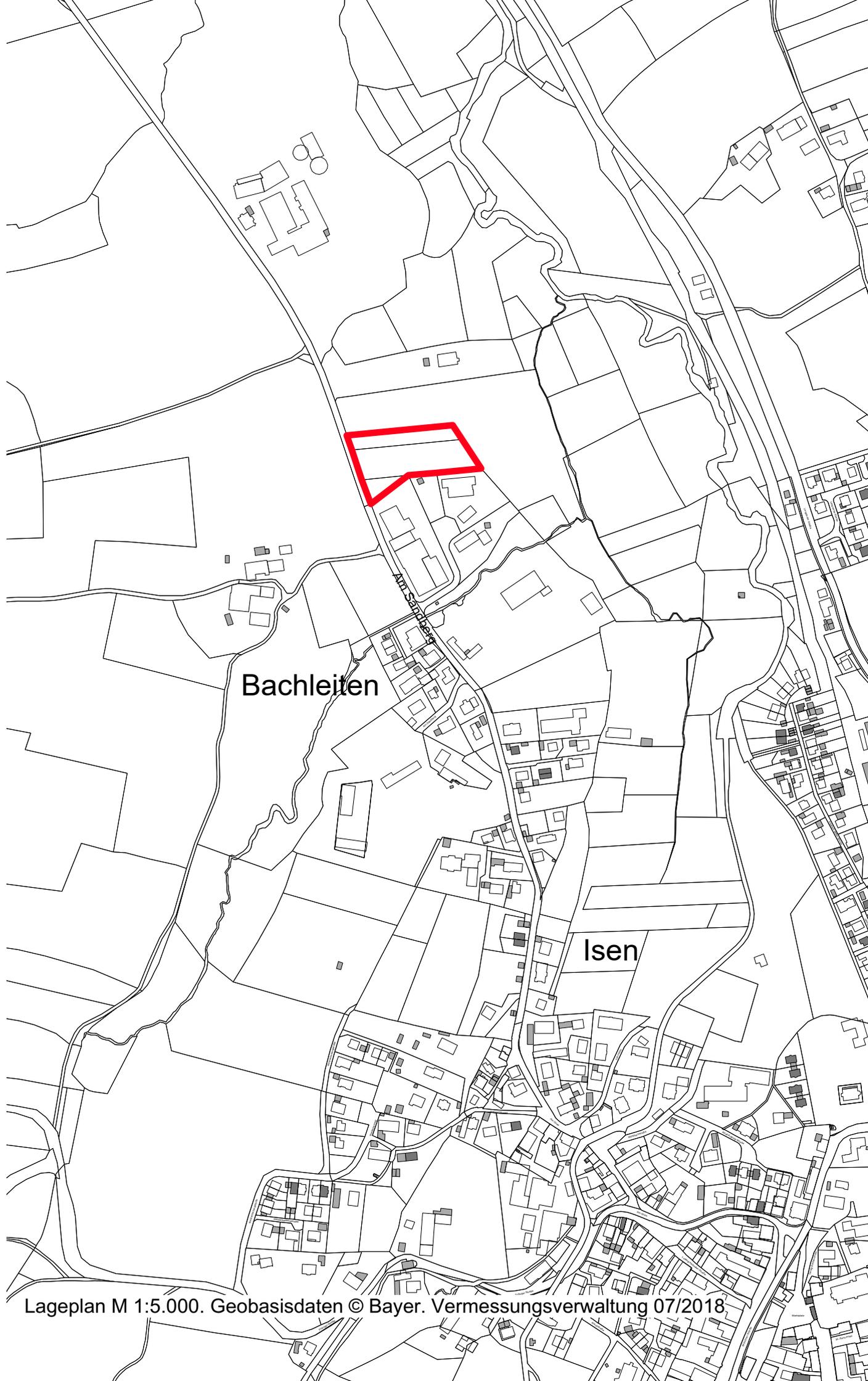


Markt	Isen Lkr. Erding	
Bebauungsplan	Gewerbegebiet Niederbachleiten II	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Krimbacher, Dörr	QS: ChS
Aktenzeichen	ISE 2-50	
Plandatum	30.03.2021 (Satzungsbeschluss) 27.10.2020 (Entwurf) 31.03.2020 (Vorentwurf)	

Satzung

Der Markt Isen erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Bachleiten

Isen

Am Sandberg

Markt Isen

Bebauungsplan Gewerbegebiet Niederbachleiten II

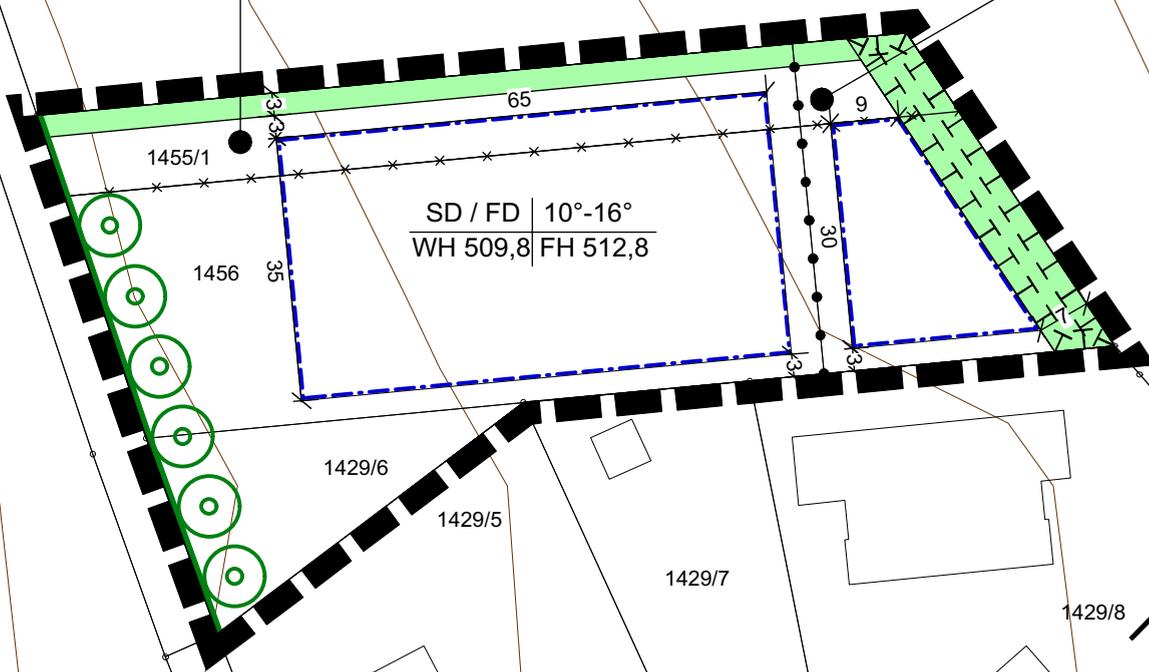
1527

1453

GE1	
GR 1.900	

1455

GE2	
GR 200	
SD	20°-25°
WH 503,8	FH 506,6



1455/1

1456

1429/6

1429/5

1429/7

1429/8

1429

NOR DEN

M = 1:1.000



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Gewerbegebiet Niederbachleiten i.d.F. vom 06.10.1998 vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 

Abgrenzungen unterschiedlichen Maßes der Nutzung und baulicher Gestaltung innerhalb des Baugebiets

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **GE1** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Gliederung, z.B. GE1

2.2 Im GE1 und GE2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Lagerplätze, z.B. für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen; Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle.

2.3 Nur im GE2 ist maximal 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 200** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 200 qm

3.2 Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden muss mindestens 0,3 m über dem Gelände liegen.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- 3.4 **WH 509,8** maximal zulässige Wandhöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 509,8 m ü. NHN.
Als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt der traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern
- 3.5 **FH 512,8** maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 512,8 m ü. NHN.
Als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches.
- 3.6 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Dachaufbauten um max. 0,3 m überschritten werden.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen**
- 4.1 Im GE1 gilt eine abweichende Bauweise, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet.
- 5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5.1 Offene Stellplätze sind im gesamten Bauland auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1 **SD** symmetrisch geneigtes Satteldach zulässig.
- 6.1.1 Der First verläuft über die Längsseite des Gebäudes.
- 6.1.2 **10° - 16°** zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, z.B. minimal 10° und maximal 16°
- 6.2 **FD** Flachdach mit einer Neigung von maximal 5° zulässig.
- 6.3 Die Dachflächen sind im Farbton rot oder rot-braun auszuführen.
- 6.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 6.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf Satteldächern im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Auf Flachdächern darf die zulässige Firsthöhe durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um max. 1,5 m überschritten werden.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie

- 7.2 Für nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

- 8.1  private Grünfläche/Ortsrandeingrünung

Innerhalb der privaten Grünfläche sind entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches drei Reihen standortgerechter authochthoner Gehölze im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 Meter zu pflanzen.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Reihe standortgerechter authochthoner Gehölze mit einem Pflanzabstand von 1,5 Meter zu pflanzen.

Bäume und Sträucher sind entlang der östlichen Grenze in Verhältnis 1:10 zu verwenden, entlang der nördlichen Grenze sind ausschließlich Sträucher zu verwenden.

- 8.2  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen soweit die Funktion der Begrünung des Straßenraumes erhalten bleibt.

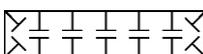
- 8.3 Für Strauchpflanzungen sind Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.

Bäume innerhalb der Grünfläche sind als verpflanzte Heister, 150 – 200 cm zu pflanzen

Bäume entlang der Straße sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.

- 8.4 Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

- 8.5 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.

- 8.6  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

- 8.7 Die Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Flurstücke 1455/1 und 1456 der Gemarkung Westach und auf Teilflächen der Flurstücke 430 und 430/2 der Gemarkung Isen werden den Eingriffsflächen auf Flurstück 1429/6 und Teilflächen der Flurstücke 1455/1 und 1456 der Gemarkung Westach zugeordnet.

- 8.8 An der Ostseite der Gebäude im GE 2 sind drei Fledermauskästen und drei Vogelkästen anzubringen.

9 Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe oder an Giebelseiten von Gebäuden zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, bewegtem Laserlicht sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 9.3 Im Bereich der Grundstückszufahrt ist max. 1 Hinweisschild mit einer Fläche von max. 2,5 qm und einer Höhe von max. 6,5 m auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

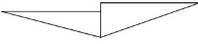
10 Immissionsschutz

- 10.1 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Freistellung ist der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass der sich ansiedelnde Betrieb die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eines Dorfgebiets bzw. eines Gewerbegebiets an den maßgeblichen Immissionsorten – Flurnummer 1412 (MD) sowie 1429/5, 1429/7, 1429/10 (alle GE) – einhält. Ferner ist nachzuweisen, dass die Lärmbelastung durch das bestehende Gewerbe die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebiets (GE) von 65/50 dB(A) tags/nachts an der Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im GE2 nicht überschreitet.
- 10.2 Für die Beleuchtung der Freiflächen und Werbeanlagen sind nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen zulässig.
Der Lichtstrahl ist nach unten zu richten (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO).
Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar).
Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 60° C nicht übersteigen.

11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  freizuhaltende Sichtfelder

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 1456 Flurstücknummer, z. B. 1456
- 4  bestehende Bebauung
- 5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN

- 6 **Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzsatzung des Markt Isen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- 7 **Grünordnung**

- 7.1 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- 7.2 Der Markt kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

- 7.3 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, insb. Abschnitt 6, zu beachten.

8 Eingriffsregelung

Im Geltungsbereich des Vorhabens werden 348 qm als Ausgleichsfläche festgelegt. Der übrige Kompensationsflächenbedarf von 1.257 qm wird auf Teilflächen der Flurstücke 430 und 430/2 der Gemarkung Isen erbracht. Dabei handelt es sich um Flächen im Ökokonto der Gemeinde. Zzgl. werden 222 qm Wegefläche, die innerhalb der Ökokontofläche liegen, auf den Kompensationsflächenbedarf angerechnet. Folgende Abbildung zeigt die Lage der Ausgleichsfläche:



Abb. im Maßstab 1:1.000: Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Flurstücke 430 und 430/2 der Gemarkung Isen (umrandet mit schwarzer T-Linie), verbleibende Ökokontofläche von 1.776 qm (rot umrandet) und Ökokontofläche, die bereits anderen Eingriffsvorhaben als Ausgleichsfläche zugeordnet ist (grün schraffiert)

9 Denkmalschutz

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, auf Grund 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.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Bodendenkmals Nr. D-1-7738-0009. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

11 Brandschutz

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

12 Landwirtschaft

In der Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden.

13 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über eine zeitlich versetzte Einleitung in die Isen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einzuholen.

14 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 09/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Markt	Markt Isen, den Erste Bürgermeisterin, Irmgard Hibler

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 03.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.03.2020 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.03.2020 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Der Markt Isen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Isen, den

(Siegel)

.....
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Markt Isen, den

(Siegel)

.....
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt Isen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Isen, den

(Siegel)

.....
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin