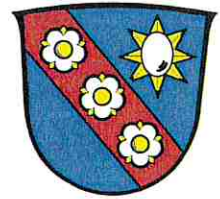

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

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

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 17.03.2025

Projektnummer: 23054

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Fstsetzung gemäss § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	4
§ 2 Art der baulichen Nutzung	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 4 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	6
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 7 Versickerung von Niederschlagswasser	8
§ 8 Grünordnung / Bodenschutz	9
§ 9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	10
§ 10 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	11
§ 11 Verkehr – Erschliessung	12
§ 12 Immissionsschutz	13
§ 13 Inkrafttreten	15
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	16
2. Denkmalschutz – Bodeneingriffe	17
3. Wasser	17
4. Immissionen	19
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	20
6. Belange von „Die Autobahn GmbH des Bundes“	20
7. Belange vom Sstaatlichen Bauamt Freising	21
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	22
1. Ausfertigung	22
2. Inkrafttreten	22

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, folgenden

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

als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet – Östlich der BAB A8“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 17.03.2025.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 17.03.2025 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.03.2025 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Vorhaben- und Erschließungsplan von BMA - Besian Mehmeti Architects (Skopje) in der Fassung vom 15.01.2025

Beigefügt sind:

- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung v. 17.03.2025
 - Schalltechnische Untersuchung LA23-151-G01-E01-01 der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) in der Fassung vom 22.01.2025
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Dr. Hermann Stickroth (Augsburg) in der Fassung v. 17.01.2025, ergänzt am 10.03.2025
 - Kurzbericht zur Verkehrsuntersuchung des Gewerbegebiets östlich der BAB 8 in Odelzhausen, Projekt-Nr. 2024-0040, Schlothauer & Wauer, München, in der Fassung v. 22.04.2024

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**§ 1 FSTSETZUNG GEMÄSS § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB**

Die gemäß § 5 (1) Satz 3 und § 5 (3) Satz 1 dieser textlichen Festsetzungen zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der Bauverbotszone der Autobahn A8 sind erst mit Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 Abs. 8 FStrG sowie bis zur Zustimmung gemäß § 9 Abs. 2 FStrG durch das Fernstraßen-Bundesamt zulässig.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Gewerbegebiet (GE)

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

1. Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - c) Baustoffhandel mit dazugehörigen Verkaufsflächen und Ausstellungsräumen,
 - d) eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - e) Betriebsinterne Anlagen für sportliche Zwecke, die ausschließlich Trainingszwecken dienen (eine Austragung von Wettkämpfen jeglicher Art ist nicht zulässig).
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) Lagerplätze,
 - b) Tankstellen,
 - c) Öffentliche Anlagen für sportliche Zwecke,
 - d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - e) Vergnügungsstätten,
 - f) Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter § 1 (1) 2c zulässigen dem Baustoffhandel dazugehörigen Verkaufsflächen,
 - g) Hotels und ähnliche Nutzungen mit Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen nachts (z.B. Boardinghäuser, Übernachtungsräume von Einsatzpersonal).

- (2) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

(3) Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens

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

Für gewerbliche Bauvorhaben wird das Genehmigungsfreistellungsverfahren ausgeschlossen.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 16, § 17 und § 19 BauNVO

Zulässig ist eine GRZ von max. 0,8.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Zulässig ist eine Gesamthöhe (GH)
 - a) im GE 1 (ÜG 1) von max. 12,5 m
 - b) im GE 1 (ÜG 2) von max. 24,0 m
 - c) im GE 2 a/b (ÜG 1) von max. 20,0 m
2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen jeweils in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG darf maximal $\pm 0,25$ m abweichen
 - a) im GE 1 bezogen auf 508,25 m ü. NHN 2016
 - b) im GE 2 a/b bezogen auf 504,75 m ü. NHN 2016
3. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
4. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe darf durch zurückversetzte verkleidete Absturzsicherungen (Geländer) um bis zu max. 1 m, durch untergeordnete technische Anlagen wie Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Kamine und Photovoltaik- oder Solaranlagen um bis zu max. 3 m, sowie durch Antennen/Empfangsanlagen überschritten werden. Die untergeordneten technischen Anlagen müssen zu allen Gebäudeseiten einen Abstand, der mind. der Höhe der Technischen Anlagen entspricht, einhalten.

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

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

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

§ 5 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). Im GE 2a (ÜG 2) ist ausschließlich eine Überdachung des Eingangsbereiches zulässig im GE 2b (ÜG 2) sind ausschließlich Rampenanlagen zur Erschließung des Erdgeschosses des Hauptgebäudes zulässig. Im GE 2b (ÜG 3a) ist ausschließlich ein Hackschnitzelschacht zulässig. Sollte § 1 (2) zur Anwendung kommen, darf der Hackschnitzelschacht alternativ im GE 2b (ÜG 3b) errichtet werden. Sollte § 1 (2) jedoch nicht zur Anwendung kommen und der Hackschnitzelschacht wird im GE 2b (ÜG 3a) hergestellt, dürfen im GE 2b (ÜG 3b) keine anderweitigen baulichen Anlagen errichtet werden.
- (2) Eine Tiefgarage i.S. des § 12 BauNVO, einschl. der zugehörigen Nebenanlagen (Überdachung, Treppenanlagen, Stützmauern etc.), ist ausschließlich innerhalb der hierfür gekennzeichneten „Fläche für die Errichtung einer Tiefgarage“ zulässig; hier müssen insgesamt mind. 80 Stellplätze nachgewiesen werden.
- (3) Zur Erschließung der unter § 5 (2) festgesetzten Tiefgarage sind innerhalb der gekennzeichneten „Fläche für die Errichtung einer Tiefgaragen-Zufahrt“ ausschließlich die notwendige Zufahrtsrampe und die beidseits notwendigen Stützmauern zulässig. Sollte § 1 (2) zur Anwendung kommen, darf die Tiefgaragen-Zufahrt mit einer Breite vom max. 8,0 m an einer anderen Stelle entlang der südwestlichen oder nordöstlichen Fassadenseite erfolgen.
- (4) Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der hierfür gekennzeichneten „Umgrenzung für Stellplätze“ zulässig. Stellplätze (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der hierfür gekennzeichneten „Umgrenzung für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen“ zulässig. Innerhalb dieser Flächen müssen insgesamt mind. 44 Stellplätze (davon 25 Pkw- und 19 Lkw-Stellplätze) nachgewiesen werden.
- (5) Abweichend von der „Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen in der Gemeinde Odelzhausen“ (Stellplatzsatzung – StS) in der jeweils aktuellen Fassung
 - a) gilt die unter § 4 (2) und § 4 (4) festgesetzte Mindestanzahl an Stellplätzen.
 - b) dürfen die Stellplätze andere Maße (Länge x Breite) aufweisen.
- (6) Sollte § 1 (2) dieser Textlichen Festsetzungen zur Anwendung kommen, ist eine Umplanung der Tiefgarage zwingend erforderlich, die ggf. Auswirkungen auf die gemäß § 5 (2) festgesetzte Stellplatzzahl hat. Sollte bedingt durch die Umplanung der Tiefgarage eine Reduzierung der Stellplätze unumgänglich sein, ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Odelzhausen in der jeweils aktuellen Fassung eine Ablöse der entfallenden Stellplätze zulässig, höchsten jedoch bis zu einer Anzahl von max. 4 Stellplätzen.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Gebäudegliederung

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

(2) Dachform und -neigung

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

(3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Die Logofarben des Betriebes sowie die Fassadenfarbe, die zu der Corporate Identity des Betriebes gehören, sind zulässig; diese dürfen nicht mehr als 20% der gesamten Gebäudefassade umfassen.
3. Auf den Dachflächen der obersten Vollgeschosse der Hauptgebäude sind auf mind. 60% der Dachfläche Photovoltaik- oder Solaranlage zu errichten.

(4) Einfriedungen

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

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

Hinw.: Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Diese und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

(5) Werbeanlagen

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

2. Freistehende Werbeanlagen (z.B. -beleuchtete- Pylone und Werbetafeln sowie Fahnenmasten) dürfen eine Höhe von max. 20 m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, allerdings nicht innerhalb Bauverbotszonen der A8 und St 2051 und der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
3. Nicht zulässig sind:
 - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
 - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
 - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
 - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein ausragen.
4. Werbeanlagen, die von der Autobahn bzw. der Staatsstraße aus sichtbar sind, sind darüber hinaus auf ihre Vereinbarkeit mit der StVO und dem FStrG bzw. dem BayStrWG zu prüfen und deshalb im Einzelfall dem Fernstraßen-Bundesamt bzw. dem Staatlichen Bauamt Freising als Straßenverkehrs- und Straßenbaubehörde vorzulegen.

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

(6) Geländeveränderungen / Stützmauern

1. Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) und Stützmauern sind im Bereich des Gewerbegebietes zur Realisierung der geplanten Bebauung und der geplanten Betriebsfläche gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.01.2025 zulässig.
2. Stützmauern sind ausschließlich im Bereich der Tiefgargagenzufahrt und der Treppenanlagen zulässig; darüber hinaus sind die Geländeunterschiede über Böschungen auszugleichen.

§ 7 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf der privaten Grundstücksfläche anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf dem Grundstück auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für das unbelastete Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten oder Rigo- len) mit einem Speichervolumen von 1 m³ je 50 m² einleitender Fläche vorzusehen. Das zwischengespeicherte unbelastete Niederschlagswasser ist gedrosselt

in den öffentlichen, neuherzustellenden Regenwasserkanal einzuleiten; der Drosselabfluss darf dabei 1 l/s nicht überschreiten.

§ 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.

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

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

(3) Gewerbliche Grundstücksflächen

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

1. Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke und Stellplätze benötigte Grundstücksflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Im Bereich der Wiesenflächen dürfen auch Regenrückhaltebecken und Versickerungsmulden sowie unterirdische Regenrückhalteanlagen und Regenspeicheranlagen (z.B. Zisternen) errichtet werden.
2. Je angefangene 1.500 m² gewerblicher 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.

(4) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Mindestens 50 % der Gesamtfläche sind mit Sträuchern (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm) zu bepflanzen. Zudem ist mind. je 35 m Lauflänge ein Laubbaum, I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm oder StU mind. 14 - 16 cm) gepflanzt werden. Die unter § 8 (3) 2 festgesetzten Laubbäume sind hierauf nicht anrechenbar.
2. Die nicht bepflanzte Restfläche ist als Wiese anzulegen und zu pflegen.

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

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

§ 9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB***(1) Umweltbaubegleitung**

Für die Umsetzung der unter § 8 (2) und § 8 (3) festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt Dachau, zwingend eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen.

(2) Maßnahmen zur Vermeidung

1. Vor der Abräumung ist der Eingriffsbereich durch einen (Reptilien-)Experten auf das Vorkommen von Eidechsen zu prüfen. Sollten Eidechsen vorgefunden werden, sind diese durch den (Reptilien-)Experten einzufangen und in die benachbarte CEF-Fläche zu verbringen; hierfür bedarf es der Genehmigung durch die Naturschutzbehörden.
2. Die initialen Erdarbeiten dürfen erst nach Freigabe durch den (Reptilien-)Experten erfolgen und müssen außerhalb der Winterruhe durchgeführt werden (also von Mitte April bis Mitte September).
3. In Abstimmung mit der ÖBB ist für die Dauer der Baumaßnahmen ein Reptilienschutzzaun entlang der angrenzenden CEF-Fläche sowie des Autobahnrandstreifens zu errichten. Zusätzlich ist für die Dauer der Baumaßnahmen entlang des Reptilienschutzzauns ein Bauzaun zu errichten.
4. Die Abräumung des Baufeldes ist außerhalb der Brutzeit, also nicht in der Zeit von 1.3. bis 31.8., oder unmittelbar nach Ernte durchzuführen.
5. Die Verkehrsflächen- und Gebäudeaußenbeleuchtungen müssen so ausgeführt werden, dass sie nicht in die benachbarten Naturräume einwirken.
 - a) Es sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen, etwa Natriumdampf-Hochdrucklampen -oder Leuchtmittel mit vergleichbarer warmer Lichtfarbe, zu verwenden.
 - b) Die Außenoberflächen-Temperatur darf 60°C nicht überschreiten.
 - c) Die Leuchten sind einzuhausen und so auszurichten, dass sie nicht in die benachbarte CEF-Fläche (auf Fl.Nr. 162) und das Umland abstrahlen.
 - d) Die Lampen sind zur Vermeidung von Streulicht so niedrig wie möglich zu installieren.

- e) Die Wirksamkeit der Maßnahmen sind durch einen Lichtsachverständigen abzunehmen.
6. Entsprechend sind nächtlich leuchtende Werbeanlagen auf den der benachbarten CEF-Fläche (auf Fl.Nr. 162) zugewandten Seiten nicht zulässig. Sehr hell leuchtende Werbeanlagen, insbesondere solche mit kalter Lichtfarbe, sowie mit Strahlern angeleuchtete Werbeanlagen sind an keiner Stelle erlaubt. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten.
- Hinw.: Es sollten Maßnahmen getroffen werden, um Vogelschlag an den Gebäuden (insb. an Glasfronten, stark spiegelnden Flächen und durchsichtigen Übergängen) zu vermeiden; auf das Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ wird verwiesen https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf*
- (3) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**
1. Entwicklung von 1 ha extensivem Grünland aus Mähwiese.
 2. Zur Aushagerung sind 2 Mahden im Jahr zulässig; erste Mahd nicht vor dem 1.7., zweite Mahd mit mind. 6 Wochen Abstand (also nicht vor dem 15.8.).
 3. Dünger- und PSM-Einsatz ist nicht zulässig.

§ 10 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1)** Für die Kompensation des Eingriffs durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 7.692 m² bereitzustellen.
- (2)** Der Ausgleich wird komplett auf einer Teilfläche (Tf.) der Fl.Nr. 128, Gmkg. Taxa, Gemeinde Odelzhausen nachgewiesen und gemäß § 9 Abs.1a BauGB diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet.
1. Ausgleichsfläche A1: Fl.Nr. 128 (Tf.), Gmkg. Taxa (zugeordnete faktische Größe: 10.025 m²)
 - a) Entwicklungsziel:
Extensives Grünland
 - b) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:
Entsprechend der unter § 8 (3) festgesetzten Maßnahmen.
 2. Ausgleichsfläche A2: Fl.Nr. 128 (Tf.), Gmkg. Taxa (zugeordnete faktische Größe: 0 m² von 4.996 m²)
 - a) Entwicklungsziel:
Extensives Grünland

- b) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:
 - Entsprechend der unter § 8 (3) festgesetzten Maßnahmen.
 - Die bestehenden Mulden und Seigen sind zu erhalten.
 - Eine Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern ist nicht zulässig.
- 3. Ausgleichsfläche A3: Fl.Nr. 128 (Tf.), Gmkg. Taxa
(zugeordnete faktische Größe: 0 m² von 478 m²)
 - a) Entwicklungsziel:
 - Feuchte Hochstaudenflur
 - b) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:
 - Anlage einer langgezogenen Flachmulde
 - Verteilung des anfallenden Erdaushubs auf der Fläche
 - Die Fläche ist mit feuchten Hochstauden (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, UG16) anzusäen.
 - Erforderlichenfalls eine Mahd im Herbst.
- (3) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Ausgleichsfläche (A1, A2, A3) während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
- (4) Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.
- (5) Die Ausgleichsflächen dienen auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 11 VERKEHR – ERSCHLIESSUNG

gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die Erschließung des Gewerbegebietes ist ausschließlich über die St 2051 zulässig. Anderweitige Zufahrten sind nicht zulässig.
- (2) Zulässig sind zwei jeweils max. 12,5 m breite Grundstückszufahrten. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Standorten dürfen jeweils um bis zu 3,0 m verschoben werden.

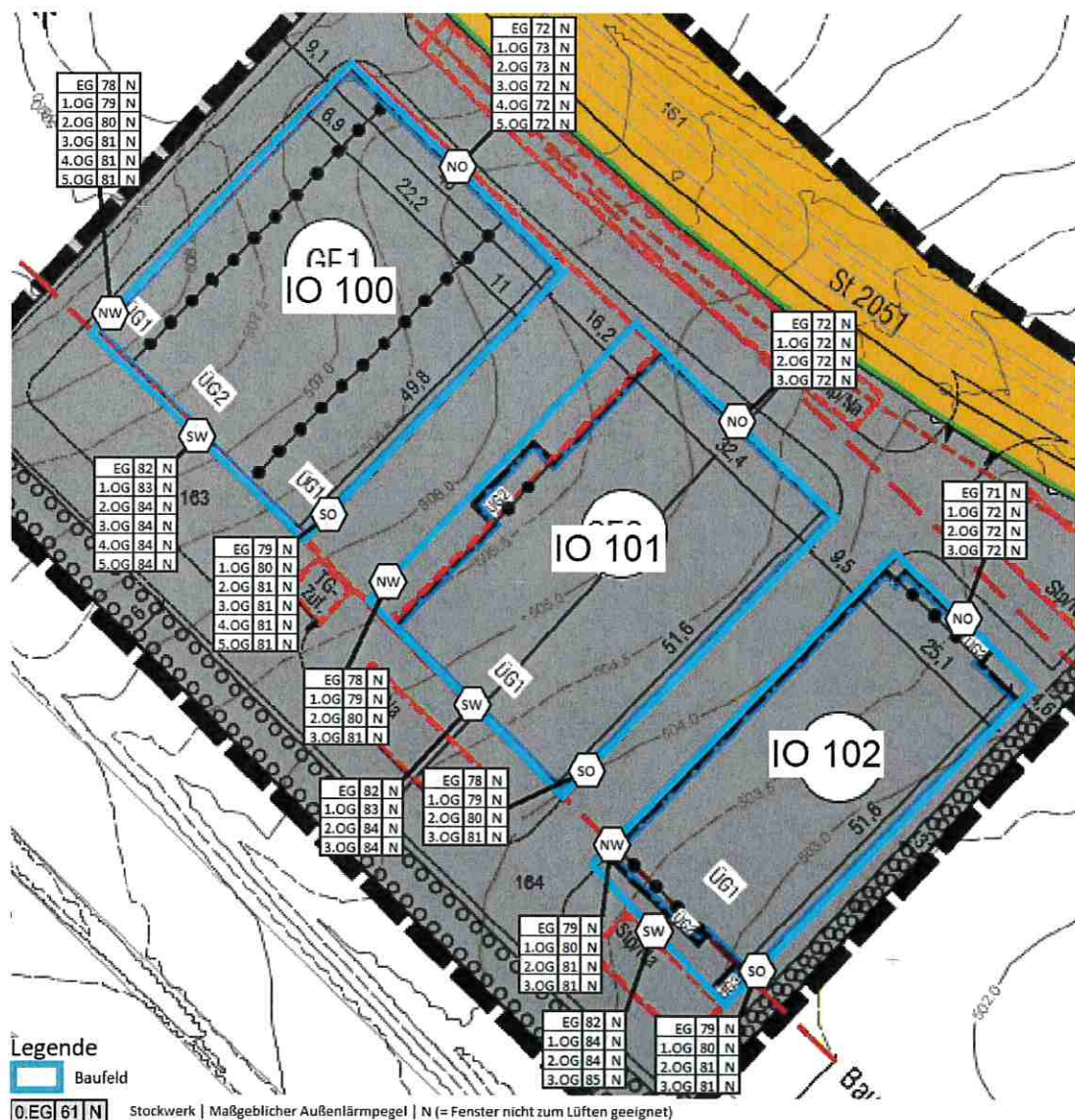
Hinw.: Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

(1) Baulicher Schallschutz

1. Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.
2. Im nachfolgenden Plan sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) der Gebäude innerhalb des Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt. Außenbauteile die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.



Hinweise zur schalltechnischen Nutzungsschablone:

- es sind die jeweiligen Himmelsrichtungen der Fassade mit N (Nord), O (Ost), S (Süd) und W (West) dargestellt
- die jeweils aufgeführten Anforderungen an den baulichen Schallschutz sowie die Angaben zur Eignung einer Fassade zum Lüften gelten für alle Gebäude innerhalb des jeweiligen Baufeldes

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

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

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die unter § 11 (2) 2 festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691: 2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

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

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

Hinw. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Hinw.: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

§ 13 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

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

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

1.1 Gehölzpflanzungen

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

1.2 Bäume I. Ordnung

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

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

1.3 Bäume II. Ordnung

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

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

1.4 Sträucher

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

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

2. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3. WASSER

3.1 Entwässerung

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

3.2 Niederschlagswasserbehandlung

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

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

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

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

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.

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.

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

Sofern in Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers Metalldächer zum Einsatz kommen sollten, wird empfohlen nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zu verwenden.

Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden sollte (z.B. Kältemittel), ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Fläche ist entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

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 Grundwassertritt in Kellerräume 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.

Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Wasserwirtschaftsamt München vorzulegen.

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

4. IMMISSIONEN

4.1 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke

Die genannten Normen

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

4.2 Immissionen durch Verkehr 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 Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern und deren Mitarbeitern.

4.3 Immissionen durch Verkehr der St 2051

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

4.4 Immissionen durch Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterer landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen ist.

4.5 Vermeidung von Blendwirkung auf die A8 und die St 2051

Von Photovoltaikmodulen darf keine Blendwirkung auf die A8 sowie auf die St2051 ausgehen. Der Nachweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ggf. durch ein Blendgutachten bzw. eine fachliche Stellungnahme zu führen.

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 Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61, abzustimmen.

Auf Untersuchungspflichten gem. § 10 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und gem. § 9 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) nach einer baulichen Nutzung wird vorsorglich hingewiesen

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.

6. **BELANGE VON „DIE AUTOBAHN GMBH DES BUNDES“**

Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Das gilt z.B. auch für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen, Überdachungen, überdachte Stellplätze, Masten, Pylone etc. und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu

100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Er-schließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.

Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

7. BELANGE VOM SSTAATLICHEN BAUAMT FREISING

Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende St 2051 ausgeschlossen wird.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Odelzhausen, den 19.3.2025



Johann Heitmair,
2. Bürgermeister



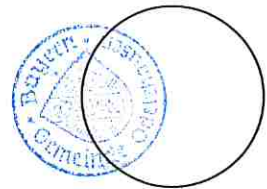
(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Odelzhausen, den 01.4.2025



Johann Heitmair,
2. Bürgermeister



(Siegel)