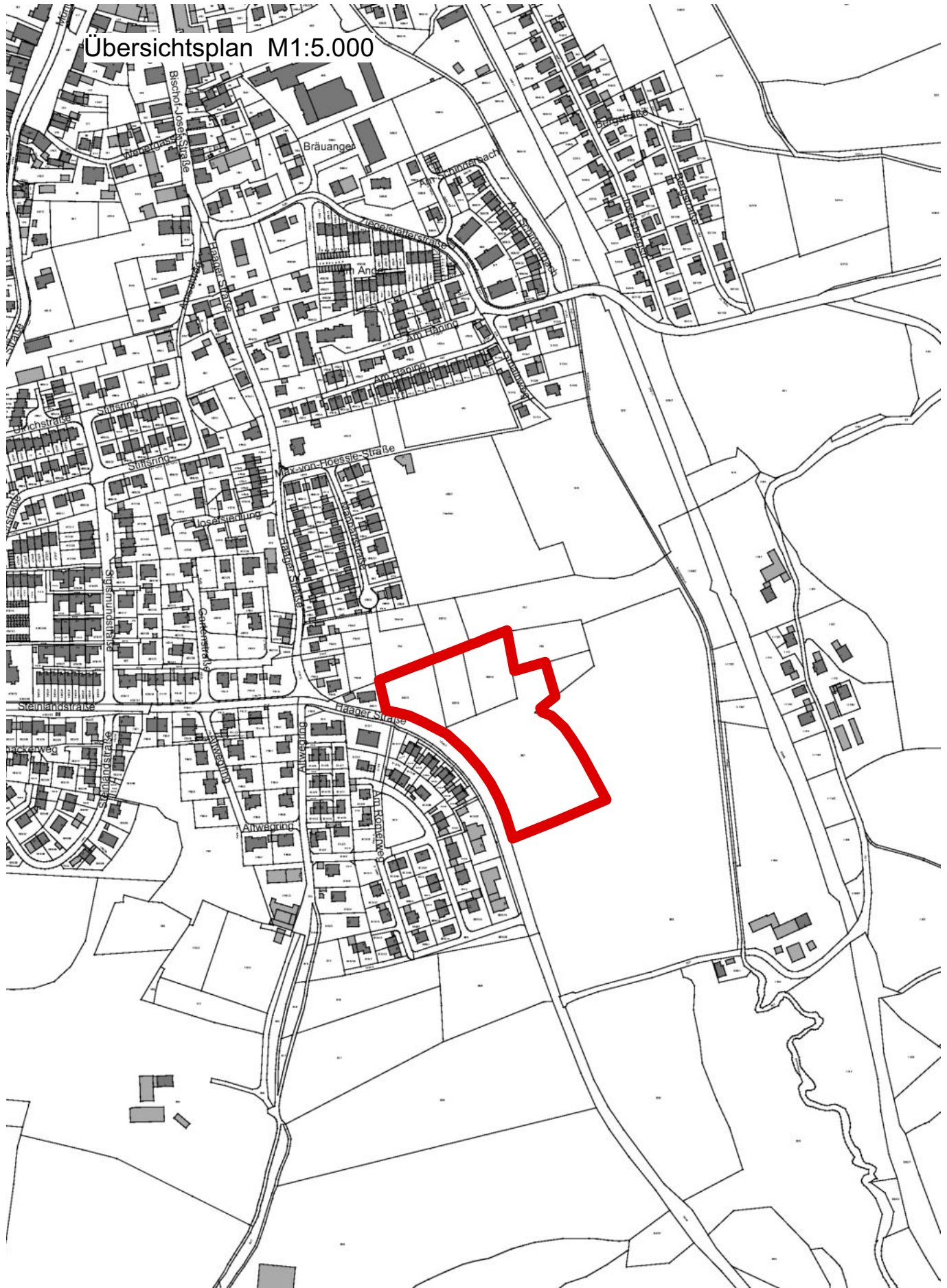


|               |   |
|---------------|---|
| Markt         | <b>Isen</b><br>Lkr. Erding  |
| Bebauungsplan | <b>Haager Straße Süd</b>  |
| Grünordnung   | Bauer Landschaftsarchitekten<br>Pfarrer-Ostermayr-Str. 3<br>85457 Wörth   |
| Planung       | <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München<br>Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389<br>pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de |
| Bearbeitung   | Bazarganipour, Krimbacher   |
| Aktenzeichen  | ISE 2-55  |
| Plandatum     | 21.06.2022 (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.



## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen: Art der Nutzung
- 1.3  Abgrenzung der maximal zulässigen Grundflächen im Bauland

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA1** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Teilbereich z.B. WA1.
- 2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 2.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- 2.1.3 Im WA3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.
- 2.1.4 Im WA4 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind: Behindertengerechtes Wohnen


### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 300** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 300 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 Nr. 1-2 BauNVO genannten Anlagen wie folgt überschritten werden:  
 Im WA1, WA4, WA5 und WA6 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6  
 Im WA2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8  
 Im WA3 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7

Durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO kann die festgesetzte Grundfläche im WA1, WA3 und WA5 jeweils bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Maßgebend für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche des jeweiligen WA-Teilbereichs.

- 3.4 **III** Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 3.
- 3.5 **WH 8,5** Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 8,5 m  
 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.6  **xx,xx** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens, z.B. xx,xx m ü. NHN



## 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise



- 4.1 Es gilt die offene Bauweise.

- 4.2  Baugrenze

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






## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen/Carports  
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2  Fläche für Stellplätze  
 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.




- 5.3  Fläche für Tiefgaragenrampe  
Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3,0 Meter im Mittel. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 5.4 Tiefgaragen sowie Tiefgaragenaufgänge sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im gesamten Bauland zulässig.
- 5.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser) sind im WA2, WA3, WA5 und WA6 außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von insgesamt 20 qm pro Parzelle zulässig. Die gemäß A 3.3 festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.6 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m im Mittel festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.7 Es sind für Nebenanlagen, Garagen und Carports nur Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 25° oder begrünte Flachdächer zulässig.
- 5.8 Im WA3 und WA4 sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die errechnete Zahl ist aufzurunden auf eine volle Stellplatzzahl.
- 6 Bauliche Gestaltung**
- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.1.1  festgesetzte Firstrichtung
- 6.1.2 **20°-30°** zulässige Dachneigung, z.B. 20° bis 30°.
- 6.1.3 Dachflächen sind mit roten Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen ist unter Beachtung der Festsetzung A 6.6 zulässig.
- 6.2 **FD** nur Flachdach zulässig
- 6.2.1 Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden. Ausgenommen davon sind begehbare Dachterrassen.
- 6.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausgenommen davon sind im WA4 technische Dachaufbauten.
- 6.4 Gebäude, die aufgrund von Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Geländehöhe wasserdicht zu errichten. Die Unterkellerung ist wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- 6.5 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

- 6.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind bei geneigten Dächern als gleichmäßige rechteckige Flächen im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem max. Abstand von 0,2 m zur Dachhaut zu errichten. Bei Flachdächern sind nur aufgeständerte Anlagen zulässig; sie sind von der Außenwand um mind. 0,5 m einzurücken und dürfen die Höhe der Attika um max. 0,5 m überschreiten.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.1.1  Fuß- und Radweg
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- 7.2.1  Verkehrsberuhigter Bereich
- 7.3  Straßenbegrenzungslinie
- 7.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## 8 Grünordnung

- 8.1  zu pflanzender Baum  
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 3,0 m abweichen.
- 8.2  Öffentliche Grünfläche
- 8.3  Spielplatz
- 8.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten; Stein-, Schotter oder Kiesflächen sind nicht zulässig.
- 8.5 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 8.6 Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und zu pflegen. Je nach Kletterpflanzenart sind entsprechende Rankhilfen zu verwenden.

Weitere grünordnerische Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und Pflanzqualitäten sowie die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

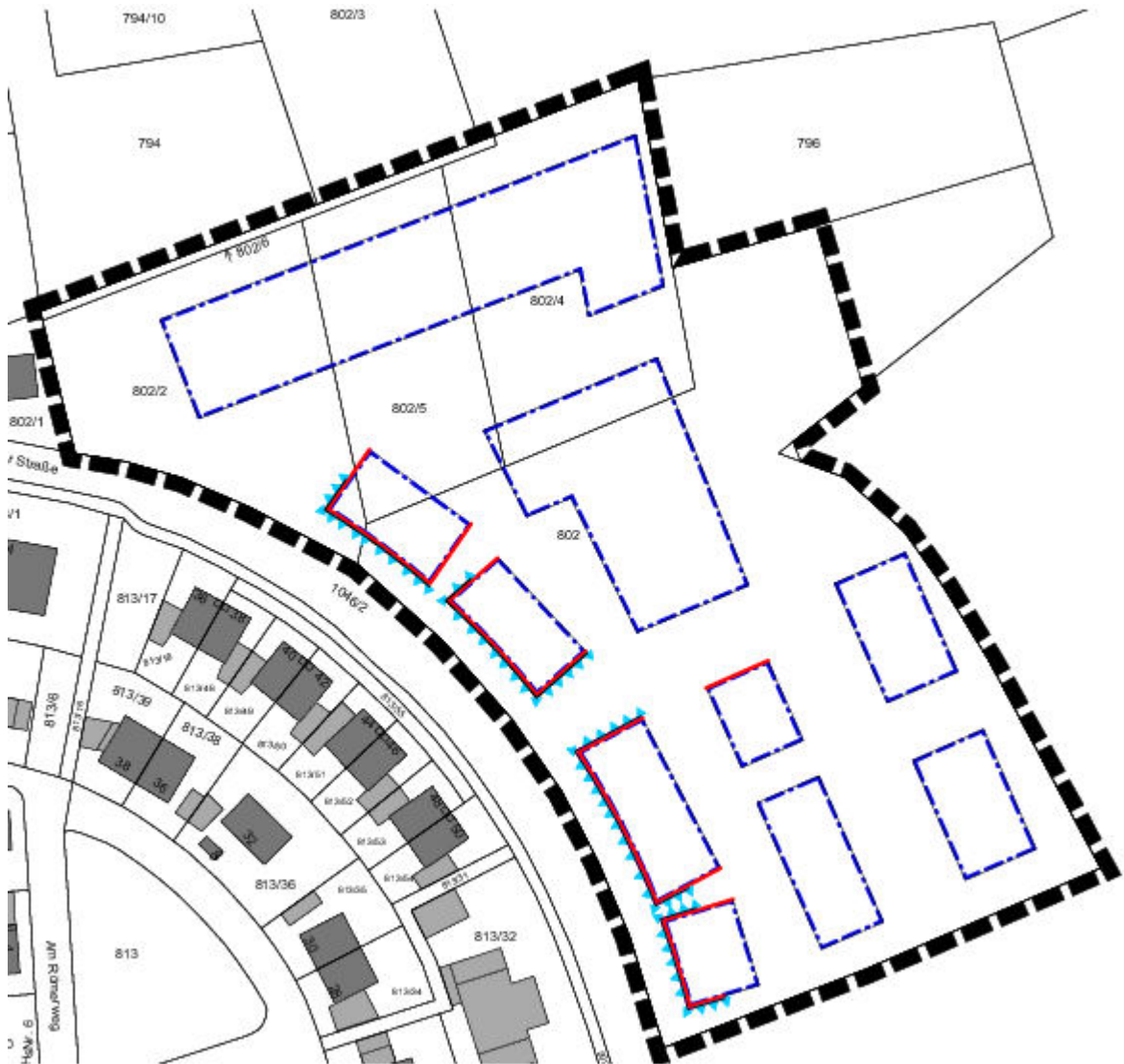
## 9 Einfriedung

- 9.1 Einfriedungen sind sockellos und mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszubilden.
- 9.2 Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1,0 m auszuführen. Einfriedungen zur straßenzugewandten Seite sind als Stabgitterzäune oder Holzstaketenzäune zulässig. Straßenabgewandte Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune zulässig.

## 10 Immissionsschutz


- 10.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nr. 7 der DIN 4019, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen.
- 10.2 An den rot markierten Fassaden ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen, offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nach DIN 4109, Januar 2018, nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Schallschutzloggia, Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade) nachgewiesen werden kann, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird. Abweichend von Satz 1 sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o.Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel ( $L_{A,m}$ ) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

Entlang den mit Planzeichen ▲▲▲▲▲▲▲▲ markierten Fassaden ist die Anordnung von Außenwohnbereichen (z.B. Loggien, Terrassen, Dachterrassen) nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktion (z.B. offenbare Wintergärten, offenbare Verglasungen bei Balkonen/Loggien) gewährleistet wird, dass 2 m über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tage nicht überschritten wird.




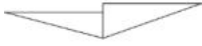
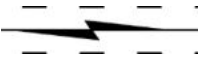
- 10.3 Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Innenwände und Decken der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} > 0,7$  bei 500 Hz aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Die Einhausung hat dabei ein Schalldämmmaß von  $R'_w = 25$  dB aufzuweisen.

## 11 Bemaßung






- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m



## B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Anbauverbotszone
- 2  freizuhaltende Sichtfelder  
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 3  Hochspannungsfreileitung

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 802 Flurstücksnummer, z. B. 802
- 4  vorgeschlagene Parzelle mit Nummerierung
- 5  bestehende Bebauung
- 6  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 7 **Stellplätze**  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung. Ausgenommen davon sind Bereiche, für die in dieser Satzung abweichende Regelungen getroffen sind.
- 8 **Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind zu beachten.
- 9 **Grünordnung**
- 9.1 Die Gemeinde 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.
- 9.2 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.

- 9.3 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)

- 9.4 Artenschutz

Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

- 10 Immissionsschutz

- 10.1 Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Kindertagesstätten im Sinne der Din 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 55 dB(A) am Tage überschritten wird, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige technische Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen oder andere technische Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 55 dB(A) am Tage nicht überschritten wird, belüftet werden können.

- 10.2 Bei geplanten Freizeitnutzungen (Proberaum Blaskapelle) im Plangebiet ist deren schalltechnische Verträglichkeit im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch einen qualifizierten Fachgutachter (nach §29b BImSchG bekanntgegebene Messstelle) nachzuweisen.

- 11 Wasser

- 11.1 Es ist zumindest zeitweise mit Schichtwasserandrang zu rechnen. Für die Gründungs- und Aushubarbeiten ist eine Wasserhaltung einzuplanen. Es wird empfohlen, Drainagen und Pumpensümpfe vorzusehen. Ggf. muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding eingeholt werden.

- 12 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.
- 13 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.
- 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 04/2020. 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 Isen, den .....

.....  
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2022 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 21.06.2022 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... 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 ..... 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 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.

Markt Isen, den .....

(Siegel)

.....  
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin