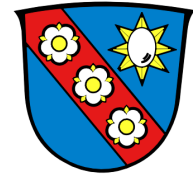

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN „ZWEITE ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET, TEIL 2“


SATZUNG

Fassung vom 25.09.2018

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 2“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 2“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2018.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Bebauungsplanzeichnung mit dem Teilräumlichen Geltungsbereich 1 (Planzeichnung Bebauungsplan, M 1: 1.000) (A1), den Teilräumlichen Geltungsbereichen 2, 3 und 4 (Planzeichnung Ausgleich A1, A2 und A2, M 1: 2.000) (A2), den Planzeichen (B) – Festsetzungen durch Planzeichen (B1) und Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (B2) – und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 25.09.2018
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D) und Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (E)) in der Fassung vom 25.09.2018

Beigefügt ist die

- Begründung & Umweltbericht in der Fassung vom 25.09.2018
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 25.04.2018, LA15-220-G05-E01-01, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in der Fassung vom 16.04.2018, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg

A PLANZEICHNUNG (A1 UND A2)

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

B PLANZEICHEN (B1 UND B2)

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet (GE)

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Hotels und hotelähnliche Nutzungen mit temporären Wohnen (Boarding-House) und andere Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch nachts
- Vergnügungsstätten
- Lagerplätze für Abfälle, Schrott oder Fahrzeugwracke und ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen für zulässige Betriebe bleiben davon unberührt.
- Zentrenrelevante (Definition s. Abschnitt E; Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) ist gleich Innenortsrelevante Einzelhandelsvorhaben jeglicher Größenordnung, großflächige Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhen baulicher Anlagen (GH).

GE:

- GRZ 0,8
- GFZ 2,4
- GH 19,5 m

Flächen die mit wasser- und luftdurchlässigen Belegen ausgeführt werden sind bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen.

- 2.2 Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG). Die OK FFB EG darf max. +/- 0,8 m von der in der Bebauungsplanzeichnung jeweils festgesetzten Höhenkote in m ü. NN (in Verlängerung der Gebäudemitte) abweichen.

- 2.3 Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der obere Wandabschluss bei Flachdächern (inkl. Attika) bzw. die Oberkante der Dacheindeckung bei flachge-
neigten Dächern.
- 2.4 Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine, Antennen, Photovoltaikanlagen etc. dürfen
die festgesetzte max. Gebäudehöhe (GH) bis maximal 2,0 m über Oberkante
Gesamthöhe überschreiten.

Hinweis:

Von Photovoltaikmodulen darf keine Blendwirkung auf die Autobahn ausgehen.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gelten die Vorschriften über die offene (o) Bauweise.
Auch Gebäude und Gebäudegruppen über 50 m Länge sind innerhalb der
überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.
- 3.2 Gebäude über 70 m Gesamtlänge sind durch Versatz der Außenwände im Grund-
riss oder durch einen Versatz in der Gesamthöhe, oder durch die Materialwahl
oder durch eine Fassadenbegrünung zu gliedern. Bei einer ausreichenden Ein-
grünung der Gebäude kann auf eine Gebäudegliederung verzichtet werden.
- 3.3 Der östliche Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauverbots-
zone der A8) ist von Bebauung freizuhalten (Umfahrung für die Feuerwehr).
- 3.4 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen
Fassung).

4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Dachformen-/neigungen

Für gewerbliche Bauten sind alle Dachformen zugelassen.

Bei folgenden Dachformen werden die Dachneigungen wie folgt festgesetzt:

- Pultdächer 5 - 30°
- Satteldächer 5 - 30°
- Falt- und Sheddächer 20 - 60°

4.2 Farbdefinition Dacheindeckungen und Außenwände

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und
3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für
Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

Die Logofarben der jeweiligen Betriebe sowie die Fassadenfarbe, die zu der
Corporate Identity des jeweiligen Betriebes gehören, werden zugelassen; diese
darf nicht mehr als 20% der gesamten Gebäudefassade umfassen.

Die Südfassade der Gebäude über 70 m Gesamtlänge sind in einem Intervall von 70 m entweder durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Gesamthöhe oder durch die Materialwahl (Fassadenkonstruktion) oder durch eine Farbgestaltung zu gliedern.

Alternativ können ungegliederte fensterlose Flächen mit Kletterpflanzen (Arten s. Pflanzenliste) begrünt werden. Hierzu ist pro angefangene 70 m Gebäudelänge ein Pflanzstreifen mit einer jeweiligen Pflanzbreite von mind. 25 m herzustellen. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden.

4.3 Werbeanlagen

Die Außenwerbung muss dem Hauptbaukörper deutliche untergeordnet oder in die Fassade integriert sein, bzw. in dem Gefüge mit dem Gebäude in einer gestalterischen Einheit harmonisieren.

Nicht zulässig sind:

- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen
- Bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte
- Grelle, blendende Lichter
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen

Im Geltungsbereich ist ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 25 m zulässig; dieser ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der 40 m Bauverbotszone.

Werbeanlagen im Planungsgebiet, die von der Autobahn aus sichtbar sind, sind darüber hinaus auf ihre Vereinbarkeit mit der StVO und dem FStrG zu prüfen und deshalb im Einzelfall der Autobahndirektion Südbayern als Straßenverkehrs- und Straßenbaubehörde vorzulegen.

Hinweis:

Jegliche Art von Werbeanlagen (auch während der Bauzeit), die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar sind, müssen unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und den Bauverboten bzw. Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung wären daher in einem solchen Falle dem zuständigen Sachgebiet 32 der Autobahndirektion Südbayern hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

4.4 Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen sind als offene Einfriedungen aus Metall, beschichtet oder unbeschichtet, auszuführen. Zulässig sind gemauerte oder betonierte Sockel, die dem Gelände folgen, bis 10 cm Höhe über Hinterkante Gehweg.

Zulässige Höhe über OK Fahrbahn ist 2,20 m. Mauern oder sonstige geschlossene Wände sind unzulässig.

4.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

5 STELLPLÄTZE UND LAGERFLÄCHEN

5.1 Die Anzahl der erforderlichen offenen Stellplätze und Garagen muss im Bauantrag nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung in der jeweils gültigen Fassung der Gemeinde Odelzhausen nachgewiesen werden.

5.2 Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.3 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

5.4 Der Abstand von Garagentoren oder Einfahrtstoren zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 6 m betragen.

5.5 Die äußere Gestaltung der oberirdischen Garagengebäude ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen für die Hauptgebäude vorzunehmen.

5.6 Zusammengebaute Garagen müssen gleiche Wandhöhe, gleiche Dachform und gleiche Dachneigung erhalten.

5.7 Tiefgaragen

Die Tiefgaragendecken müssen eine Erddeckung von mind. 60 cm erhalten und sind, soweit sie nicht für oberirdische Stellplätze oder andere Nutzungszwecke genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

Tiefgaragenrampen sind zu überdachen oder in das Gebäude zu integrieren.

Die äußere Gestaltung ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen für die Hauptgebäude vorzunehmen.

5.8 Stellplätze und Lagerflächen sind über die Grundstückszufahrten anzufahren. Von öffentlichen Verkehrswegen direkt anzufahrende Stellplätze sind nicht zugelassen.

6 VERKEHR

Zufahrten auf die privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich von der direkt westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Erschließungsstraße, die im Zuge des Bebauungsplanes „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 1“ mit 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“ festgesetzt wurde, zugelassen.

7 ENTWÄSSERUNG UND VERSICKERUNG

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

7.2 Je Grundstück ist ein Regenwasserhausanschluss zu erstellen, über den das anfallende Niederschlagswasser in das bestehende Regenrückhaltungsbecken eingeleitet und gedrosselt in den Essenbach abgeleitet wird.

Die Niederschlagswasserversickerung hat entsprechend den technischen Regelwerken (TRENGW, DWA A 138, DWA M 153) zu erfolgen. Hinsichtlich der Genehmigungspflicht ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.

Unbelastetes Niederschlagswasser darf nicht dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

Hinweis:

Die weitere Planung der Niederschlagswasserbeseitigung mit dem Wasserwirtschaftsamt München abzustimmen.

7.3 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Hinweis:

Eine Verschmutzung von Niederschlagswasser muss durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überdachung) auf ein Mindestmaß reduziert werden, da das Schmutzwasser über 2 Pumpstationen gefördert wird, die eine eingeschränkte hydraulische Leistungsfähigkeit aufweisen.

8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

8.1 Oberflächengestaltung

Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

8.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1) unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

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

8.3 Gewerblich genutzte Grundstücksflächen

Je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der I. oder II. Ordnung gem. Artenliste (Pkt. E1) zu pflanzen. Die im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu pflanzenden Laubbäume können hierauf angerechnet werden.

8.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (den Gewerbeflächen zugeordnet) im Norden und Süden

Mind. 30 % der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen gem. Artenliste (Pkt. E1) zu bepflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 250 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mind. ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung gem. Artenliste (Pkt. E1) zu pflanzen.

Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen:

a) Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf privat zu begrünenden Flächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der ersten genehmigten Baumaßnahme durchzuführen.

b) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 95 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 5 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,2 m.

c) Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

8.5 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (den Gewerbeflächen zugeordnet) im Osten

Es ist eine einreihige Strauchhecke bestehend aus heimischen Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanzabstand hat 1,5 m zu betragen. Es sind Sträucher mit der folgenden Pflanzenqualität zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.

Hinweis:

Es wird empfohlen die Arten gemäß der Artenliste unter Pkt. E1 (Sträucher) zu verwenden.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf privat zu begrünenden Flächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der ersten genehmigten Baumaßnahme durchzuführen.

8.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung

Die Abräumung der Wiesen und Äcker ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen; also nicht in der Zeit von 1. März bis 31. August.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Anlage von 1,0 ha blütenreicher Extensivwiese (0,5 ha / Brutpaar); auch in Teilflächen von mind. 0,2 ha, mind. 10 m breit; lückige Aussaat aus niederwüchsigen Arten (ca. 50% der regulären Saatgutmenge), Erhalt von offenen Bodenstellen, kein Dünger- und PSM-Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung; Abstand- und Lagenanforderungen wie Lerchenfenster: kleine Flächen mind. 25 m Abstand zum Feldrand, bei großen Flächen sind randliche Blühstreifen möglich; Abstand zu Vertikalstrukturen (Einzelbäume > 50 m, Baumreihen/Feldgehölze > 120 m, geschlossenen Gehölzkulissen > 160 m, Mittel-/Hochspannungsfreileitungen > 100 m) und Straßen (> 100 m, bei mittleren / hohen bei Verkehrsbelastungen gestaffelte Abstände bis 500 m).

Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft, im Blühstreifen standorttypische Segetalvegetation; 2-3 Mahden (bei starker Wüchsigkeit anfangs eher mehr, später reduzieren), frühestens Mitte Juni, Kombination mit extensiver Beweidung (ab Mitte Juni) möglich, zur Schaffung partieller Vertrittstellen und Erhöhung der Struktur- und Artenvielfalt sogar zu empfehlen.

9 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

9.1 Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 2“ sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 19.249 m² bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird mit 8.692 m² auf der noch herzustellenden Fl.Nrn. 262, mit 2.699 m² auf einer Teilfläche der noch herzustellenden Fl.Nr. 274 und mit 7.858 m² auf einer Teilfläche der noch herzustellenden Fl.Nr. 275, die sich alle innerhalb der Gemarkung Ebertshausen der Gemeinde Odelzhausen befinden, bereitgestellt und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

9.2 Ausgleich A1 – Fl.Nr. 262 der Gemeinde Odelzhausen, Gmkg. Ebertshausen

Die Fl.Nr. 262, Gemarkung Ebertshausen, in Höhe von 8.692 m² wird als Ausgleichsfläche nachgewiesen und gemäß § 9 Abs.1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Entwicklungsmaßnahmen / Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

1. Beendigung der Ackernutzung.
2. Entwicklung einer extensiv zu nutzenden Wiese auf frischem bis mäßig feuchtem Standort: dafür Ansaat einer auf den Standort angepassten kräuter-

reichen Wiesenmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 45 % (regionales Saatgut heimischer Herkunft, abgestimmt auf den Naturraum D65).

3. Extensive Nutzung des Grünlandes (Verzicht auf Spritzmitteleinsatz und Düngung); 2 bis maximal 3-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes; die 1. Mahd hat ab Ende Juni/Anfang Juli oder nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen; alternativ zur Mahd kann die Fläche auch extensiv beweidet werden: Begrenzung der Großvieheinheiten (GV) auf 1,2 GV/ha und Nachmahd insbesondere beim eventuellen Aufkommen von Weideunkräutern wie z.B. Weideampfer.
4. Entwicklung von naturnahen Hecken durch Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern folgender Arten:
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Weißdorn (Crataegus laevigata)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Gew. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Purpurweide (Salix purpurea)
 - Holunder (Sambucus nigra)
 - Wasser-Schneeball (Viburnum opulus)

Mindestqualität: Forstware; Verwendung von möglichst autochthonem Pflanzenmaterial; Pflanzung vier- bis siebenreihig, truppweise im Raster 1,5 x 1,5 m im Diagonalverband; Schutz vor Wildverbiss (Zäunung).

5. Pflanzung von Einzelbäumen folgender Arten:
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Linde (Tilia cordata)

Mindestqualität: Hochstamm, StU 10-12 cm, autochthon; Schutz vor Wildverbiss (Einzelstammschutz).

6. Entwicklung eines blütenreichen Kraut-/Grassaumes entlang der neu zu pflanzenden Hecken am Wegesrand; dafür Ansaat wie Nr. 2 oder alternativ Ansaat mit Saum-Saatgutmischung; jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes (kein Mulchen) im Spätherbst oder Vorfrühling zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs; Verzicht auf Düngung und Spritzmitteleinsatz.
7. Aufstellen von 6 Anstanzstangen (Höhe ca. 3 m) für Greifvögel entlang der Hecken.
8. Einbringen von Totholz entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Strukturanreicherung und Grenzsicherung.

9. Grenzsicherung durch Holzstumpen (falls die Fläche nicht beweidet wird und kein Weidezaun aufgestellt wird).
10. Anlage eines Blindgrabens entlang des Weges zur Vermeidung von „wildem Parken“ (vgl. Prinzipschnitt).
11. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen muss mit Beginn der Baumaßnahme im Gewerbegebiet fertig gestellt sowie die definierten Entwicklungsziele mit einer entsprechenden Pflege zuverlässig umgesetzt werden.

9.3 Ausgleich A2 – Fl.Nr. 274 der Gemeinde Odelzhausen, Gmkg. Ebertshausen

Eine Teilfläche der Fl.Nr. 274, Gemarkung Ebertshausen, in Höhe von 2.699 m² wird als Ausgleichsfläche nachgewiesen und gemäß § 9 Abs.1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Entwicklungsmaßnahmen / Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

1. Entwicklung von naturnahen Hecken durch Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern folgender Arten:
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Trauben-Kirsche (Prunus padus)
 - Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Weißdorn (Crataegus laevigata)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Gew. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Purpurweide (Salix purpurea)
 - Holunder (Sambucus nigra)
 - Wasser-Schneeball (Viburnum opulus)

Mindestqualität: Forstware; Verwendung von möglichst autochthonem Pflanzenmaterial; Pflanzung vier- bis siebenreihig, truppweise im Raster 1,5 m x 1,5 m im Diagonalverband; Schutz vor Wildverbiss (Zäunung); keine Gehölzpflanzung entlang der südlichen Grundstücksgrenze um der Gestaltung der benachbarten Fl.Nr. 275 als Lebensraum für die Feldlerche nicht entgegenzuwirken.
2. Entwicklung eines artenreichen Kraut-/Grassaumes entlang der neu zu pflanzenden Gehölzbestände durch seltenere Mahd: max. 1 x jährlich im Spätherbst oder Vorfrühling (mit Abfuhr des Mähgutes, kein Mulchen); Verzicht auf Düngung und Spritzmitteleinsatz.
 3. Extensivierung der vorhandenen Wiese (Verzicht auf Spritzmitteleinsatz und Düngung); 2 bis maximal 3-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes; alternativ zur Mahd kann die Fläche auch extensiv beweidet werden: Begrenzung der Großvieheinheiten (GV) auf 1,2 GV/ha und Nachmahd insb. beim eventuellen Aufkommen von Weideunkräutern wie z.B. Weideampfer; Nachsaat in Schlitzen in fünf Teilflächen zur Artenanreicherung (autochthones

Saatgut von folgenden Arten: *Achillea millefolium*, *Bistorta officinalis*, *Chrysanthemum leucanthemum*, *Filipendula ulmaria*, *Lychnis flos cuculi*).

4. Anlage von flachen, mähbaren Seigen (Geländemulden) und Ansaat einer kräuterreichen Feuchtwiesenmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 45 % (regionales Saatgut heimischer Herkunft, abgestimmt auf den Naturraum D65); extensive Nutzung dieser Seigen wie unter Pkt. 3 beschrieben.
5. Entwicklung des angrenzenden Rohrbachabschnittes zu einem naturnahen Bachlauf mit Ufersaum und Möglichkeit zur Eigenentwicklung durch das Entfernen des vorhandenen Uferverbaues (Beton-Gittersteine); Anlage von abschnittswisen Uferaufweitungen und -abflachungen, dabei weitestgehender Erhalt der vorhandenen schmalen Seggen- und Röhrichtbestände entlang des Baches; Zulassen der natürlichen Sukzession, nur ggf. auftretende Neophyten (z.B. Asiatisches Springkraut) bekämpfen; Übernahme der Gewässerpflege durch die Gemeinde (ökologische Belange berücksichtigen/kein Fräseneinsatz).
6. Pflanzung von 3 Einzelbäumen am Bach folgender Arten:
 - Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
 - Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
 - Silber-Weide (*Salix alba*)

Mindestqualität: Heister, Höhe 150/175 cm; Schutz vor Wildverbiss (Einzelstammschutz); nicht am südlichen Bachabschnitt (wg. Feldlerche).

7. Setzen von Weidenstecklingen am Bach, jedoch nicht am südlichen Bachabschnitt (wg. Feldlerche).
8. Aufstellen von 3 Ansitzstangen (Höhe ca. 3 m) für Greifvögel entlang der Gehölzstrukturen.
9. Einbringen von Totholz entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Strukturanreicherung und Grenzsicherung.
10. Grenzsicherung durch Holzstumpen (falls die Fläche nicht beweidet wird und kein Weidezaun aufgestellt wird).
11. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen muss mit Beginn der Baumaßnahme im Gewerbegebiet fertig gestellt sowie die definierten Entwicklungsziele mit einer entsprechenden Pflege zuverlässig umgesetzt werden.

9.4 Ausgleich A3 – Fl.Nr. 275 der Gemeinde Odelzhausen, Gmkg. Ebertshausen

Eine Teilfläche der Fl.Nr. 275, Gemarkung Ebertshausen, in Höhe von 7.868 m² wird als Ausgleichsfläche nachgewiesen und gemäß § 9 Abs.1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Entwicklungsmaßnahmen / Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

1. Beendigung der Ackernutzung im westlichen Grundstücksteil.
2. Entwicklung einer extensiv zu nutzenden Wiese auf frischem bis mäßig feuchtem Standort: dafür Ansaat einer auf den Standort angepassten kräuterreichen Wiesenmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 45 % (regionales Saatgut heimischer Herkunft, abgestimmt auf den Naturraum D65).

3. Extensivierung der vorhandenen Wiese im östlichen Grundstücksteil (Verzicht auf Spritzmitteleinsatz und Düngung); Nachsaat in Schlitzen in einer Teilflächen zur Artenanreicherung (autochthones Saatgut von folgenden Arten: *Achillea millefolium*, *Bistorta officinalis*, *Chrysanthemum leucanthemum*, *Filipendula ulmaria*, *Lychnis flos-cuculi*); für alle Wiesenbereiche gilt: 2 bis maximal 3-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes; alternativ zur Mahd kann die Fläche auch extensiv beweidet werden: Begrenzung der Großvieheinheiten (GV) auf 1,2 GV/ha und Nachmahd insb. beim eventuellen Aufkommen von Weideunkräutern wie z.B. Weideampfer; Beweidung oder erste Mahd erst nach Ende der Brutzeit der Feldlerche (ab ca. Ende Juni).
4. Gestaltung eines blütenreichen Grenzwalles entlang der westlichen Grundstücksgrenze: zur Ausgleichsfläche hin flach ausgebildet und damit mähbar. Ansaat initial als Blühstreifen; alle 3 Jahre vor der Vegetationsperiode aufgrubbern und nachsäen, falls erforderlich (etwa bei starkem Distelwuchs) 1 x im Jahr Mahd (mit Abfuhr Mähgut, kein Mulchen); Verzicht auf Düngung und Spritzmitteleinsatz.
5. Gestaltung von flachen Geländeerhöhungen / Rohbodenstandorten östlich an den Grenzwall anschließend: Ausbildung von flachen Geländekuppen entweder aus anstehendem Rohboden (Humusboden abziehen, anstehenden Rohboden aus Nachbarfläche anhäufen, Humus in Mulden einschieben und ggf. etwas verdichten) oder alternativ (falls aufgrund des o.g. Gleybodens aus Schluff bis Lehm kein geeigneter Rohboden anzutreffen ist): Auftrag von geeignetem Rohbodenmaterial (sandig, kiesig) aus gemeindlichen Bauvorhaben; keine Ansaat; Mahd 1 x im Jahr außerhalb der Brutzeit der Feldlerche; keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz.
6. Entwicklung des angrenzenden Rohrbachabschnittes zu einem naturnahen Bachlauf mit Ufersaum und Möglichkeit zur Eigenentwicklung durch das Entfernen des vorhandenen Uferverbaues (Beton Gittersteine); Anlage von abschnittswisen Uferaufweitungen und -abflachungen auf einer Breite von ca. 3 m und Ansaat mit kräuterreicher Feuchtwiesenmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 45 % oder Ufersaummischung (regionales Saatgut heimischer Herkunft, abgestimmt auf den Naturraum D65); Mahd des Ufersaumes abschnittsweise 1 x im Jahr zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs wegen der Feldlerche; Röhrichtbestände entlang des Baches ca. alle 5 Jahre mähen; ggf. auftretende Neophyten (z.B. Asiatisches Springkraut) bekämpfen; Übernahme der Gewässerpflege durch die Gemeinde (ökologische Belange berücksichtigen / kein Fräseneinsatz).
7. Die Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) müssen in der auf den Baubeginn nächstfolgenden Brutperiode hergestellt sein. Die Pflege der Ausgleichsfläche ist dauerhaft sicherzustellen.

Hinweis:

Es wird empfohlen, die angrenzende Ökokontofläche auf Fl.Nr. 315 der Gmkg. Ebertshausen in einem Radius von mind. 50 m zur Ausgleichs-fläche A3 bis auf wenige Einzelsträucher „gehölzfrei“ herzustellen.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (hier Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zur Orientierung von Fenstern von Büroräumen, zu den Lärmpegelbereichen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 und den Belüftungsmöglichkeiten für die Büroräume:

| Etage | Himmelsrichtung | Lärmpegelbereich | Fassade zum Lüften geeignet |
|-------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| alle | alle | VI | Nein |

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Büroräume nicht geeignet sind.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

Hinweis:

Die hier festgesetzten Lärmpegelbereiche sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Lärmpegelbereiche ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

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

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis:

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

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

| Fläche | LEK in dB(A) | | Größe |
|--------|--------------|------|----------------|
| | ta | na | m ² |
| GE | 62,0 | 52,0 | 38.503 |

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche (ohne „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“) heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Hinweis:

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

10.3 Hinweis zur Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Odelzhausen – im Rathaus (Bauamt) zu den öffentlichen Geschäftszeiten – zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag-GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

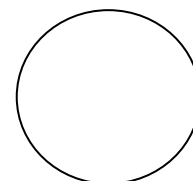
11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Zweite Erweiterung Gewerbegebiet, Teil 2“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Odelzhausen, den ____.

.....
Markus Trinkl
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

* *Bäume und Sträucher, die bevorzugt für die Verwendung an wechselfeuchten Standorten geeignet sind.*

Darüber hinaus sind weitere heimische Arten zulässig.

Bäume der I. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18 - 20 cm.

- *Acer platanoides* i.S. (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Esche)
- *Juglans regia* (Walnuss)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Salix alba* * (Silber-Weide)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)

Bäume der II. Ordnung

Pflanzenqualität: Solitär, 3x verpflanzt, H 250 - 300 cm, B 60 - 100 cm

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fagus sylvatica* (Rot-Buche)
- *Malus sylvestris* (Holz-Apfel)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Prunus padus* * (Trauben-Kirsche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- Obstbäume STU 12-14

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)
- *Coryllus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhl. Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhl. Heckenkirsche)
- *Ribes alpinum* (Alpen-Johannesbeere)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Viburnum opulus* (Gewöhl. Schneeball)

Heister

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, H 150 - 200 cm

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Alnus glutinosa * (Schwarz-Erle)
- Betula pendula (Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Malus sylvestris (Holz-Apfel)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus * (Trauben-Kirsche)
- Salix caprea * (Sal-Weide)
- Salix triandra * (Mandel-Weide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

E 2 Bodendenkmäler

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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E 3 Niederschlagswasserbehandlung

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Auf Pkt. 7 der Satzung wird verwiesen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

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

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

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

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.

E 4 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet 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.

E 5 Immissionen (Landwirtschaft)

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

E 6 Immissionen (Verkehrslärm – A 8)

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder dessen Bediensteten.

E 7 Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mind. 4 m einzuhalten.

E 8 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.

E 9 Definition der zentrenrelevanten Sortimente

**aus dem CIMA Gutachten „Markt/Standortanalyse der Gemeinde Odelzhausen
"Ulmer Liste" zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente**

Unter Zentrenrelevante Sortimente sind folgende Sortimente zu verstehen:

Optische Erzeugnisse, Orthopädie, Bastelartikel, Papier- und Schreibwaren, Beleuchtungskörper, Pharmazeutika, Blumen, Porzellan, Briefmarken, Reformwaren, Bücher, Schmuck, Devotionalien, Schuhe, Drogeriewaren, Schulbedarf, Elektrowaren, (kleinteilige) Silberwaren, Feinmechanische Erzeugnisse, Spielwaren, Fotogeräte und Fotowaren, Sportartikel (kleinteilige), Gardinen und Zubehör, Sportbekleidung, Geschenkartikel, Stoffe und sonstige Artikel, Glas, Teppiche, Haus- und Heimtextilien, Tiere und Tiernahrung, Hausrat, Tierpflegemittel, Hohl- und kleinteilige Stahlwaren, Tonträger, Jagdbedarf, Uhren, Keramik, Unterhaltungselektronik, Kosmetika, Videogeräte, Kunstgewerbe, Waffen, Kürschnerware, Wasch- und Putzmittel, Kurzwaren und Handarbeiten, Wäsche, Lebensmittelhandwerk, Wolle, Leder- und Galanteriewaren, Zeitschriften, Lederbekleidung, Zooartikel, Modewaren, Musikalienhandel, Nähmaschinen, Nahrungs- und Genussmittel, Nähzubehör, Oberbekleidung.

E 10 Baugrunderkundung

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, 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.