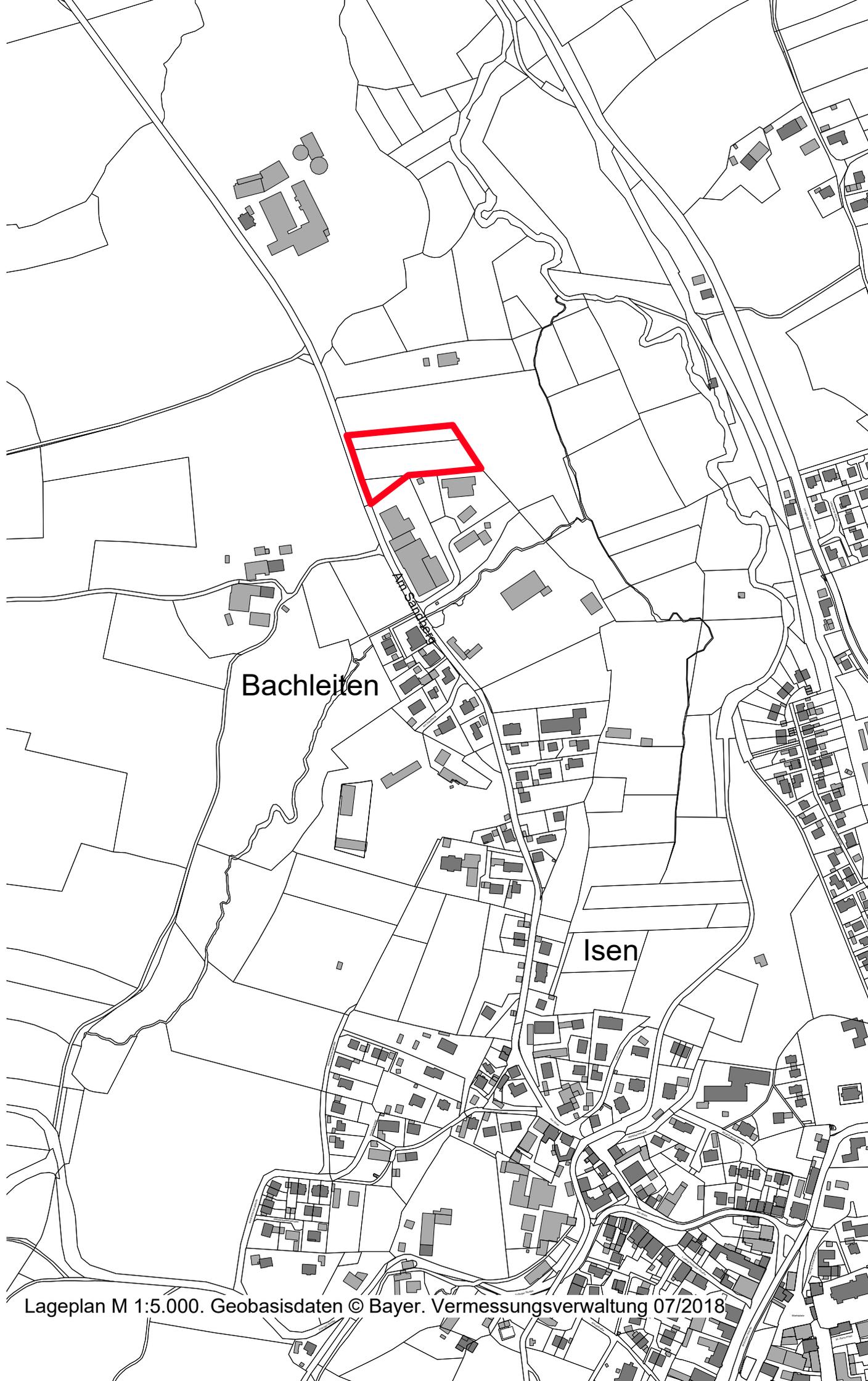


Markt	<b>Isen</b> Lkr. Erding	
Bebauungsplan	Gewerbegebiet Niederbachleiten II	
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de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

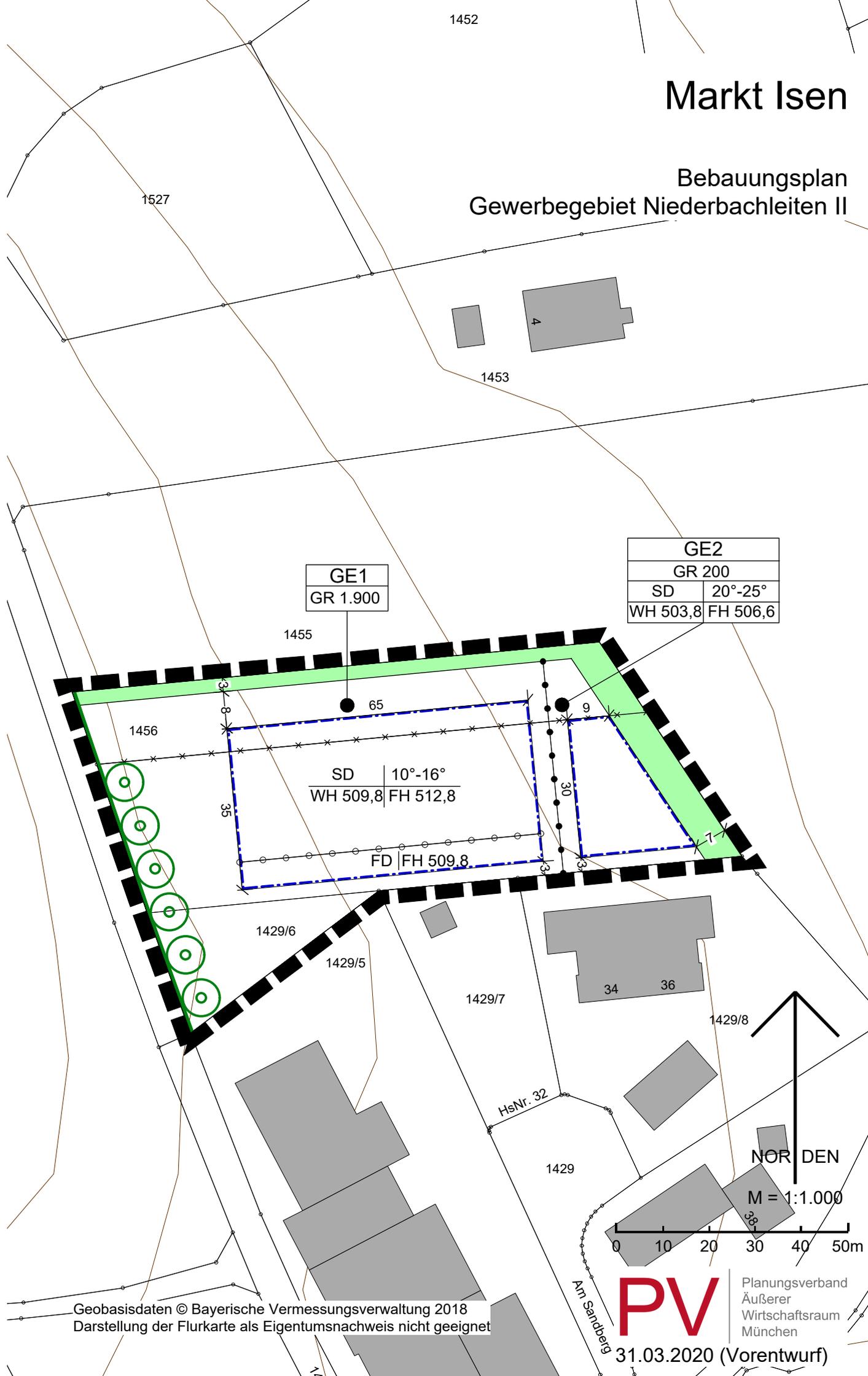
1453

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

GE1	
GR 1.900	

SD	10°-16°
WH 509,8	FH 512,8

FD | FH 509,8



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

**PV** Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

31.03.2020 (Vorentwurf)

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
- 1.3  Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung und baulicher Gestaltung innerhalb eines Bauraums

### 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.

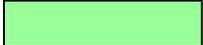
- 3.5 **FH 512,8** maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 512,8 m ü. NHN.
- 3.6 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Dachaufbauten um max. 0,3 m überschritten werden.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen**
- 4.1 Im GE1 gilt eine 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** nur symmetrisch geneigtes Satteldach zulässig.
- 6.2 Der First verläuft über die Längsseite des Gebäudes.
- 6.3 **10° - 16°** zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, z.B. minimal 10° und maximal 16°
- 6.4 **FD** nur Flachdach mit einer Neigung von maximal 5° zulässig.
- 6.5 Die Dachflächen sind im Farbton rot oder rot-braun auszuführen.
- 6.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.7 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 autochthoner Gehölze im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von einem Meter zu pflanzen.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Reihe standortgerechter autochthoner Gehölze mit einem Pflanzabstand von einem Meter zu pflanzen.

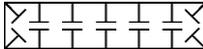
Bäume und Sträucher sind entlang der östlichen Grenze in Verhältnis 1:10 zu verwenden, entlang der nördlichen Grenze sind ausschließlich Sträucher zu verwenden.

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 (wird ergänzt im Entwurf)

## 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

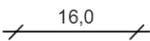
- 10.1 Für die Beleuchtung der Freiflächen und Werbeanlagen sind nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen zulässig.

Der Lichtstrahl ist nach unten zu richten (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO).

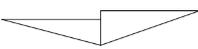
Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar).

Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 60° C nicht übersteigen.

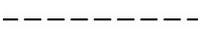
## 11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  freizuhaltende Sichtfelder

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 4 1456 Flurstücknummer, z. B. 1456
- 5  bestehende Bebauung

- 6  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 7 **Stellplätze**  
Es gilt die Stellplatzsatzung des Markt Isen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 8 **Grünordnung**
- 8.1 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.
- 8.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Bäume:</b>                     | <b>Sträucher:</b>                       |
| Acer campestre (Feld-Ahorn)       | Carpinus betulus (Hainbuche)            |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn)    | Cornus mas (Kornelkirsche)              |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)     |
| Betula pendula (Sand-Birke)       | Corylus avellana (Haselnuss)            |
| Carpinus betulus (Hainbuche)      | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche)       | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)      |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche)      | Frangula alnus (Faulbaum)               |
| Pyrus pyraister (Wild-Birne)      | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche)   | Ligustrum vulgare (Liguster)            |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)       | Prunus spinosa (Schlehe)                |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere)     | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)     |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere)     | Rosa arvensis (Feld-Rose)               |
| Tilia cordata (Winter-Linde)      | Salix caprea (Sal-Weide)                |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)     |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme)          | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)     |
|                                   | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  |
- 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.

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

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 07/2018. 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 .....

.....  
Siegfried Fischer, Erster Bürgermeister

## 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 ..... 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)

.....  
Siegfried Fischer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Markt Isen, den .....

(Siegel)

.....  
Siegfried Fischer, Erster Bürgermeister

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)

.....  
Siegfried Fischer, Erster Bürgermeister