

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Feb. 2019  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Der Markt Markt Indersdorf erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzonenverordnung (PlanZV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

den Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo“ als Satzung.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beifolgt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung
  - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
  - Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.
  - Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
  - GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8
  - GH 478,0 m ü. NNH höchstzulässige Gebäudehöhe in m über NNH
- Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) darf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der Straßenseite des an das Baugrundstück angrenzenden Straßenraums liegen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - Baugrenze
  - abweichende Bauweise: Gebäudelängen größer 50 m werden zugelassen. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.
- Untergeordnete Bauteile im Sinne von Art. 6 Abs. 8 BayBO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Anlagen der Gebäudetechnik dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder in den separat dafür festgesetzten Flächen (Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen oder Anlagen der Gebäudetechnik) errichtet werden.
- Fläche für Stellplätze
- Fläche für Nebenanlagen (hier: bestehendes Sprinkler-Reservoirbecken)
- Fläche für Anlagen der Gebäudetechnik (Technikbalken)

5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich

6. Bodenschutz (§ 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc. sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdruchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rassenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

7 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- Abstandsflächen  
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
- Dächer  
Zur Dachdeckung sind ausschließlich graue oder rote Materialien, Glas oder transparente Baustoffe zur natürlichen Belichtung sowie begrünte Dächer zulässig. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Dachanschnitte sind unzulässig. Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugszufahrten werden über die festgesetzte Gebäudehöhe hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 2,5 m zugelassen, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen. Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten dürfen eingestuft werden. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig. Ihre Höhe darf die festgesetzte Gebäudehöhe maximal 2,5 m überschreiten, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden.
- Fassaden  
Bei Gebäudelängen von über 50 m sind Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern, etwa durch Gebäudeöffnungen, Fassadenrisalit, Absetzungen durch Farbe und Material oder Fassadenbegrenzung. Fassadenmaterialien und -ansätze in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.
- Geländeveränderungen  
Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen. Stützmauern sind unzulässig. Gegenüber angrenzenden Flächen im Außenbereich ist das natürliche Gelände in einer Breite von mindestens 2,0 m zu erhalten. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude an Zugängen und Zufahrten, bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG FFB) aufgeschüttet oder abgetragen werden.
- Einfriedungen  
Einfriedungen der Baugrundstücke sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Im GE1 dürfen an der westlichen Grundstücksgrenze geschlossene Einfriedungen errichtet werden. Im Übrigen sind Einfriedungen als transparente und sockellose Zaune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm auszubilden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- Werbeanlagen  
Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie blinkende und wechselnde Werbeanlagen werden ausgeschlossen. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlagen, die sich an einer Gebäudefassade befinden, darf 10% der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Fassade, an der sie angebracht sind, nicht übertagen. Je volle 20 m Straßenfahrlänge ist zusätzlich zu anderen Werbeanlagen eine Werbefläche zulässig. Die Oberkante von Fahnen darf die Höhe von 8 m nicht überschreiten. In den Zufahrtbereichen ist maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die Höhe über Gelände ist auf maximal 4 m und ihre Ansichtfläche auf maximal 8 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen ist nicht zulässig.

- Grünordnung
- Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Alle nachfolgend gründerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
  - Privates Grün
    - Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung:
    - zu pflanzender Laubbäumen; Standorte sind bis zu 10 m innerhalb der privaten Grünfläche oder entlang der Grundstücksgrenze veränderbar.
    - Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
  - Begrünung privater Stellplätze  
Private PKW-Stellplätze sind mit standortgerechten, klimaresistenten Laubbäumen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen sind nach max. 10 Stellplätzen ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit einem Baum zu bepflanzen. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
  - Erhaltung Gehölzbestand  
Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
zu erhaltender Laubbäume
- Eingriffregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
Ausgleichsflächen allgemein  
Die unter 11.2 und 11.3 festgesetzten Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern. Die Herstellung der unter 11.2 und 11.3 festgesetzten Ausgleichsflächen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung, bzw. Aufnahme der Nutzung durchzuführen. Als Grundlage hierfür ist ein qualifizierter Ausführungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuarbeiten.
- Interne Ausgleichsfläche
  - bestehende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Hinweis: die Maßnahme bleibt unverändert erhalten und wird nicht als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe herangezogen.)
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Gesamtfläche: 1.355 m<sup>2</sup>  
Entwicklungsziel: Hochstaudenflur mit drei Einzelbäumen
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Gesamtfläche: 3.052 m<sup>2</sup>  
Entwicklungsziel: Schmetterlings- und Wildblumenraum am Gehörsrand und Extensivwiese mit Geländemulden

Die Flächen sind mit autochthonem, kräuterhaltigem Saatgut (mind. 50 % Kräuter) der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' anzulegen. Nach erfolgter Bestandsentwicklung genügt eine einmalige, abschnittsweise Mahd im Frühjahr in zwei- bis dreijährigem Abstand. Das Mahdgut ist vollständig abzuräumen und abzuführen. Chemischer Pflanzenschutz ist unzulässig. Düngereinsatz ist nach Erreichen des Entwicklungsziels als Erhaltungsdüngung nach Absprache mit der UNB zulässig.

Die Extensivwiese ist mit autochthonem, kräuterhaltigem Saatgut der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' anzulegen. Bis zu 5 Jahre nach der Herstellung richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Spätestens ab dem 6. Jahr nach der Herstellung hat eine zweimalige Mahd nicht vor dem 15.06. zu erfolgen. Ein 2. Schnitt darf frühestens 8 Wochen nach dem ersten erfolgen. Ab dem 01.10. ist eine Mahd unzulässig. Das Mahdgut ist vollständig abzuräumen und abzuführen. Chemischer Pflanzenschutz ist unzulässig. Düngereinsatz ist nach Erreichen des Entwicklungsziels als Erhaltungsdüngung nach Absprache mit der UNB zulässig.
- Externe Ausgleichsfläche  
Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.409 m<sup>2</sup> wird über eine externe Ausgleichsfläche gedeckt. Lage, Entwicklungsziel etc. wird im weiteren Bebauungsplanverfahren in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Lärmschutzwall, Höhe max. 3,0 m  
Die Böschungen dürfen mit einer Neigung von maximal 1 : 3 (Höhe : Breite) errichtet werden.

10.2 tags L<sub>ex</sub> 62 dB(A)  
den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente tags z.B. 62 dB(A)

10.3 nachts L<sub>ex</sub> 52 dB(A)  
den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente nachts z.B. 52 dB(A)

10.4 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L<sub>ex</sub> und Zusatzkontingente L<sub>ex,zus</sub> nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung	Kontingente (m <sup>2</sup> )	Emissionskontingent L <sub>ex</sub> (dB(A))	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GE1	31.987	60	45
GE2	7.791	66	51

10.5 Richtungssektoren für Zusatz-Emissionskontingente mit Bezugspunkt

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent L <sub>ex,zus</sub> [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
A	+ 302	+ 1	+ 6	+ 6
B	+ 1	+ 218	+ 5	+ 5
C	+ 218	+ 225	+ 5	+ 5
D	+ 225	+ 232	+ 3	+ 3
E	+ 232	+ 246	+ 1	+ 1
F	+ 246	+ 302	0	0

10.6 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>ex</sub> um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent L <sub>ex,zus</sub> [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
A	+ 302	+ 1	+ 6	+ 6
B	+ 1	+ 218	+ 5	+ 5
C	+ 218	+ 225	+ 5	+ 5
D	+ 225	+ 232	+ 3	+ 3
E	+ 232	+ 246	+ 1	+ 1
F	+ 246	+ 302	0	0

- Der Bezugspunkt BP<sub>Zus</sub> für die Richtungssektoren A bis E hat folgende UTM32-Koordinaten:  
X = 677996,33 / Y = 5359841,88.
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionswerte |L<sub>ex,i</sub> durch L<sub>ex,i</sub> + L<sub>ex,zus,i</sub> zu ersetzen ist.
  - Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
  - Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
  - Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigenurteil zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BauBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVO/VF müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.
  - Sonstige Festsetzungen
  - Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen
  - bestehende Flurstücksgrenze
  - bestehende, nicht abgemarkte Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer, z.B. 307
  - Gebäudebestand mit Überdachungen
  - Gemeindebezugsfläche
  - aufzuhebende Flurstücksgrenze
  - abzubrechendes Bestandsgebäude
  - Höhenangaben Bestand in m ü. NNH, z.B. 466,94
  - Biotope nach amtlicher Biotopkartierung, Biotop-Nr. 7634-0095
  - Landschaftsschutzbezugsfläche
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Bodendenkmäler  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) oder Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Glonn
- Wassersensibler Bereich  
Das Plangebiet liegt teilweise im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.
- Landwirtschaft  
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsemissionen auch nachts und am Wochenende zu rechnen.
- Pflanzungen an Grundstücksgrenzen  
Hinsichtlich der Grenzabstände von Bepflanzungen wird auf die Bestimmungen des Art. 47 ff. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) hingewiesen.

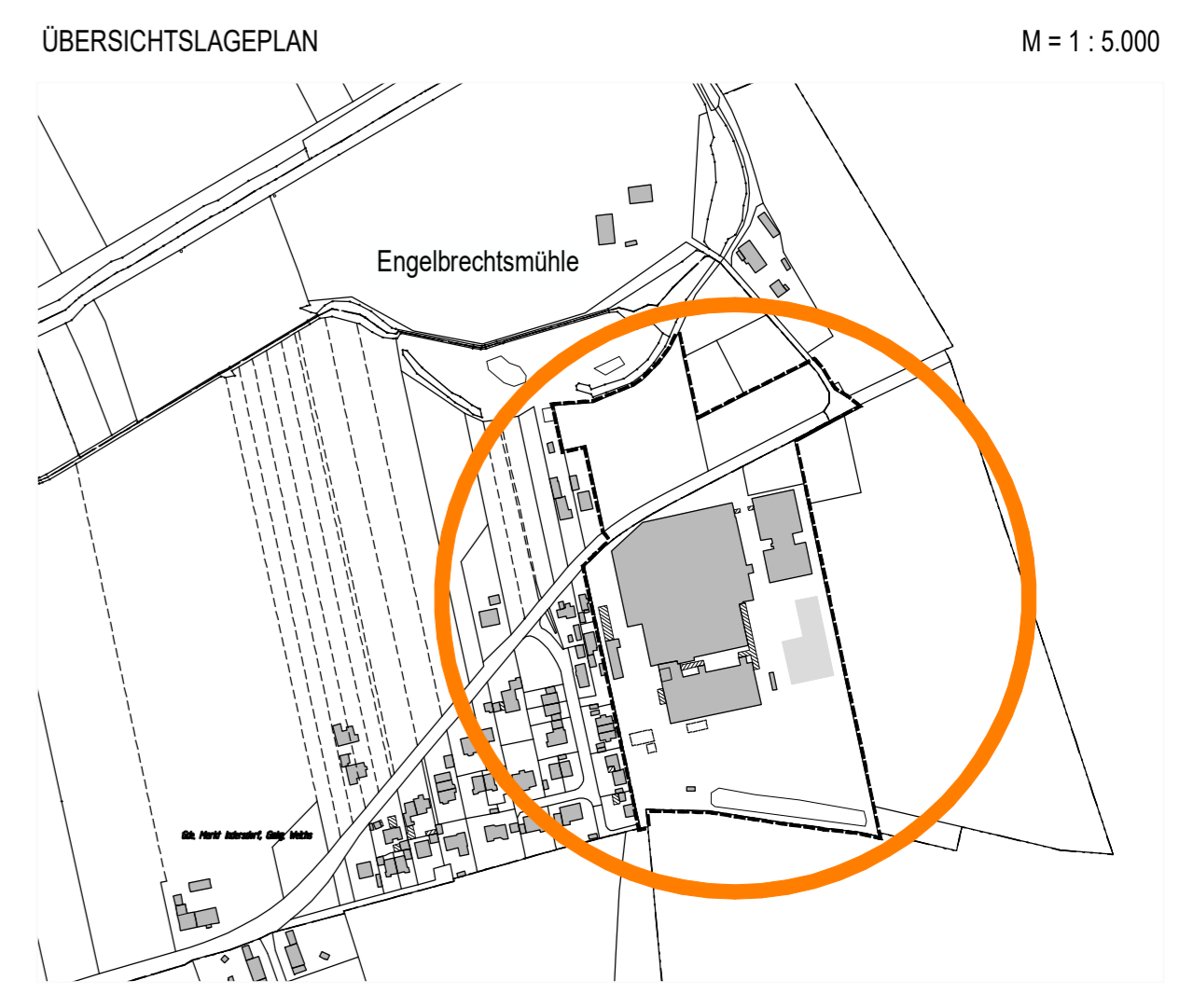
6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Markt Indersdorf hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Markt Indersdorf hat mit Beschluss des Marktgerichtes vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Markt Indersdorf, den .....  
Franz Obesser  
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 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 Indersdorf, den .....  
Franz Obesser  
Erster Bürgermeister

MARKT MARKT INDERSDORF LANDKREIS DACHAU

BP NR. 91 "GEWERBEGEBIET SUMITOMO CYCLO"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



ENTWURFSVERFASSER: PFFAHENHOFEN, DEN 24.07.2019

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungstechniker  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5048-0  
Fax: 08441 5048-29  
Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 2107.030