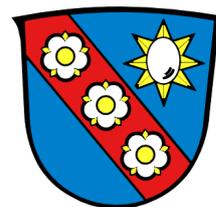

GEMEINDE ODELZHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN

„Dietenhausen – Westlich der Baumschule“

Gmkg. Odelzhausen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Odelzhausen

Fassung vom 28.07.2022

Projektnummer: 19111

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 Inhalt des Bebauungsplans.....	4
§ 2 Art der baulichen Nutzung	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 4 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche; Stellplätze u. Garagen; Nebenanlagen	6
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 7 Versickerung von Niederschlagswasser	8
§ 8 Grünordnung / Bodenschutz	8
§ 9 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	9
§ 10 Inkrafttreten	10
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	11
2. Kommunale Abfallwirtschaft.....	12
3. Denkmalschutz – Bodeneingriffe	12
4. Immissionsschutz (Landwirtschaft)	12
5. Wasser	13
6. Altlasten	13
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	14
1. Ausfertigung.....	14
2. Inkrafttreten	14

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 **„Dietenhausen – Westlich der Baumschule“** (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 „Dietenhausen – Westlich der Baumschule“ der Gemeinde Odelzhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 28.07.2022. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 28.07.2022 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 28.07.2022 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 28.07.2022

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- (1) Für den Teilräumlichen Geltungsbereich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (sog. einfacher Bebauungsplan), der gemäß Planzeichnung mit MDW 1 festgesetzt ist, gelten ausschließlich die nachfolgenden Festsetzungen unter § 2 (1) und unter § 10 dieser textlichen Festsetzungen sowie die planzeichnerische Festsetzung zur Erhaltung der Bestandsbäume. Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder nach § 35 BauGB, da dieser die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt.
- (2) Für den Teilräumlichen Geltungsbereich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (sog. qualifizierter Bebauungsplan), der gemäß Planzeichnung mit MDW 2 festgesetzt ist, gelten die nachfolgenden Festsetzungen unter § 2 bis § 10 dieser textlichen Festsetzungen sowie die planzeichnerischen Festsetzungen.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 18a BauGB

(1) **Dörfliches Wohngebiet (MDW)**

gem. § 5a BauNVO

1. Die in der Planzeichnung mit MDW 1 und MDW 2 gekennzeichneten Bereiche werden als dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - c) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 - d) nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 - e) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
3. Ausnahmsweise zulässig sind:
 - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
4. Nicht zulässig sind:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) sonstige Gewerbebetriebe,
 - c) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - d) Gartenbaubetriebe,
 - e) Tankstellen.

(2) Flächen für die Landwirtschaft

gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 18a BauGB

Der in der Planzeichnung als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnete Bereich wird gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 18a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 16, § 17 und § 19 BauNVO

1. Zulässig ist eine GRZ von max. 0,6.
2. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Hinweis: Gemäß § 19 Abs. 3 BauBVO ist für die Berechnung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes (einschließlich der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) maßgebend.

(2) Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 und § 20 BauNVO

1. Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. II
 - b) Wandhöhe (WH) bei I+D max. 4,0 m
 - c) Wandhöhe (WH) bei II max. 6,5 m
 - d) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m
2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK RFB EG darf die nachfolgenden Höhenlagen nicht überschreiten.
 - a) MDW 2.1 max. 499,20 m NHN
 - b) MDW 2.2 max. 499,40 m NHN
 - c) MDW 2.3 max. 499,60 m NHN
3. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut
4. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

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

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
3. Bei Grundstücken bis zu 750 m² Grundstücksfläche sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig und bei Grundstücken ab 750 m² Grundstücksfläche sind maximal drei Wohnungen je Einzelhaus zulässig.
4. Je Doppelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig; d.h. je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.

(2) Abstandsflächen

gem. Art. 6 BayBO

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

§ 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE; STELLPLÄTZE U. GARAGEN; NEBENANLAGEN

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb Baugrenzen zulässig.
- (3) Garagen (einschl. Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zur St.-Lantpert-Straße hin ausschließlich innerhalb und zu allen anderen Grundstücksseiten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, allerdings nicht innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- (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.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Gebäudetiefe, Dachneigung und -eindeckung auszuführen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

(2) Dachlandschaft

1. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48°. Nebengebäude dürfen auch mit einem Flachdach (Dachneigung von 0° bis 5°) ausgeführt werden.
2. Untergeordnete Anbauten, Garagen (einschl. Carports) und sonstige Nebengebäude können als Flach- oder Satteldach ausgeführt werden.

(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 Dacheindeckung hat in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

(4) Dachaufbauten

1. Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°) zulässig. Die Länge der Zwerchgiebel und Dachaufbauten insgesamt darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Die Dachform und -neigung der Zwerchgiebel und Dachaufbauten muss nicht dem Hauptdach entsprechen. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).
2. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
3. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nicht über den First oder Ortgang hinausragen.

(5) Einfriedungen

1. Entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Einfriedungsregelung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
2. Einfriedungen sind an mind. 2 Grundstücksseiten sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m auszuführen.

(6) Geländeveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zur OK RFB EG zulässig.

§ 7 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das gering verschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

§ 8 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ

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

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

(2) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische oder klimagerechte 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 Pflanzperiode nach Baufertigstellung des Hauptgebäudes durchzuführen.
3. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

(3) Private Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Die nicht überbauten und nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
2. Je Baugrundstück sind mind. drei Laubbäume, II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm) bzw. Obstbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halb- oder Hochstämme in regionaltypischen Arten u. Sorten) zu pflanzen. Die Pflanzungen dürfen auch innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgen.

3. Die Pflanzung von geschnittenen Hecken entlang von Straßenverkehrsflächen ist nicht zulässig.

(4) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Mindestens 60 % der Gesamtfläche sind mit Sträuchern (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm) zu bepflanzen. Zudem dürfen Bäume gemäß § 7 (3) 2. dieser Textlichen Festsetzungen gepflanzt werden.
2. Die nicht bepflanzte Restfläche ist als Wiese anzulegen und zu pflegen. Die Herstellung von Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist zulässig.

(5) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche Anpflanzungen sind 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 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 1.011,5 m² bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 889 der Gmkg. Odelzhausen (s. Planzeichnung).
- (3) Die Herstellungsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baubeginn der ersten Baumaßnahme umzusetzen.
 1. Herstellungsmaßnahmen:
 - a) Pflanzung einer 6,0 m breiten Hecke frischer bis feuchter Standorte entlang des Waldes im Süden. Es sind heimische Sträucher und Laubbäume gemäß der Artenliste zu verwenden. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Je 5 lfm. ist innerhalb der Hecke ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zum Schutz der Heckenpflanzung ist ein Wildschutzzaun in einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zu errichten.
 - b) Die der Hecke vorgelagerte Ausgleichfläche ist mit der Saatgutmischung „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ aus der Herkunftsregion 16 „Unterbayrische Hügel- und Plattenregion“ anzusäen.

2. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
- a) In den ersten zwei Jahren nach der Pflanzung sind die Gehölze gegen Begleitwuchs auszuschneiden. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Wildschutzzaun) hat nach ca. 5 Jahren restlos zu erfolgen. Je nach Bedarf kann die Hecke in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde abschnittsweise, jedoch nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge, alle 15 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Geeignete Gehölze sind dabei als Überhälter zu belassen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Der Pflegeeingriff ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Der Charakter der Pflanzung muss gewahrt bleiben. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
 - b) Der Krautsaum bedarf einer einmaligen Mahd im September oder März/ April. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Pro Jahr sind Brachstreifen von 20 % der Gesamtfläche von der Mahd ausgenommen; die Brachstreifen müssen jährlich wechseln. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten. Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. Wenn die Pflanzen des Saums ausfallen, wird eine Nachsaat, ggf. nach einigen Jahren, erforderlich.
 - c) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
 - d) Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind mit einer dauerhaft verbleibenden Pflockung mit einer Höhe von 1,5 m über Oberkante Gelände zu kennzeichnen. Die Pflockung ist im Falle von Schwund oder Verwitterung umgehend zu ersetzen.
- (4) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 10 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

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

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

1.1 Gehölzpflanzungen

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

1.2 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>Alnus spaethii</i> | Purpur-Erle |
| – | <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – | <i>Fraxinus ornus</i> | Blumenesche |
| – | <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| – | <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| – | <i>Sorbus aria</i> | Echte Mehlbeere |
| – | <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |

1.3 Obstbäume

Mindest-Pflanzqualität: Halb- oder Hochstämme in regionaltypischen Arten u. Sorten

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

1.4 Sträucher

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- | | | |
|---|---------------------------|---------------------------|
| – | <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – | <i>Berberis Vulgaris</i> | Gewöhnliche Berberitze |
| – | <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| – | <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| – | <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| – | <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| – | <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| – | <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>Sambucus nigra</i> | Holunder |
| – | <i>Viburnum opulus</i> | Gewöhnlicher Schneeball |

2. KOMMUNALE ABFALLWIRTSCHAFT

Die Müllbehälter sind zur Entleerung an der St.-Lantpert-Straße bereitzustellen.

3. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

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

4. IMMISSIONSSCHUTZ (LANDWIRTSCHAFT)

4.1 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen sowie der Baumschule unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

5. WASSER

5.1 Abwasserbeseitigung

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

5.2 Niederschlagswasserbehandlung

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

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

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

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

Auf das Arbeitsblatt 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.

6. ALTLASTEN

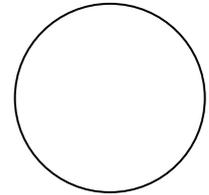
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Die Arbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere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

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Odelzhausen, den __.__.2022

.....
Markus Trinkl,
1. Bürgermeister

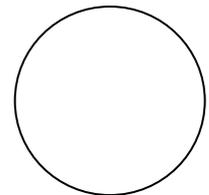


(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Odelzhausen, den __.__.2022

.....
Markus Trinkl,
1. Bürgermeister



(Siegel)