

| | | |
|---------------|---|---------|
| Markt | Isen Lkr. Erding | |
| Bebauungsplan | Isen Nord 2. Änderung | |
| 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 | QS: ChS |
| Aktenzeichen | ISE 2-51 | |
| Plandatum | 04.05.2021 (Satzungsbeschluss) 02.02.2021 (Entwurf) | |

Satzung

Die Gemeinde Isen erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Isen

Übersichtsplan M 1:5.000

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Isen Nord i.d.F. vom 27.09.1973 inklusive seiner 1. rechtskräftigen Änderung i.d.F. vom 06.10.1992.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- 2.1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 220** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 220 qm

- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Die gemäß A 3.3 festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

- 3.4 **WH 7,5** Die maximal zulässige talseitige Wandhöhe in Meter beträgt 7,5 m.
Die Wandhöhe wird gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche an der talseitigen Fassade bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

- 4.2  Baugrenze

- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

- 4.4 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Garagen/Carports, offene Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Bauland auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern oder von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind nur als zusammenhängende, rechteckige Flächen ohne Aussparungen in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen.

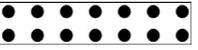
6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 SD nur symmetrisches Satteldach für Hauptgebäude zulässig
- 6.2 22° - 35° zulässige Dachneigung
- 6.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 6.4 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke
- 7.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

- 8.1  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.2 Je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.
- 8.3 Pflanzqualitäten
- Bäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.
- 8.4 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

8.5 Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune mit einem Bodenabstand von mindestens 0,1 m und einer Höhe bis 1,2 m über dem Gelände zulässig.

9 Bemaßung

9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 592/2 Flurstücknummer, z. B. 592/2

3  bestehende Bebauung

4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN

5 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung des Markt Isen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

6 Grünordnung

6.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

- 6.2 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)

- 6.3 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass ausreichend Abstand zu den bestehenden Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen getroffen werden.

- 7 **Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

- 8 **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.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2019. 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 Isen, den

.....
 Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 17.11.2020 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2021 bis 24.03.2021 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit 23.02.2021 bis 24.03.2021 beteiligt.
4. Der Markt Isen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 04.05.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Isen, den

(Siegel)

.....
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt

Isen, den

(Siegel)

.....
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin

6. 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 in der Gemeinde 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.

Isen, den

(Siegel)

.....
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin