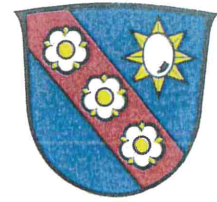

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Odelzhausen – Östlich der BAB A8“
Gmkg. Odelzhausen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 13.12.2021

Projektnummer: 21023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND 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

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	5
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 6 Grünordnung / Bodenschutz	7
§ 7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	9
§ 8 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	11
§ 9 Verkehr – Erschliessung	11
§ 10 Immissionsschutz	12
§ 11 Inkrafttreten	13
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	14
2. Denkmalschutz – Bodeneingriffe	15
3. Wasser	15
4. Immissionen	16
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	19
1. Ausfertigung	19
2. Inkrafttreten	19

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

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

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Odelzhausen – Östlich der BAB A8“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 13.12.2021.

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 13.12.2021 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 13.12.2021 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 13.12.2021
- Schalltechnische Untersuchung LA15-220-G08-E01-01 der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) in der Fassung vom 20.09.2021
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, in der Fassung vom 03.09.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 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) betriebsbezogene Lagerplätze (unter Berücksichtigung von § 1 (1) 3.a) der textlichen Festsetzungen), die je Grundstück max. 30% der überbaubaren Grundstücksfläche überdecken dürfen,
 - c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - d) Tankstellen.
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) Lagerplätze für Abfälle jeglicher Art, Baumaterial, Metall-/Elektroschrott, Container oder Fahrzeugwracke und ähnlich wirkende Lagerplätze,
 - b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - c) Anlagen für sportliche Zwecke,
 - d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - e) Vergnügungsstätten,
 - f) Einzelhandelsbetriebe,
 - g) Hotels und ähnliche Nutzungen mit Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen nachts (z.B. Boardinghäuser, Übernachtungsräume von Einsatzpersonal).

§ 2 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) von max. 12 m.
2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte lotrecht zur St 2051. Die OK RFB EG darf max. + 1,0 m über der OK Fahrbahndecke der St 2051 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.
4. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 3,0 m zulässig.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

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

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS); NEBENANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch die Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- (3) Abweichend von § 4 (2) werden Stellplätze und Carports i.S. des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ausnahmsweise auch in der Bauverbotszone der St 2051 in einem 10m-Streifen, gemessen ab der Baugrenze (s. Planzeichnung), zugelassen, sofern die zuständige Straßenbaubehörde ihr Einvernehmen erteilt.
- (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) Gebäudegliederung

Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 45 m sind durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Gesamthöhe, oder durch die Materialwahl oder durch eine Fassadenbegrünung zu gliedern.

(2) Dachform und -neigung

Zulässig sind alle Dachformen. Bei Pult- und Satteldächer sind Dachneigungen von 5°- 30° und bei Falt- und Sheddächer von 20°- 60° zulässig.

(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.

(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.

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

(5) Werbeanlagen

1. Die Oberkante von an Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen darf die Wandhöhe (bei Gebäuden mit geneigten Dachformen) bzw. die Gesamthöhe (bei Gebäuden mit Flachdach) der Gebäude nicht überschreiten. 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 ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenze zulässig, allerdings nicht innerhalb Bauverbotszone der A8 und der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

Landschaft (Fläche für den Artenschutz / Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen).

3. Nicht zulässig sind:
 - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbbeanlagen,
 - 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 auskragen.
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 der Autobahn GmbH des Bundes (Niederlassung Südbayern) bzw. dem Staatlichen Bauamt Freising 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 des § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und den Bauverboten 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 der Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung Südbayern bzw. dem Staatlichen Bauamt Freising hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

(6) Geländeveränderungen / Stützmauern

1. Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind im Bereich des Gewerbegebietes zur Realisierung der geplanten Bebauung / der geplanten Betriebsfläche bis an die OK RFB EG zulässig.
2. Stützmauern sind ausschließlich zu den nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen zulässig; entlang der parallel zur St 2051 verlaufenden östlichen Grundstücksgrenze sind Stützmauer ausgeschlossen.

§ 6 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.

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

2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des Hauptbaukörpers 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, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen:
 - a) Grünflächen in den Randbereich der gewerblichen Grundstücksflächen (d.h. entlang der zur St 2051 und zur Ausgleichfläche orientierten Grundstücksgrenzen) sind als Blumenwiese anzulegen.
 - b) Grünflächen innerhalb der gewerblichen Grundstücksflächen dürfen auch als Rasenfläche angelegt werden.
2. Je angefangene 1.000 m² gewerblicher Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum, I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm oder StU mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Mind. 50 % der zu pflanzenden Laubbäume sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der St 2051 zu pflanzen.
3. Lagerplätze sind zu allen Seiten mit einer durchgehenden mindestens einreihigen Strauchhecke (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm), bestehend aus standortgerechten, heimischen Sträuchern, wirksam einzugrünen; die Strauchhecke darf ausschließlich für die Zufahrt unterbrochen werden.
4. Die Gehölze innerhalb der „Umgrenzung von Flächen zur temporären Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dürfen erst gerodet werden, wenn
 - a) eine gewerbliche Entwicklung der südöstlich angrenzenden Fl.Nr. 163 der Gmkg. Odelzhausen erfolgt und
 - b) eine zusammenhängende Betriebsfläche, die sich über die Fl.Nrn 162 und 163 der Gmkg. Odelzhausen erstreckt, erforderlich wird.

(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.

§ 7 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Maßnahmen zur Vermeidung

1. Erhaltung von trockenwarmen Offenlandbereichen mit Gehölzstrukturen (vorzugsweise im Norden und Westen). Dies wird mit der Ausweisung einer internen CEF-Fläche realisiert.
2. Schutz der CEF-Fläche während der Baumaßnahme durch einen Bauzaun, später durch einen Zaun (v.a. im Westen) oder durch eine undurchdringliche Hecke (etwa im Norden).
3. Vor der Abräumung im Eingriffsbereich sind die dort lebenden Eidechsen durch einen (Reptilien-)Experten einzufangen und in die benachbarte CEF-Fläche zu verbringen; hierfür bedarf es der Genehmigung durch die Naturschutzbehörden.
4. 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).
5. Der Eingriffsbereich ist parallel zu den Maßnahmen bezüglich der Zauneidechse auch nach hügelbauenden *Formica*-Arten abzusuchen. Falls eine Kolonie festgestellt wird, muss diese durch einen Ameisenpfleger in die CEF-Fläche umgesiedelt werden.
6. Die zur Erhaltung festgelegten Gehölzbestände sind während der Bauzeit nach DIN 18920 zu schützen (einschließlich des Wurzelraums).

Hinweis zur Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften:

Die DIN 18920 kann zu den üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Odelzhausen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die DIN 18920 ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und kann bei der Beuth-Verlag GmbH (Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin) bezogen werden.

7. Die Rodung darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden, also nicht im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.9. eines Jahres.
8. 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 CEF-Fläche 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.

9. Entsprechend sind nächtlich leuchtende Werbeanlagen auf den der CEF-Fläche 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.
10. Zum Schutz von störungsempfindlichen Arten dürfen im Gewerbegebiet keine Masten mit flatternden Fahnen auf den der CEF-Fläche zugewandten Seiten (also nach Norden und nach Westen) bis in eine Entfernung von 25 m und in der CEF-Fläche selbst keine Fahnenmasten aufgestellt werden.

Hinweis: Bei den Planungen ist in angemessener Art und Weise die Kollisionsproblematik an Glasfronten stark spiegelnde Flächen oder durchsichtige Übergänge zu berücksichtigen.

(2) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Schaffung und Optimierung einer 5.972 m² großen internen CEF-Fläche, die an Fl.Nr. 161/2 anschließt und zusammen mit dieser 7.500 m² ergibt, um 50 Zauneidechsen (150 m² pro Ind.) aufnehmen zu können. In dieser sind folgende Habitatverbesserungen vorzunehmen: Schaffung von 25 kombinierten Holz-Stein-Häufen als Quartiere, jeweils mit Sandbeeten als Substrat für die Fortpflanzung sowie 25 Strukturen (Baumstämme, Steinreihen); diese Fläche ist mit landschaftspflegerischen Mitteln dauerhaft offen zu halten, und jeweils in Teilflächen einmal im Jahr zu mähen; Mulchen ist verboten. Eine zeitweise extensive Beweidung ist zulässig.

(3) Maßnahmen zur Kompensation

1. Der unvermeidliche Verlust von Gehölzen ist nach Leitfaden durch Schaffung einer externen Ausgleichsfläche mit Hecken und Gebüsch sowie thermophilen Säumen auszugleichen.
2. Für den Stieglitz sind im Gewerbegebiet mind. 4 Bäume zu pflanzen.
3. Für den Gelbspötter ist im Gewerbegebiet eine Gehölzgruppe mit dichtem Gebüsch und mind. 2 Bäumen zu schaffen.

(4) Umweltbaubegleitung

Für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahme gemäß § 7 (1) bis (3) dieser Satzung ist, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Dachau, zwingend eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung durchzuführen.

§ 8 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

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 8.662 m² bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich erfolgt mit 2.986 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 162 der Gmkg. Odelzhausen (s. Planzeichnung).
 1. Entwicklungsziel:
 - a) Sicherung der bestehenden Zauneidechsenpopulation
 - b) Optimierung bestehender und Schaffung neuer Habitatstrukturen
 2. Herstellungs-/Pfleßmaßnahmen:
 - a) Optimierung bestehender und Schaffung neuer Habitatstrukturen entsprechend der Festsetzungen gemäß § 7 (2) dieser Satzung.
 - b) Die Pflege der Fläche erfolgt entsprechend der Festsetzungen gemäß § 7 (2) dieser Satzung.
- (3) Der übrige Ausgleich in Höhe von 5.676 m² wird vom Ökokonto der Gemeinde Odelzhausen (648 m² von Fl.Nr. 281/1 der Gmkg. Ebertshausen und 5.028 m² von Fl.Nr. 205 der Gmkg. Sittenbach) abgebucht und gemäß § 9 Abs.1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.
- (4) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 9 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 ist im Nordosten ist eine Grundstückszufahrt und im Südosten eine Grundstücksausfahrt mit eine Breite von jeweils max. 12 m.
- (3) Eine Einfriedung der Grundstückszufahrten ist nicht zulässig.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

(1) 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 in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" 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 m ²
	ta	na	
GE	64,0	50,0	10.823

2. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
3. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.
4. 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.
5. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
6. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet festgesetzte Grundstücksfläche (ohne Grünfläche) heranzuziehen.
7. 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.
8. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

(2) Zusatz-Emissionskontingente

1. Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,ZUS,k}$ zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$	
			tags	nachts
A	314	129	1,0	8,0
B	129	314	0,0	0,0

2. Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32): $x = 663907,86$ (Rechtswert) / $y = 5352760,04$ (Hochwert).
3. Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Urzeigersinn) ist wie folgt definiert:
 - a) Norden 0 Grad
 - b) Osten 90 Grad
 - c) Süden 180 Grad
 - d) Westen 270 Grad
4. Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,zus,k}$.
5. Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK,i,j}$ kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

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.

Hinweise zur Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle unter § 10 (1) und (2) dieser textlichen Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Odelzhausen 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

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der 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 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. 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 zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer zu beachten.

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

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

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Kanalisation (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

4. IMMISSIONEN

4.1 Immissionen durch Verkehrs der A8

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen der A8 ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat der Bauherr auf eigene Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder dessen Bediensteten.

4.2 Immissionen durch Verkehrs der St 2051

Das Plangebiet ist den Immissionen der St 2051 ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärm- schutzmaßnahmen 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.

4.3 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 unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

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

4.4 Hinweis durch Blendung

Von Photovoltaikmodulen darf keine Blendwirkung auf die A8 ausgehen.

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. Da-

bei 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 13.12.2021



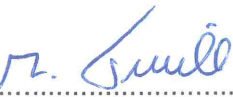
Markus Trinkl,
1. Bürgermeister



(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Odelzhausen, den 13.12.2021



Markus Trinkl,
1. Bürgermeister



(Siegel)

