

Markt Indersdorf Landkreis Dachau



Satzung zum Bebauungsplan Nr. 94 „Niederroth – Richtung Kreut“

ENTWURF

Fassung vom: 22.10.2025, 29.07.2026

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Grünordnung: TOPgrün GmbH, Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Claudia Zech, Frank Karrer
Wieningerstraße 1a, 85221 Dachau, Tel: 0 81 31 - 2 92 88 60

Präambel:

Der Markt Markt Indersdorf erlässt gemäß

§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10, des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28.07.2026 (GVBl. 2026 S. 374), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. 2026 S. 190), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), und der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), diesen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 94 „Niederroth – Richtung Kreut“ (§ 30 Abs. 1 BauGB) als
SATZUNG.

Inhalt:

A	Planzeichnung vom 29.07.2026
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen; externe Ausgleichsflächen
D	Verfahrensvermerke

ausgefertigt
Markt Indersdorf,

Franz Obesser
1. Bürgermeister

NORD
M: 1/1000

B FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan verdrängt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 33 „Birkenstraße“ i.d.F. von 03-1985.

0 Anwendung der Genehmigungsfreistellung als örtliche Bauvorschrift

Die Anwendung des Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO im **MI1**, **MI2**, **MI3**, **MI4** und **MI5** ist für geräusch-emittierenden handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Teilfläche mit Indexnummer hier z.B. WA1

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO und
- Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen als Hauptanlagen, im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, und als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 1a BauNVO.

- 1.2  Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Teilfläche mit Indexnummer, hier z.B. MI1

- 1.2.1 Im **MI3**, **MI4** und **MI5** sind im Erd- bzw. Hanggeschoss (unterstes Vollgeschoss) keine Wohnnutzungen zulässig.

- 1.2.2 Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe (im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), wobei Einzelhandelsnutzungen, wenn sie in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks-/Gewerbebetrieben stehen ausnahmsweise zugelassen werden können,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und
- Vergnügungsstätten (im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 i.V. mit § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

- 1.3  Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Teilfläche mit Indexnummer hier z.B. GE1

- 1.3.1 Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), wobei Einzelhandelsnutzungen, wenn sie in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks-/Gewerbebetrieben stehen, ausnahmsweise zugelassen werden können,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- gebäudeunabhängige Anlagen (Freiflächenanlagen) zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Tankstellen (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für soziale Zwecke (im Sinn von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und
- Vergnügungsstätten (im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

2 Geräuschemissionskontingente

- 2.1 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691¹ weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

¹ **DIN 45691:** „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe: 2006-12, DIN Media GmbH

Emissionsfläche		Emissionskontingent in dB(A)/m ²	
Teilfläche	Flächengröße der Kontingentfläche = Baulandfläche (§ 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	L _{EK,tags}	L _{EK,nachts}
GE1	2.162 m ²	60	43
GE2	3.127 m ²	60	42
GE3	3.425 m ²	66	50
GE4	1.331 m ²	60	45

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren

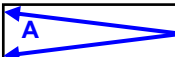
Richtungssektor			Zusatzkontingente in dB(A)	
Mit Winkel zum Bezugspunkt (im Uhrzeigersinn, Norden 0°) in Grad			L _{EK,zus,tags}	L _{EK,zus,nachts}
A	285°	324°	2	3
B	324°	14°	0	0
C	14°	27°	5	6
D	27°	88°	2	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6²) und (7³) für Immissionsorte j im Richtungssektor k_{EK,i} durch L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,j} zu ersetzen ist.

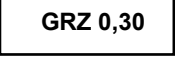
Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

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 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

- 2.2  Bezugspunkt für die Richtungssektoren im UTM32-Koordinatensystem⁴:
Z: 32U, E = 676862,00, N = 5354344,00

- 2.3  Richtungssektor, hier z.B. Sektor A 298°/324°

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1  Zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO, hier z.B. GRZ 0,30.

- 3.2 Die zulässige Grundflächenzahl (Ziffer B 3.1) darf im **Allgemeinen Wohngebiet** durch die Grundfläche der Terrassen und Balkone um max. 20 % überschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (nach Ziffern B 3.1 und B 3.2) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl:

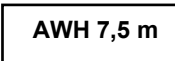
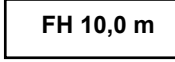
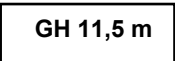
- Im **WA1 und WA2** von 0,60,
 - im **MI1 und MI2** von 0,70 und
 - im **MI3, MI4, MI5, GE1, GE2, GE3 und GE4** von 0,80
- überschritten werden.

Im **Gewerbegebiet** ist ein weiteres Überschreiten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nicht zulässig.

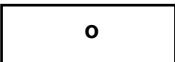
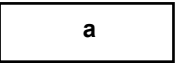
² Gleichung (6) $L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$

³ Gleichung (7) $L_{r,j} \leq 10 \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} - \Delta L_{i,j})/dB} dB$

⁴ Z: Zone, E: Ostwert/Rechtswert, N: Nordwert/Hochwert jeweils in Metern

- 3.3  Zahl der Vollgeschosse im **WA1, WA2, MI1, MI2, MI3, MI4 und MI5 gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 83 Abs. 6 BayBO** als Höchstmaß, hier z.B. zwei.
- 3.4  Außenwandhöhe als Höchstmaß hier z.B. 7,5 Meter
Die Außenwandhöhe wird - bei geneigten Dächern an der Traufseite und bei Flachdächern an allen Seiten - vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt), bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt) gemessen.
- 3.5  Firsthöhe als Höchstmaß, hier z.B. 10,0 Meter
Die Firsthöhe wird - bei geneigten Dächern - vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt), bis zur Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt) gemessen.
- 3.6  Gebäudehöhe als Höchstmaß, hier z.B. 11,5 Meter
Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) - bei geneigten Dächern - bis zur Oberkante des Firstes und - bei Flachdächern - bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt) gemessen.
- 3.7  Höhenbezugspunkt, bezogen auf Meter über Normalhöhennull, hier z.B. 491,0 m ü.NHN⁵.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Im **WA1** und **WA2** dürfen die Baugrenzen mit nicht-überdachten Terrassen auf einer Breite von bis zu 6 m und bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.
- 4.2  offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 4.3  abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 60 m betragen.
- 4.4  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.5  Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.6 Garagen einschließlich deren Nebenräume, Stellplätze mit Schutzdach (Carports), überdachten Tiefgaragenzufahrten bzw. Aufzügen zu Tiefgaragen und Tiefgaragen sind:
- Im **Allgemeinen Wohngebiet** innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und
- im **Misch- bzw. Gewerbegebiet** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.7 Zwischen Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachten Tiefgaragenzufahrten bzw. Aufzügen zu Tiefgaragen, die direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden und der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahren von mindesten 5,0 m Länge vorhanden sein.
- 4.8 Vorzone
Die Vorzone (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist von Nebengebäuden, Garagen einschließlich deren Nebenräume, Stellplätze mit Schutzdach (Carports), überdachten Tiefgaragenzufahrten bzw. Aufzügen zu Tiefgaragen und Arbeits- bzw. Lagerplätzen freizuhalten.
- 4.9 Stauraum
Im Bereich vor Stellplätzen, Zu- und Abfahren von Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachten Tiefgaragenzufahrten bzw. Aufzügen zu Tiefgaragen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig.

⁵ NHN: Höhe über Normalhöhen-Null im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 16, „Status 170“)

5 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3  öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün
- 5.4  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
- 5.5  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

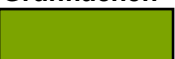
5.6 Ein- und Ausfahrt

Die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten je Baugrundstück darf bis zu 25 % der Länge der straßenseitigen Grundstücksgrenze als Höchstmaß betragen. Bei Baugrundstücken, deren Länge der straßenseitigen Grundstücksgrenze unter 36 m liegt, darf die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten 9,0 m als Höchstmaß betragen.

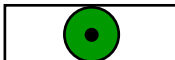
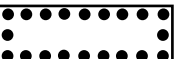
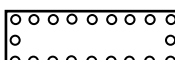
6 Flächen für Versorgungsanlagen

-  Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung:
-  Elektrizität

7 Grünflächen

-  Öffentliche Grünfläche⁶, mit der Zweckbestimmung:
-  Schutz-/Ortsrandeingrünung

8 Grünordnung

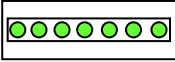
- 8.1  Laubbaum zu erhalten
- 8.2  Laubbaum zu pflanzen
- Es sind heimische, standortgerechte Gehölze aus nachfolgender Pflanzliste (Ziffer B 8.5) zu verwenden.
Mindestpflanzqualität bei:
- Laubbäumen 1. bis 3. Ordnung ist Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 cm - 20 cm.
 - Obstbäume: Hochstamm oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang⁷ 16 cm - 18 cm
- Die festgesetzten Baumstandorte können bis zu 5 m verschoben werden, wenn es im Rahmen der Bauausführung infolge der Lage von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig ist. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss jedoch beibehalten werden.
- 8.3  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: Erhaltung des Gehölzbestands.
- 8.4  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Teilbereich, hier z.B. **Teilbereich 1**

⁶ Bei der Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90

⁷ **StU 16 cm - 18 cm:** Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm in 1 m Höhe gemessen

8.4.1 In den **Teilbereichen 1** sind neben den dargestellten Baumpflanzungen abschnittsweise frei wachsende Heckenstrukturen aus standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Ziffer B 8.5.3 auf 70% der Länge der Eingrünung anzulegen. Die Pflanzung erfolgt dreireihig im Diagonalverband mit Pflanzabstand der Sträucher von 1,5 x 1,5 m.

8.4.2 In den **Teilbereichen 2** sind neben den dargestellten Baumpflanzungen abschnittsweise frei wachsende Heckenstrukturen aus standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Ziffer B 8.5.3 auf 70% der Länge der gekennzeichneten Fläche anzulegen. Die Pflanzung erfolgt zweireihig im Diagonalverband mit Pflanzabstand der Sträucher von 1,5 x 1,5 m.

8.4.3  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
Es ist eine gemäß Ziffer B 8.5.3 auf 100% der Länge der Eingrünung anzulegen.
Hier ist die Strauchpflanzung nur einreihig mit Pflanzabstand der Sträucher untereinander von 1,5 m auszuführen.

8.4.4 Bei den Sträuchern gilt die Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 100 - 150 cm. Einzäunung der Pflanzungen als Schutz vor Wildverbiss.

8.5 Pflanzlisten

8.5.1 Laubbäume

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Bäume 2. und 3. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
sowie weitere Malus-, Prunus- und Crataegus-Arten	

8.5.2 Obstbäume:

Alle für den Standort geeigneten Arten und Sorten sind zulässig.

8.5.3 Heimische Sträucher:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

8.6 Pflanzraum/Pflanzgruben und Baumschutzvorrichtungen

Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen sind pro Baum ein gut durchwurzelbarer und belüfteter Pflanzraum von mindestens 12 m³ und eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² festgesetzt.

Die Verwendung von Baumscheibenabdeckungen ist nur ausnahmsweise und nur in Verbindung mit Wurzelraum-Belüftungs- und Bewässerungssystemen sowie überpflasterbaren Baumgrubensubstraten zulässig (Baumsubstrate A+B nach ZTV-Vegtra-Mü: Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und den Einbau verbesserter Vegetationstragschichten⁸).

Bei Pflanzung von Bäumen zwischen Stellplätzen sind geeignete Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) zu verwenden, um die Bäume und Baumscheiben gegen Anfahr-schäden und vor Verdichtung zu schützen.

8.7 Baugrundstücke

8.7.1 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (wie z.B. Wege, Sitzplätze, Terrassenflächen, Stellplatzflächen oder Garagenzufahrten etc.) sind als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Nicht zulässig sind reine Schotterflächen mit einem Pflanzendeckungsgrad unter 50%. Nicht zulässig ist die Verwendung von Kunst- oder Hybridrasen.

8.7.2 Es ist pro angefangene **300 m²** Grundstücksfläche im **Allgemeinen Wohngebiet** mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder Obstbaum aus den Pflanzlisten (Ziffern B 8.5.1 und B 8.5.2) zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität entspricht Ziffer B 8.2. Der durch Planzeichen festgesetzte zu erhaltende Baum kann hierauf angerechnet werden.

8.7.3 Es ist pro angefangene **500 m²** Grundstücksfläche im **Mischgebiet** und **Gewerbegebiet** mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder Obstbaum aus den Pflanzlisten (Ziffern B 8.5.1 und B 8.5.2) zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität entspricht Ziffer B 8.2.

8.8 Öffentliche Grünflächen

8.8.1 Auf den nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen der öffentlichen Grünflächen (Ziffern B 5.3 und B 8) ist kräuterreicher Landschaftsrasen anzusäen (autochthones Saatgut aus der Herkunftsregion 16⁹). Die Flächen sind extensiv zu pflegen. (Mahd mit Abfuhr des Mähgutes; maximal 3-malige Mahd im Jahr; Belassen von Saum- und Altgrasstreifen entlang der Gehölze und äußeren Grenzen auf insgesamt 10% bis 20% der Fläche in abwechselnden Bereichen; Mahd dieser Saum- und Altgrasstreifen nur alle 1 bis 2 Jahre).

8.8.2 Bei den Baum- und Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen (Ziffern B 5.3 und B 7) ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

8.9 Fassadenbegrünung/Begrünung, Stützmauern

Nicht durch Fenster, Tore oder Türen gegliederte Fassadenteile der ebenerdigen Geschosse sind ab einer Fassadenlänge von 10 m mit Rank- oder selbstklimmenden Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist mindestens eine Kletterpflanze je 5 m Fassadenlänge zu verwenden.

Die Ansichtsseiten von Stützmauern sind ebenfalls mit Rank- oder selbstklimmenden Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist mindestens eine Kletterpflanze je 5 m Mauerlänge zu verwenden. Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wand- oder Mauerbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen für andere Kletterpflanzen vorzusehen.

8.10 Dachbegrünung

In den Baugebieten des **Mischgebietes** und **Gewerbegebietes** sind mindestens 60% der Dachfläche aller Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 15° ab einer Dachfläche von 6 m² extensiv zu begrünen. Mindestanforderung für die extensive Begrünung ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von 0,1 m. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Die Kombination mit Dach-Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die Dachbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.11 Begrünung auf Tiefgaragen

Werden Tiefgaragen unter nicht überbauten Flächen errichtet, so sind die Deckenoberkanten der Tiefgaragen grundsätzlich mit mindestens 0,8 m Vegetations- und Drainschicht zu überdecken.

8.12 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der

⁸ Landeshauptstadt München – Baureferat: Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten, (ZTV-Vegtra-Mü), Version 15.07.2016

⁹ Ursprungsgebiet 16: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion

folgenden Vegetationsperiode entsprechend der festgesetzten Mindestpflanzqualität nachzupflanzen. Gleiches gilt für ausgefallene Gehölze (Ziffer B 8.1 und B 8.3) die als zu erhalten festgesetzt sind.

8.13 Befestigte Flächen

Oberirdische Stellplätze, die Zufahrten von Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken (Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit ungebundener, weite Fuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, Kies). Ausgenommen hiervon sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Boden-, Immissions-, Wasserschutz etc.) eine Versiegelung erfordern.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1 Außenbeleuchtung

Für die Außen- und Straßenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (warmweiße LED- oder Natriumdampf-Leuchtmittel) mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen, nur nach unten abstrahlen und dort nur die gewünschte Fläche beleuchten. Das Leuchtengehäuse ist gegen das Eindringen von Insekten zu schützen.

9.2 Fledermauskästen

Für die zwei Bäume mit Spaltenquartieren (Ziffer C 3.3), die gefällt werden müssen, sind je Baum zwei wartungsfreie Fledermausspaltenkästen an Bäumen in der Umgebung anzubringen (vorzugsweise an den zu erhaltenden Bäumen in der öffentlichen Grünfläche)¹⁰.

10 Flächen für den Hochwasserschutz



Umgrenzung von Flächen für die Regelung zum Wasserabfluss



Zweckbestimmung: Niederschlagswasserrückhaltung

11 Zuordnung der Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

Die externen Sammel-Ausgleichsflächen mit den Maßnahmen umfassen Ökokontoflächen mit 24.660 WP¹¹ (4.110m² der Fl.-Nr. 1690, Gemarkung Pipinsried, Markt Markt Indersdorf) und 5.390WP (770m² der Fl.-Nr. 899, Gemarkung Glonn, Markt Markt Indersdorf).

Diese werden zu:

- 7,4% dem Eingriff durch das Allgemeine Wohngebiet **WA1** und **WA2**,
- 9,7% dem Eingriff durch das Mischgebiet **MI1** und **MI2**,
- 18,4% dem Eingriff durch das Mischgebiet **MI3**, **MI4** und **MI5**,
- 30,0% dem Eingriff durch das Gewerbegebiet **GE1**, **GE2**, **GE3** und **GE4**,
- 28,6% dem zusätzlichen Eingriff durch die öffentliche Verkehrsfläche,
- 5,8% dem Eingriff durch die Flächen für die Regelung zum Wasserabfluss und
- 0,1% dem Eingriff durch die Fläche für Versorgungsanlagen zugeordnet.

12 Immissionsschutz

12.1



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

¹⁰ Falls bei weiteren Untersuchungen Bäume mit Spaltenquartieren festgestellt werden, bei denen eine Nutzung als Fledermausquartier nicht ausgeschlossen werden kann, ist analog zu verfahren.

¹¹ WP: Wertpunkte

- 12.2 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1¹³ sind in Gebäuden innerhalb der Parzellen im **WA2**, **MI3** und **MI5**, die zur Staatsstraße St 2050 (Münchener Straße) orientiert sind und in Bereichen liegen, in denen nach schalltechnischer Untersuchung¹⁴ eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV¹⁵ vorliegt (siehe Nebenzeichnungen Verkehrslärm), möglichst so anzuordnen, dass ihre Fenster zur Belüftung an Außenfassaden liegen, an denen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV dauerhaft gewährleistet ist (Grundrissorientierung).
- 12.3 Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume möglich ist, sind bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fensterflächen, die im Bereich mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen oder für die das Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt wurde, sind mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

13 Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift

- 13.1 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind bezüglich Außenwandhöhe, Firsthöhe, Hauptdachform, Hauptdachneigung und Hauptdeckungsmaterial einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhensprünge zulässig.
- 13.2 Hauptdachform
Es sind
- im **Allgemeinen Wohngebiet** nur symmetrische, gleich geneigte Satteldächer mit mittig verlaufendem Hauptfirst,
 - im **Mischgebiet** und **Gewerbegebiet** geneigte Dachflächen und Flachdächer zulässig.
- Ausgenommen hiervon sind auch zulässig:
Im **Allgemeinen Wohngebiet** Flachdächer bei Garagen einschließlich deren Nebenräume, Stellplätze mit Schutzdach (Carports), überdachten Tiefgaragenzufahrten, Aufzügen zu Tiefgaragen und Nebengebäuden
- Der Hauptfirst im **Allgemeinen Wohngebiet** muss über die längere Seite des Gebäudes¹⁶ verlaufen.
- 13.3 **DN: 23°-30°** Hauptdachneigung als Mindest- und Höchstwert, hier z.B. von 23° bis 30°.
- Ausgenommen hiervon sind auch zulässig:
- im **Allgemeinen Wohngebiet** Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° bei Garagen einschließlich deren Nebenräume, Stellplätze mit Schutzdach (Carports), überdachten Tiefgaragenzufahrten, Aufzügen zu Tiefgaragen und Nebengebäuden und
 - geneigte Dächer bei Nebengebäuden bis zu einer Fläche von 6 m².

¹² Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-01 (Abschnitt 3.16) sind gegen Geräusche zu schützende Aufenthaltsräume:

Anmerkung 1 zum Begriff: Schutzbedürftige Räume sind z. B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

¹³ **DIN 4109-1:** Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Ausgabe: 2018-01, DIN Media GmbH,

¹⁴ Ingenieurbüro Kottermair GmbH, „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 mit der Bezeichnung „Niederroth – Richtung Kreut“ im Markt Markt Indersdorf, im Landkreis Dachau“, Auftragsnummer 9603.1/2026-RK vom 20.08.2026

¹⁵ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

¹⁶ aneinandergebaute Doppelhäuser gelten als Einheit, BVerwG U 24.02.2000 4 C 12/98

13.4 Hauptdachgestaltung

Als Hauptdeckungsmaterial sind im **Allgemeinen Wohngebiet** nur Dachsteine in den Dachfarben Rot, Rotbraun, Braun, Grau und Anthrazit zulässig. Im **Gewerbegebiet** und **Mischgebiet** sind nur Rot, Rotbraun, Braun, Grau und Anthrazit als Dachfarben zulässig.

Ausgenommen hiervon sind zulässig:

- Extensiv begrünte Dächer,
- Dächer von Nebengebäuden bis zu einer Fläche von 6 m² und
- Flächen für Sonnenenergieanlagen (Photovoltaikanlagen) und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche, bei Flachdächern auch auf der Dachfläche.

13.5 Dachauf- und -einbauten

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

13.6 Einfriedungen

13.6.1 Einfriedungen der Baugrundstücke im **Allgemeinen Wohngebiet** sind nur offene Zäune ohne durchgehenden Sockel und mit einer Höhe bis zu 1,2 m zulässig. Als Zaunmaterialien sind verzinkte Stabgitterzäune, verzinkte Maschendrahtzäune oder Holzzäune aus senkrechten Hobellatten oder Staketen zulässig.

13.6.2 Einfriedungen der Baugrundstücke im **Mischgebiet** und im **Gewerbegebiet** sind nur offene Zäune ohne durchgehenden Sockel und mit einer Höhe bis zu 2,0 m zulässig. Als Zaunmaterialien sind verzinkte Stabgitterzäune und verzinkte Maschendrahtzäune zulässig.

13.6.3 Die Zäune sind am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m).

13.6.4 Für nicht bauliche Einfriedungen oder Hinterpflanzungen von Zäunen durch geschnittene Hecken sind geeignete Arten aus der Pflanzliste unter Ziffer B 8.5.3 oder als weitere Straucharten die Kornelkirsche (*Cornus mas*) oder der Liguster (*Ligustrum vulgare*, auch in Sorten) zu verwenden.

13.6.5 Ausgenommen hiervon sind zulässig:

- Stützmauern nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), überdachten Tiefgaragenzufahrten und Aufzügen zu Tiefgaragen. Wobei deren Höhe nur bis zu der Oberkante der Erschließungsstraße zulässig ist.
- Stützmauern zur Sicherung des Geländes mit einer Ansichtshöhe je Stützwand von bis zu 1,5 m; dabei muss zu den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 0,5 m und zu der nächsten Stützwand von 1,0 m eingehalten werden. Als Material sind nur Trockenmauerwerk, Mauerwerk, Ortbetonmauern, Drahtschottergabionen oder Winkelstützmauern zulässig.
- Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern sind mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Tiefe von bis zu 4,0 m zulässig.

13.7 Geländeänderungen

13.7.1 Aufschüttungen sind bis zur Oberkante der Erschließungsstraße an der Straßenbegrenzungslinie zulässig, darüber hinaus auch zur Anpassung an die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens.

13.7.2 Abgrabungen sind nur zur Anpassung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und der Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Ein- und Ausfahrt zulässig.

13.7.3 Das neue Gelände ist an das bestehende Gelände zum Nachbargelände, zu den Erschließungsstraßen und zu öffentlichen Grünflächen durch flach geneigte Böschungen oder Stützmauern anzupassen.

14 Werbeanlagen als örtliche Bauvorschrift

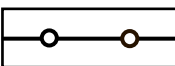
14.1 Lichtemittierende und bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind zum Ortsrand (öffentliche Grünflächen) und zur Staatsstraße (ST 2054) nicht zulässig.

14.2 Werbeanlagen sind bis auf eine freistehende Werbeanlage je Baugrundstück nur an den Fassaden zulässig.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Im **MI1**, **GE2**, **GE1** und **GE4** dürfen diese nicht zur öffentlichen Grünfläche – Ortsrandeingrünung ausgerichtet sein.

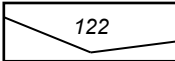
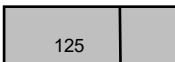
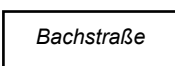
Die freistehenden Werbeanlagen sind mit einer maximalen Höhe von 4,0 m und einer maximalen Ansichtsfläche von 2,0 m² zulässig.

15 Sonstige Planzeichen

- 15.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 15.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung, Teilflächen der Emissionskontingente L_{EK} bzw. Höhenbezugspunkte
- 15.3  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Höhenbezugspunkte

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN, EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

1 Planunterlage

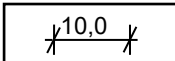
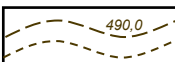
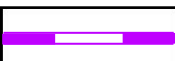
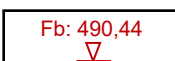
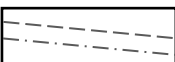
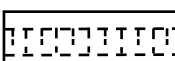
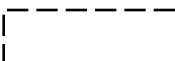
- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücknummer, hier z.B. 122
- 1.2  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, hier z.B. 125 außerhalb des Geltungsbereichs
- 1.3  Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Bachstraße

1.4 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Marktgemeinde Markt Indersdorf im Universal Transverse Mercator Koordinatensystem (UTM32) zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 Hinweise

- 2.1  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m
- 2.2  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 490,0 m ü.NHN¹⁷ ermittelt aus dem DGM1¹⁸. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 2.3  Verlauf des Bahngleises außerhalb des Geltungsbereichs
- 2.4  Vorhandene bzw. geplante Höhen hier z.B. 490,44 m ü.NHN (FB: Fahrbahn bestehend, FH: Firsthöhe, TH: Traufhöhe, Str: Straße geplant) aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes vom 24.08.2023 bzw. Erschließung Baugebiet Nr. 94 vom 07.08.2025, jeweils WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH
- 2.5  Bestehende und geplante Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Straßenachse etc.
- 2.6  Geplante Böschungen des Regenrückhaltebeckens
- 2.7  Geplante Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs

2.8 Definition der Außenwand- bzw. Gebäudehöhen

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwand- bzw. Gebäudehöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich durch die Topografie auch höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen gem. BayBO ergeben.

¹⁷ Höhengenaugigkeit der Laserpunkte +/- 0,0 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN92

¹⁸ Digitales Geländemodell: Losnummer: 2021_04, Losname: Freising_2021, Befliegung: 09.02.-27.02.2022, DGM-Gitterweite 1 m,

2.9 Landwirtschaftliche Nutzfläche

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr auch an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

2.10 Luftwärmepumpen

Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“¹⁹ und den „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“²⁰ verwiesen.

2.11 Brandschutz

Bei Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung sind die Belange des Brandschutzes, wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswege, Löschwasserversorgung usw., zu berücksichtigen.

2.12 Oberbodenschutz

Vor Baubeginn ist der noch verwendbare Oberboden in seiner gesamten Stärke abzuschleifen und gem. DIN 18915²¹ und ZTV La-Stb²² in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.

2.13 Grund- und Schichtwasser

Der Bemessungswasserstand wurde durch das Baugrundgutachten²³ auf eine Höhe von 484,0 m - 483,5 m ü.NN geschätzt. Die in Bereichen auftretenden Lehme haben wasserstauende Eigenschaften. Die Sande weisen k_f -Werte von $< 1 \times 10^{-4}$ m/s auf. Gemäß E DIN 18533²⁴ sind unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen bzw. Keller, die in gering durchlässiges Erdreich einbinden (k_f -Werte von $< 1 \times 10^{-4}$ m/s), gegen drückendes Wasser abzudichten (Wassereintrittsklasse W2.1-E, mäßige Druckwassereintritt, Wasserdruck ≤ 3 m). Lichtschächte sollten wasserdicht angebunden werden.

2.14 Starkregen, wild abfließendes Wasser

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd-, Hang- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über Gelände bzw. der Zufahrt wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

2.15 Baumschutz

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird auf die DIN 18920²⁵ und die R SBB²⁶ hingewiesen.

2.16 Schallschutz

Dem Bebauungsplan liegt die „schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 mit der Bezeichnung „Niederroth – Richtung Kreut“ im Markt Markt Indersdorf, im Landkreis Dachau“ des Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer 9603.1/2026-RK vom 20.08.2026 zugrunde.

¹⁹ vom Februar 2011: www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeue_sche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

²⁰ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI), (Langfassung: www.lai-immissions-schutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf) bzw. (Kurzfassung: www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf)

²¹ **DIN 18915:** Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, Ausgabe 2018-08, Beuth-Verlag

²² **ZTV La-Stb 2018** – Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau, Ausgabe 2018, ISBN 978-3-86446-261-0

²³ **Nickol&Partner AG:**

Markt Indersdorf, BG Nr. 94, Geplante Erschließung Baugebiet „Niederroth – Richtung Kreut“, Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchungen, Projekt-Nr. 13166-01, Gröbenzell, 17.05.2024
Geotechnische Nacherkundung - Markt Indersdorf, BG Nr. 94, Geplante Erschließung Baugebiet „Niederroth – Richtung Kreut“, Fortschreibung Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung, Projekt-Nr. 13166-02, Gröbenzell, 17.12.2024

²⁴ DIN 18533: Abdichtung von erdberührten Bauteilen

²⁵ **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, DIN Media GmbH

²⁶ **R SBB:** Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahme, 08-2023, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV-Verlag, ISBN: 978-3-86446-373-0

Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorIV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.

Für geräuschemittierende handwerkliche und gewerbliche Vorhaben innerhalb der Teilgebiete **MI1** bis **MI5** kann die zuständige Genehmigungsbehörde die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung verlangen. Die Erforderlichkeit und der Untersuchungsumfang sind mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 - Punkt 5b der eingeführten BayTB²⁷ genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO 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 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Für Außenwohnbereiche wird grundsätzlich von höheren Lärmerwartung ausgegangen als in innen liegenden Aufenthaltsräumen. Es müssen jedoch auch in Außenwohnbereichen Kommunikations- und Erholungsmöglichkeiten gesichert sein (vgl. hierzu VGH Mannheim, Urteil vom 17.6.2010 - 5 S 884/09). Anzunehmen ist, dass gesunde Aufenthaltsverhältnisse jedenfalls auch dann noch vorhanden sind, wenn der Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen in Höhe des zulässigen Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für ein Mischgebiet von bis zu 64 dB(A) am Tag liegt. Da Außenwohnbereiche in der Regel v.a. tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) genutzt werden, kann die Schutzbedürftigkeit auf den Tageszeitraum beschränkt werden. Mit geeigneten Maßnahmen z.B. durch abschirmende Maßnahmen ((Teil-), Einhausung, Vorsprünge etc.) oder Situierung der Freibereiche auf schallabgewandte Gebäudeseiten kann entgegengewirkt werden.

Für Gebäude innerhalb der Parzellen **WA2**, **MI3** und **MI5**, die in Bereichen liegen, für welche nach der schalltechnischen Untersuchung eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ermittelt wurde bzw. für die das Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ (Ziffer B 12.1) festgesetzt ist, kann im Baugenehmigungsverfahren durch eine objektbezogene schalltechnische Untersuchung ggf. nachgewiesen werden, dass an lärmabgewandten Fassaden aufgrund der Eigenabschirmung des Gebäudes die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Auf Grundlage eines solchen Nachweises können die festgesetzten Schallschutzanforderungen im Einzelfall angepasst oder auf einzelne Fassadenbereiche beschränkt werden.

2.17 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und an Normen-Infopoints (z.B. Deutschen Patent- und Markenamt in München²⁸, der Hochschule München²⁹ und Technischen Universität München³⁰) in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. Ferner bietet das Öffentlichkeitsportal der Länder (www.bauen-online.info) Verbrauchern für private Zwecke Zugang zu Normen der Bauleitplanung. Nach der Registrierung können bis zu 10 Normen pro Jahr kostenfrei einsehen werden.

Im Rathaus des Marktes Markt Indersdorf (Büro E01, Marktplatz 1, 85229 Markt Indersdorf) können folgende, in den textlichen Festsetzungen enthaltene, nicht öffentliche technische Vorschriften eingesehen werden:

- DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe: 2018-01,
- DIN 45691: „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe: 2006-12 und
- ZTV-Vegtra-Mü: Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und den Einbau verbesserter Vegetationstragschichten, Version 15.07.2016.

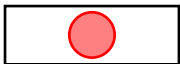
²⁷ **Bayerischen Technischen Baubestimmung** (BayTB), zurzeit Ausgabe 11-2025, BayMBL 2025 Nr. 480 vom 19.11.2025

²⁸ **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

²⁹ **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

³⁰ **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1  Grenze des wassersensiblen Bereichs, dieser ist durch den Einfluss von Wasser geprägt. So kann es durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen.
- 3.2  Anbauverbot gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
- 3.3  Kartierter Baum mit Spaltenquartier (Stand 22.02.2025)

3.4 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die „Satzung zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und von Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung)“ mit Anlage 1 des Marktes Markt Indersdorf zurzeit i.d.F. vom 31.07.2025 und die ab dem 02.10.2025 geltende „Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)“ zurzeit i.d.F. vom 01.10.2025 wird hingewiesen.

3.5 Bodendenkmäler

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dachau) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3.6 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB³¹ hingewiesen.

3.7 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beseitigung der Bäume mit Spaltenquartier erfolgt im Oktober außerhalb der Wochenstubenzeit und vor dem Winterschlaf. Vorhandene Baumspalten werden mit ausreichendem Zeitabstand (mindestens 2 Wochen) vor der Fällung nochmals untersucht und so mit einem Folienvorhang verschlossen, dass anwesende Fledermäuse noch entkommen können. Alternativ können die Abschnitte mit Spaltenquartier vorsichtig mit Fällgreifer abgetragen und unmittelbar danach am Boden von einer fledermauskundigen Fachkraft kontrolliert werden. Eventuell vorhandene Fledermäuse sind in ein geeignetes Quartier umzusetzen.

Bei allen Baumfällungen sind die Bäume rechtzeitig vor der Fällung nochmals auf inzwischen möglicherweise entstandene Baumhöhlen, die als Quartier für Fledermäuse dienen könnten, zu kontrollieren und im Falle potenziell vorhandener Quartiere wie oben beschrieben zu behandeln.

Die Beseitigung der Gehölze zur Baufeldfreimachung muss im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) außerhalb der Brutzeit erfolgen.

3.8 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986³² ff) erstellt werden. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens ist eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers nicht möglich. So erfolgt die Entwässerung des gesammelten Niederschlagswassers zentral über einen neuen Regenwasserkanal. Dieser leitet das Wasser in das Niederschlagsbecken wo es gesammelt und dann gedrosselt in den Rothbach eingeleitet wird.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) an die öffentliche Wasserversorgung sowie die Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

3.9 Außenbeleuchtung

Auf § 41a BNatSchG³³ zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Dachau und auf Art. 9 Abs. 2 BayImSchG³⁴

³¹ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 718)

³² **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

³³ ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

³⁴ **BayImSchG:** Bayerisches Immissionsschutzgesetz vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.11.2021 (GVBl. S. 608)

wird hingewiesen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen nur in Ausnahmefällen genehmigt werden können (Art. 11a Satz 4 BayNatSchG).

Weiterhin wird in diesem Zusammenhang auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“³⁵ verwiesen.

3.10 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes³⁶ und die Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“³⁷ des LfU mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration hingewiesen.

4 Empfehlungen

4.1 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung sowie von Brauchwasser für die Toilettenspülung und die Waschmaschine ist anzustreben.

4.2 CO₂-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 40) zu errichten, den Wärmebedarf ohne Einsatz von Verbrennungsprozessen zu decken und, falls dies nicht möglich ist, auf das Verbrennen von fossilen Brennstoffen zu verzichten.

4.3 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrsicherer SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

4.4 Vogelschlag

Glasflächen sind durch geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu sichern. Hierzu wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“³⁸ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und die Webseite „Maßnahmen gegen den Vogeltod an Glasflächen“³⁹ des Naturschutzbundes Deutschland den „Handlungsleitfaden Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollision“⁴⁰ des NABU und den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“⁴¹ verwiesen.

4.5 Elektroladestationen

Um die Ladeinfrastruktur zu verbessern und die Akzeptanz zu erhöhen, wird empfohlen, dass mindestens ein Stellplatz je Wohngebäude über eine Elektroladestation für Kraftfahrzeuge verfügen soll. Auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz⁴² wird verwiesen.

4.6 Baumpflanzungen

Die gemäß Ziffern B 8.7.2 und B 8.7.3 festgesetzten Baumpflanzungen auf den Misch- und Gewerbegebieten sind vorzugsweise entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen anzulegen, um eine innere Grüngliederung des Gebietes zu bewirken.

4.7 Einsatz von Dach- und Dichtungsbahnen

Für Dach- und Dichtungsbahnen sind Materialien mit einer reduzierten stofflichen Belastung [z.B. Blauer Engel für Dach- und Dichtungsbahnen (DE-ZU 224⁴³) oder Produktdatenblätter, die das Kriterium einer reduzierten stofflichen Belastung, kein Mecoprop (MCP⁴⁴) und Biozide, erfüllen] zu verwenden.

³⁵ Bundesamt für Naturschutz: „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen: Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BfN Schriften 543, 4. Auflage Bonn- Bad Godesberg 2020, ISBN 978-3-89624-281-5

³⁶ § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“

³⁷ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radonschutz in Gebäuden“ vom 05/2020, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

³⁸ www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf, vom 10-2020

³⁹ www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/voegel/helfen/01079.htm, Abruf: 02/2022

⁴⁰ www.nabu-dresden.de/wp-content/uploads/2021/03/HandlungsleitfadenGEB%c3%84UDEsanierungt3_kamen-zer.pdf, vom 03-2021

⁴¹ vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf, „Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Beschluss 21/01 vom 19.02.2021

⁴² GEIG: Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 354)

⁴³ Blauer Engel, Das Umweltzeichen, Dach- und Dichtungsbahnen, DE-ZU 224 Vergabekriterien Ausgabe Juli 2022 Version 4: produktinfo.blauer-engel.de/uploads/criteriafile/de/207/DE-UZ-224-202207-de-Kriterien-V4.pdf

⁴⁴ **MCP**: Methylchlorphenoxypionsäure ist ein Herbizid aus der Klasse der Wuchsstoffherbizide

5 Externe Ausgleichsflächen



Lage und Größe der vom Markt bereitgestellten Fläche (gemeindliche Ökokontofläche) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1690, Gemarkung Pipinsried, Markt Markt Indersdorf mit Einzeichnung des neu abgebuchten Bereichs (rot) von 4.110 m² (24.660 Wertpunkte), TOPgrün GmbH vom 02.09.2025, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000)



Lage und Größe der vom Markt bereitgestellten Fläche (gemeindliche Ökokontofläche) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 889, Gemarkung Glonn, Markt Markt Indersdorf mit Einzeichnung des neu abgebuchten Bereichs (rot) von 770 m² (5.390 Wertpunkte) und der bereits abgebuchten Bereiche (grün). TOPgrün GmbH vom 29.07.2026, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000)

Markt Indersdorf

.....
Franz Obesser
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

D	VERFAHRENSVERMERKE
----------	---------------------------

1. Der Marktgemeinderat Markt Indersdorf hat in den Sitzungen vom 28.06.2023 und 22.10.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2023 bzw. 30.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2025 hat in der Zeit vom 07.11.2025 bis 11.12.2025 stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis 11.12.2025 elektronisch (eMail vom 30.10.2025) beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.09.2026 bis XX.10.2026 im Internet veröffentlicht.

Zusätzlich wurde während der Dienststunden eine leicht erreichbare Zugangsmöglichkeit durch Auslegung der Unterlagen im Rathaus des Marktes Markt Indersdorf (Verwaltungsbauamt, Büro E01, Marktplatz 1, 85229 Markt Indersdorf) zur Verfügung gestellt.

Die Unterlagen wurden auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis XX.10.2026 elektronisch (eMail vom XX.XX.2026) beteiligt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom XX.XX.2026 wurde vom Marktgemeinderat am XX.XX.2026 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Markt Indersdorf,

Siegel

.....
Franz Obesser, 1. Bürgermeister

2. Ausgefertigt:

Markt Indersdorf,

Siegel

.....
Franz Obesser, 1. Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB). Der Bebauungsplan mit der Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen 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,

Siegel

.....
Franz Obesser, 1. Bürgermeister