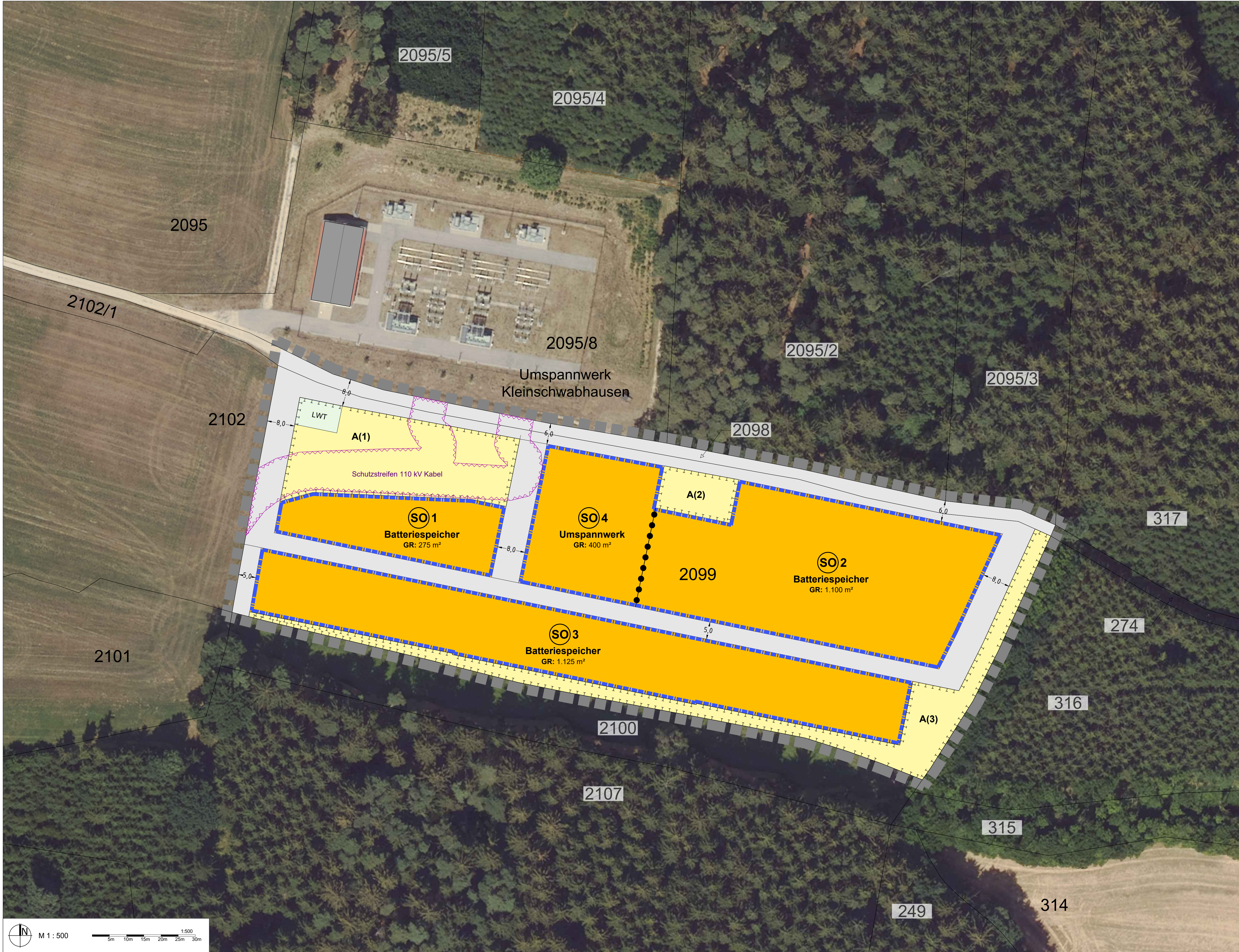




A Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung, z.B. SO 1 mit der Zweckbestimmung "Batteriespeicher"

Abgrenzung der Sondergebietsflächen

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 ist ausschließlich die Errichtung und der Betrieb eines Batteriespeicherparks mit Containern für die Batteriespeicher, Wechselrichter und Transformatoren inklusive der sonstigen notwendigen technischen Anlagen zur Stromspeicherung zulässig.

Im Sondergebiet SO 4 ist ausschließlich die Errichtung und der Betrieb eines Umspannwerks mit zwei Transformatoren inklusive Gebäuden für Steuerung und Schaltfelder und aller sonstigen notwendigen technischen Anlagen nach den technischen Anforderungen des Energieversorgers / Netzbetreibers zulässig.

Die zulässigen Container und Gebäude können auf Betonfundamenten gegründet werden. Die Gebäude dürfen nach den Anforderungen des Energieversorgers / Netzbetreibers unterkellert oder teilkellerter werden. Das unterirdische Verlegen der Verkabelung des Batteriespeicherparks und des Umspannwerks ist zulässig.

Die in den einzelnen Sondergebieten festgesetzte Nutzung ist nur bis zur endgültigen Einstellung des dort zulässigen Betriebes zulässig. Nach dauerhafter Aufgabe des Betriebes sind sämtliche baulichen Anlagen inklusive aller Fundamente, Kabel und Erschließungsflächen innerhalb von 6 Monaten vollständig zurückzubauen. Dies gilt sinngemäß auch für einzelne Anlagenteile oder Bauabschnitte. Als Folgebauwerk wird die Wiederaufnahme der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

GR: 1.100 m²
Zulässige Grundfläche, die innerhalb des Bauraums überbaut werden darf, z.B. 1.100 Quadratmeter.

Je einem Container in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 beträgt die maximal zulässige Grundfläche 20 m², die maximal zulässige Höhe 3,5 m ab Oberkante natürliches Gelände.

Für Gebäude in SO 4 nach den technischen Anforderungen des Energieversorgers / Netzbetreibers beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 140 m² und die maximal zulässige Wandhöhe 3,5 m ab Oberkante natürliches Gelände. Als Dachform ist nur ein Flachdach oder ein Satteldach mit maximaler Dachneigung von 30° zulässig.

Außerdem beträgt in SO 4 die maximal zulässige Höhe ab Oberkante natürliches Gelände für Blitzschutz- und Erdungsanlagen 25 m und für alle weiteren Komponenten des Umspannwerks, die keine Gebäude sind, 10 m.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

5. Verkehrsflächen / Fahrwege

Fahrtweg (geschottert)

6. Nicht überbaute Flächen in SO 4 (Umspannwerk)

Die nicht überbauten Flächen im Sondergebiet SO 4 (Umspannwerk) sind wie die Fahrwege geschottert anzulegen.

7. Einfriedungen

Einfriedungen der Anlagen mit grünen Drahtgeflecht- oder Drahtgitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 2,2 m über Geländeoberkante sind auf dem gesamten Flurstück Nr. 2099 zulässig. Sie sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 20 cm zu errichten.

8. Bemaßung

Maßzahl in Metern, z.B. 18 m

9. Grünordnung in SO 1 bis SO 3

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 müssen zur Wartung der technischen Anlagen begangen und befahren werden können.

Für die Herstellung der dieser Nutzung entsprechenden Flächen ist zunächst der vorhandene Ackerboden oberflächlich abzuschleifen und mit einer je nach Unterboden bis zu 30 cm starken Schotterdecke mit einer gemischten Körnung zu befestigen.

Zur ökologischen Aufwertung ist danach auf die Flächen eine dünne Humusschicht (kompostierter Humus 1-2 cm stark) aufzubringen und eine Ansaat mit einer standortgerechten Magergras-Saatgutmischung der Ursprungsregion 16 (z.B. Mischung 08, Fa. Rieger-Hofmann) durchzuführen, die sich am Zielzustand einer hohenwertigen Ruderal- und Staudenflur (ähnlich P432 / P433) orientiert.

Die Herstellung der Flächen ist durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Ausgleichsflächen A(1) bis A(3)

Auf den Ausgleichsflächen sind durch Ansaat artenreiche Stäume und Staudenfurten so zu entwickeln, dass sie die angestrebte Wertigkeit (BNT K132) nicht unterschreiten.

Hierfür ist auf dem vorhandenen Ackerboden ein Schmetterlings-Wildbienen-Saum der Ursprungsregion 16 (z.B. Mischung 08, Fa. Rieger-Hofmann) anzusetzen.

Die Herstellung der Flächen ist durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten, die weitere Pflege der Flächen und die Anpassung des Zeitpunkts für die Mahd ist durch eine geeignete Fachperson zu begleiten.

Falls nach der Ansaat Distel- oder Ampferplatten aufkommen, ist ein Schröpschnitt in 6-20 cm Höhe durchzuführen.

Nach der Bestandsentwicklung ist jährlich auf einer Teilfläche eine einmalige Mahd im Spätherbst durchzuführen, der restliche Teil der Flächen ist erst im darauffolgenden Frühjahr zu mähen. Das Mahgut ist jeweils nach der Mahd abzuräumen.

11. Löschwassertank

LWT
Die Errichtung eines unterirdischen Löschwassertanks in einer Tiefe von bis zu 3,5 m und mit einem Volumen von bis zu 200 m³ Löschwasser ist innerhalb des festgesetzten Bereichs zulässig.

12. Schutz der 110-kV-Hochspannungsleitung

Im Nordwesten des Geltungsbereichs verläuft eine unterirdisch als Erdkabel verlegte 110-kV-Hochspannungsleitung der Bayerwerk AG.

Der Schutzstreifen über der Stromleitung ist dauerhaft von jeglicher Überbauung freizuhalten und nicht mit Bäumen oder Gehölzen zu bepflanzen. Die Ansaat der festgesetzten Ausgleichsfläche ist zulässig.

Kartgrundlagen	Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025) 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	Ismaning, den planwerk7 GmbH
Marktgemeinde	Markt Indersdorf, den Franz Obesser, Erster Bürgermeister

B Hinweise

bestehende Flurstücksgrenze

2099 Flurstücknummer, z.B. 2099

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.

Wasserschutz

Vor Baubeginn ist eine wasserrechtliche Genehmigung für die Regenwasserentwässerung der Trafostationen im Umspannwerk einzuholen.

Brandschutz

Vor Baubeginn ist ein Brandschutzkonzept zu erstellen und der Brandschutzdienststelle des Landratsamts Dachau zur Genehmigung vorzulegen. Aus dem Brandschutzkonzept muss u.a. die Löschwasserversorgung und ein fachgerechtes Löschkonzept für den Ernstfall hervorgehen.

An den Zufahrtstoren der Anlage sind Schilder mit der Erreichbarkeit eines Technischen Verantwortlichen für die bauliche Anlage, sowie des Energieversorgers anzubringen.

Die Verkehrsflächen sind gemäß der als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regel "Flächen für die Feuerwehr" anzulegen, sodass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Verkehrsflächen müssen die Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 10 t Achslast bei 16 t Gesamtgewicht gewährleisten.

Container für Batteriespeicher, Wechselrichter und Transformatoren sowie sämtliche Bauteile des Umspannwerks müssen mindestens 10 m Abstand zu Bäumen und Gehölzen einhalten.

Der Anlage ist eine eindeutige Alarmadresse zuzuweisen.

Nach Fertigstellung der Anlage ist vom Betreiber ein Feuerwehr-Übersichtsplan gemäß DIN 14095 in Absprache mit der Brandschutzdienststelle zu erstellen und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. Bei jeder Änderung an der Anlage ist dieser Feuerwehr-Übersichtsplan vom Betreiber unaufgefordert zu aktualisieren.

Immissionsrichtwerte

Bei Realisierung der Anlage ist entsprechend die TA Lärm einschlägig zu beachten.

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt.

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 einschließlich beteiligt.

Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Indersdorf, den
Franz Obesser, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Indersdorf, den
Franz Obesser, Erster Bürgermeister

(Siegel) Franz Obesser, Erster Bürgermeister



Marktgemeinde	Markt Indersdorf Lkr. Dachau
Bebauungsplan	Nr. 99 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Batteriespeicherpark Neuried"
Flurstücke & Gemarkung	2098 (Teilfläche), 2099 Gemarkung Ainhofen
Planfertiger	planwerk7 GmbH Hauptstraße 23, 85737 Ismaning Tel. 089 / 92 30 68 80 www.planwerk7.de
Grünordnung	Umwelt und Planung Sabine Schwarzmann Münchener Straße 48, 83022 Rosenheim Tel. 08031 / 22 05 184 www.umweltundplanung.de
Pandatum	22.10.2025

Satzung

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 169) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, Art. 61 Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als Satzung.