| h) <i>Prunus spinosa</i>      | Schlehdorn                  |
| i) <i>Rosa canina</i>         | Hundsrose                   |
| j) <i>Rosa glauca</i>         | Rotblatt-Ros                |
| k) <i>Viburnum lantana</i>    | Wolliger Schneeball         |
| l) <i>Viburnum opulus</i>     | Gewöhnlicher Schneeball     |

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1. Die „Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gehölzbestand)“ ist in ihrem Bestand als Gehölzfläche zu erhalten und von jeglichen Eingriffen freizuhalten.



2. Die „Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Zauneidechsenhabitat 1)“ ist in ihrem Bestand als Wiesenfläche zu erhalten und durch die Bereitstellung von Zauneidechsenhabitaten wie folgt zu optimieren:
    - a) Verteilt auf der gesamten Länge sind insg. fünf 2m x 3m große Quartiere (jeweils bestehend aus Wurzelstöcke, Steinhäufen, Sandstellen als Eiablageplätze) einzubringen; zwischen den Quartieren ist ein Abstand von 20 m einzuhalten.
    - b) Die gebrochenen Steine mit einer Kantenlänge von 10 bis 30 cm sind bis zu 1,0 m ins Erdreich einzubringen. Die Nordseite der Steinschüttung ist mit dem Aushub abzudecken. Auf der Südseite der Steinschüttung ist grabfähiges, nährstoffarmes Substrat (Sand), das als Eiablageplatz dient und verhindern soll, dass der Steinriegel schnell zuwächst, mind. in einer Dicke von 50 cm einzubringen. Eine alljährliche Pflege ist erforderlich.
    - c) Zudem ist die Nutzungsgrenze zum Bikepark und zum Fußballplatz punktuell durch geeignete Strukturen (z.B. Wurzelstöcke, Totholzstämme, Steinreihen) kenntlich zu machen.
    - d) Die Wiesenfläche bedarf einer ein- bis zweimaligen Mahd im Juli und im Spätherbst. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchungen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
  
  3. Die „Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Zauneidechsenhabitat 2)“ ist in ihrem Bestand als sudexponierte Wiesenfläche zu erhalten und durch die Bereitstellung von Zauneidechsenhabitaten wie folgt zu optimieren:
    - a) Der vorhandene (geringe) Gehölzbestand ist zu entfernen
    - b) Die sudexponierte Böschung wird abschnittsweise (in Summe ca. 100 qm) mit Eidechsen-Habitatstrukturen (Steinpackungen, Wurzelstöcke, teilweise etwas eingegraben) auszustatten.
    - c) Die Wiesenfläche bedarf einer ein- bis zweimaligen Mahd im Juli und im Spätherbst. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchungen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
  
  4. Die gesamte „Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist dauerhaft durch einen Grenzzaun vor unbefugten betreten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- (5) Entfernung von Gehölzen**
1. Der Verlust der Feldgebüsche in Höhe von 4.300 m<sup>2</sup> ist flächengleich und gleichartig durch eine entsprechende Nachpflanzung auf der 3.757 m<sup>2</sup> großen Fl.Nr. 62 der Gmkg. Sittenbach und auf einer 543 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der Fl.Nr. 157 der Gmkg. Odelzhausen zu ersetzen. Die Nachpflanzungen auf Fl.Nr. 62 haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans zu erfolgen. Die Nachpflanzungen auf Fl.Nr. 157 haben spätestens eine

Vegetationsperiode nach Umsetzung des derzeit geplanten Rückhaltebeckens zu erfolgen.

2. Die Beseitigung von Gehölzen (Bäumen, Gebüsch, Hecken) ist grundsätzlich nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG in der Zeit von 1. März bis 30. September verboten. Dieses Verbot gilt nach § 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG nicht für zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss. Vor einer etwaigen Beseitigung ist durch den Vogelexperten Dr. Stickroth zu prüfen, ob sich in den Gehölzen Lebensstätten wildlebender Tiere befinden.

## § 23 IMMISSIONSSCHUTZ

*Hinweis: Aus Sicht der Gemeinde ist ein Nachweis hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nicht erforderlich. Relevante Lärmemissionen von den zulässigen Anlagen selbst sind nicht zu erwarten, die Lärmemissionen werden durch die Nutzung der Anlagen verursacht. Ein abschließendes belastbares Nutzungskonzept liegt noch nicht vor. Dieses kann ggf. erst im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren für den Bau und die Nutzung der Sportanlagen erbracht werden.*

*Bisher sind der Gemeinde keine Lärmbeschwerden zu den bestehenden Sportanlagennutzungen bekannt. Auch für die zukünftige Nutzung der Sportanlage geht die Gemeinde von einer verträglichen Lärmsituation aus. Die Erforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung dürfte aus Sicht der Gemeinde bei einem verträglichen Nutzungskonzept nicht gegeben sein.*

- 
- IV TG 1: FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF „SPORTHALLE“**  
**TG 2: SONSTIGES SONDERGEBIET „SPORT & FREIZEIT“**  
**TG 3: FLÄCHE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN „BIKEPARK“**
- 

## **§ 24 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN**

---

*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 4.960 m<sup>2</sup> bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich wird komplett vom Ökokonto der Gemeinde Odelzhausen (von Fl.Nr. 205 der Gmkg. Sittenbach) abgebucht und gemäß § 9 Abs.1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.
- (3) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

## **§ 25 INKRAFTTRETEN**

---

*gem. § 10 Abs. 3 BauGB*

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Sportgelände, 4. Änderung und Erweiterung“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

#### 1.1 Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, 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 Odelzhausen (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

### 3.2 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Nach vorhandenen Erkenntnissen liegen im Plangebiet oberflächennah vorwiegend schluffige und tonige Böden vor, so dass sich eine Versickerung von Niederschlagswasser voraussichtlich nicht bzw. nur schlecht umsetzen lässt. Prinzipiell besteht aber die Möglichkeit das Niederschlagswasser in das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) auf Fl.Nr. 491 (Gmkg. Odelzhausen), welches über ein Regenrückhaltevolumen von insgesamt 2.020 m<sup>3</sup> verfügt, einzuleiten. Da dem RRB erst ein Rückhaltevolumen von 355 m<sup>3</sup> aus dem Baugebiet „Große Breiten“ und dem Sportgelände zugewiesen wurde (Wasserrechtsbescheid vom 25.10.2004), weist das bestehende RRB noch eine verfügbare Rückhaltereserve von 1.665 m<sup>3</sup> auf.

Das im Umgriff des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser sollte Vorzugsweise zur Beregnung der Rasenplätze gesammelt und im RRB auf Fl.-Nr. 491 Gmkg.

Odelzhausen zwischengespeichert werden. So kann vermieden werden, dass zur Beregnung der Sportplätze Grundwasser genutzt werden muss.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Technischen Regeln nach Arbeitsblatt DWA-A 102, Teil 2 zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer zu beachten.

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

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

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

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

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

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV vom 21.04.2017) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Dachau oder Sachverständige nach AwSV zu beteiligen.

### 3.3 Grundwasser

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

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

### 3.4 Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Damit Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen nicht

ins Gebäude laufen kann, ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bei Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund gemäß den textlichen Festsetzungen ausreichend über dem vorhandenen Gelände herzustellen.

#### **4. IMMISSIONEN**

---

Es 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. Aufgrund der festgesetzten Nutzungen ist mit keinen Konflikten zu rechnen.

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

---

##### **5.1 Erdarbeiten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Die Arbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.

##### **5.2 Bodenbelastungen**

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

##### **5.3 Vorsorgender Bodenschutz**

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen, soweit nicht Wege und Stellplätze angelegt werden, begrünt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

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

## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

Odelzhausen, den 17.12.2024

M. Trinkl

Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

---

Odelzhausen, den 20.12.2024

M. Trinkl

Markus Trinkl,  
1. Bürgermeister



(Siegel)