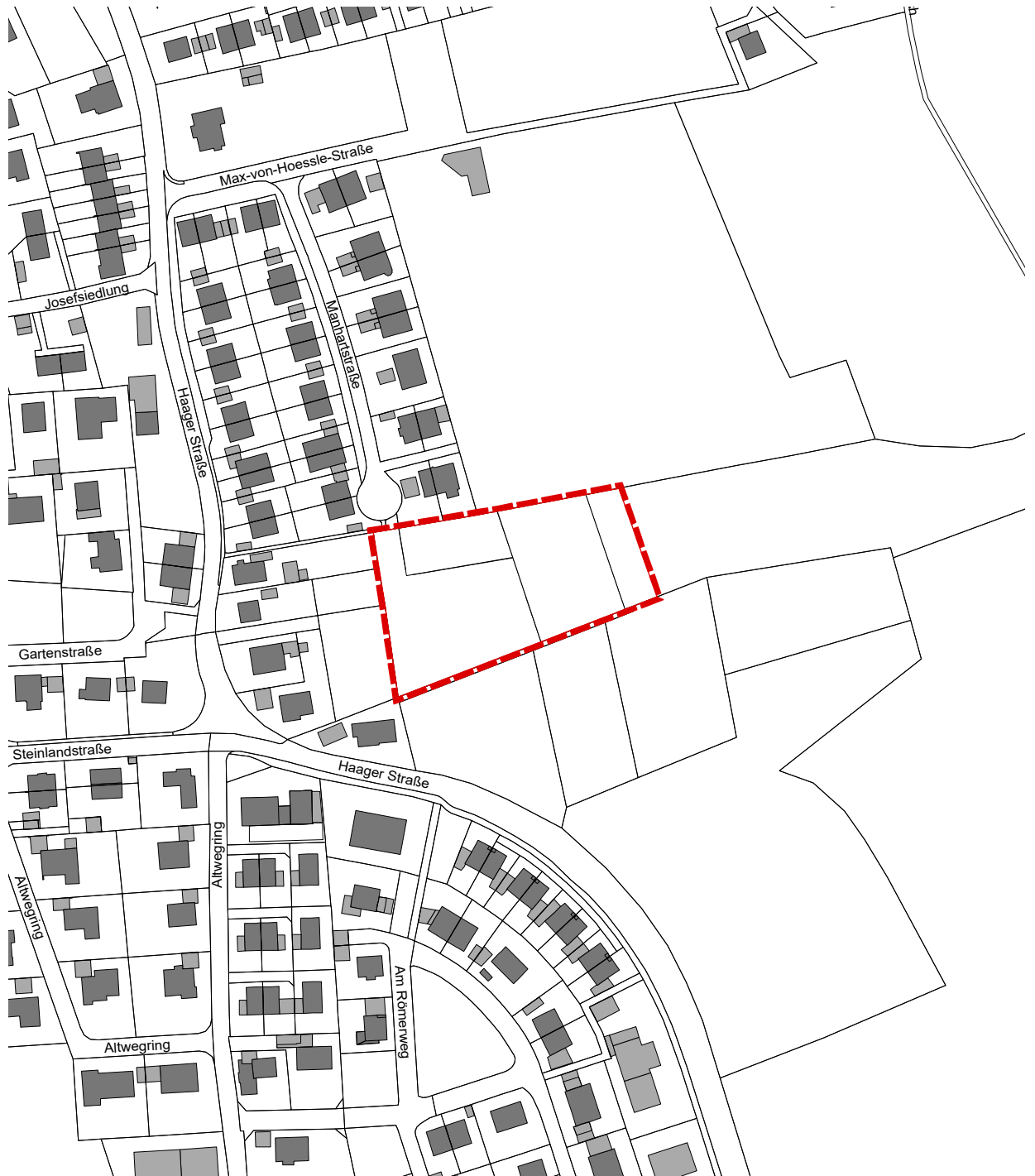


Markt	Isen Lkr. Erding	
Bebauungsplan	südliche Manhartstraße	
Grünordnung	Bauer Landschaftsarchitekten Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Andreassen/Schaser/Seis	QS: ChS
Aktenzeichen	ISE 2-53	
Plandatum	25.05.2021 (Vorabzug)	

Satzung

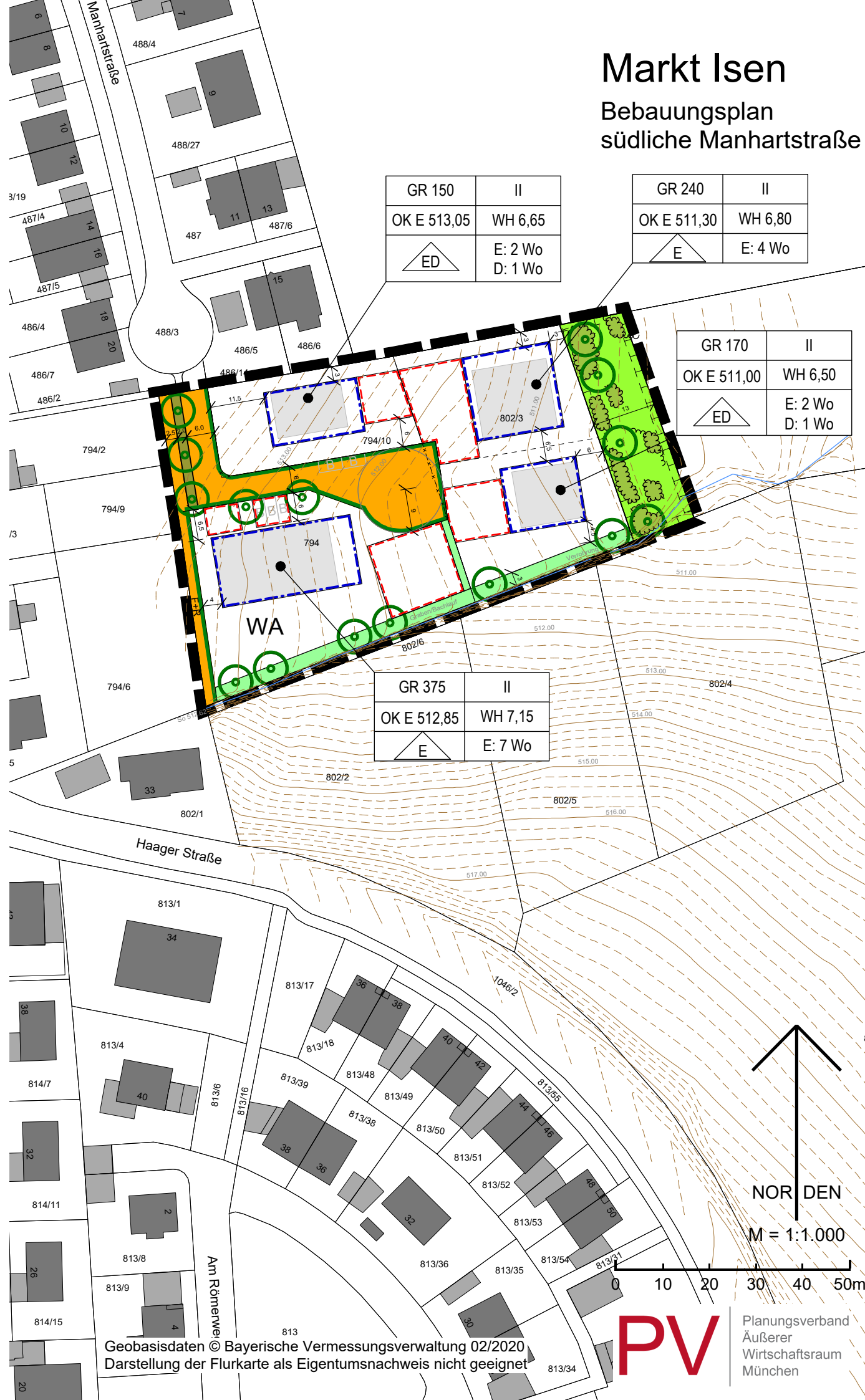
Der Markt Isen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:2.500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 02/2020.

Markt Isen

Bebauungsplan südliche Manhartstraße



GR 150	II
OK E 513,05	WH 6,65
	E: 2 Wo D: 1 Wo

GR 240	II
OK E 511,30	WH 6,80
	E: 4 Wo

GR 170	II
OK E 511,00	WH 6,50
	E: 2 Wo D: 1 Wo

GR 375	II
OK E 512,85	WH 7,15
	E: 7 Wo

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2020
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 200** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 200 qm

3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der nach A.3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.3 Auf Baugrundstücken, auf denen zulässigerweise Gebäude mit maximal zwei Wohnungen errichtet werden, kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden. Auf Baugrundstücken, auf denen zulässigerweise Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen errichtet werden, kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen darüber hinaus bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

- 3.4 **II** maximal zulässige Anzahl Geschosse, z.B. II

3.5 **4 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäude, z.B. 4 Wohnungen, differenziert nach Bauweise (E: Einzelhaus; D: Doppelhaushälfte)

3.6 **OK E 513,05** Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden in m ü. NN, z.B. 513,05

3.7 **WH 6,80** maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 6,80 m


3.8 Die Wandhöhe wird gemessen ab der Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.

3.9 Abweichungen von maximal +/- 0,20 m sind zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1 Es gilt die offene Bauweise mit folgender Differenzierung:


4.1.1  nur Einzelhäuser zulässig

4.1.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.2  Baugrenze

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

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Garagen, Stellplätze und Carports
Garagen, offene Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.4 Es sind für Nebenanlagen, Garagen und Carports nur Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 25° oder begrünte Flachdächer zulässig.

5.5 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad von Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen und zu pflegen.

5.6 Die Besucher-Stellplätze sind als offene Stellplätze oberirdisch nachzuweisen.




5.7 Anlagen für Stellplätze sind einzugrünen. Stellplatzanlagen mit mehr als fünf nebeneinanderliegenden nachzuweisenden offenen Stellplätzen sind durch Bäume, Sträucher oder Hecken mindestens einmal zu unterteilen. Stellplatzanlagen sind an den Umrandungen einzugrünen, Carports sind auf der Rückseite zu begrünen.

5.8 Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Geländeaufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,75 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind die vorhandenen Höhen einzuhalten. Stützmauern sind unzulässig. Abweichungen, die aus topografischen Gründen erforderlich sind, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Sie sind mit Naturstein auszuführen oder im Falle von Beton mit gespitzter oder gestockter Oberfläche.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Es ist für Dächer von Hauptgebäuden nur symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 30 ° zulässig. Dachflächen sind mit roten Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen.
- 6.1.1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig.
- 6.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind bei geneigten Dächern als gleichmäßige rechteckige Flächen im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem max. Abstand von 0,2 m zur Dachhaut zu errichten. Bei Flachdächern sind nur aufgeständerte Anlagen zulässig; sie sind von der Außenwand um 0,5 m einzurücken und dürfen die Höhe der Attika um max. 0,5 m überschreiten.
- 6.3 Doppelhäuser sind profiligleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 6.4 Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 50 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß den Artenempfehlungen (siehe Pflanzenliste unter Punkt A.9.7) zu begrünen und zu pflegen. Je nach Kletterpflanzenart sind entsprechende Rankhilfen zu verwenden.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.1.1  Fuß- und Radweg
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Einfriedung

- 8.1 Einfriedungen sind sockellos und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit auszubilden.
- 8.2 Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1,00 m auszuführen. Einfriedungen zur straßenzugewandten Seite sind als Stabgitterzäune oder Holzstaketenzäune zulässig. Straßenabgewandte Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune zulässig.
- 8.3 Einfriedungen im Bereich der Eingrünung sind nicht zulässig.

9 Grünordnung

9.1



Neupflanzung Baum gem. der unter A.9.7 genannten Arten. Für die Bepflanzung entlang der Fuß- und Radweges sind Prunus schmittii (Zierkirsche) zu verwenden.

Geringe Abweichungen der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.

9.2



Neupflanzung heimische Sträucher gem. der unter A.9.7 genannten Arten.

9.3



Straßenbegleitgrün

Die Flächen sind mit einer artenreichen, autochthonen Mischung als Magerrasen auszubilden und 2x jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

9.4



Öffentliche Grünfläche – Randeingrünung/Ausgleichsfläche

Die öffentliche Grünfläche ist mit einer autochthonen Region-Saatgutmischung als artenreiche Frischwiese anzusäen und extensiv zu pflegen (ein- bis zweimalige Mahd/Jahr ab dem 15.06. und 01.10). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht verwendet werden.

9.5



Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist zu 75% mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Bereiche, die nicht bepflanzt werden, sind mit einer artenreichen autochthonen Mischung als Krautsaum anzusäen und max. 3x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht verwendet werden. Der Bereich östlich der Stellplätze darf auch heckenförmig ausgebildet werden.

9.6

Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum 2. Wuchsordnung der unter A.9.7 genannten Arten zu pflanzen. Bäume der Ortsrandeingrünung können angerechnet werden.

9.7

Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung; Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 18-20

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Betula pendula

Fraxinus excelsior

Tilia cordata

Quercus robur

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

Hänge-Birke

Gem. Esche

Winter-Linde

Stiel-Eiche

Bäume 2. Wuchsordnung; Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten

Pflanzliste Sträucher: Pflanzqualität: Str, 2xv, 80-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rubus idaeus	Himbeere
Rosa spec	Wildrosen
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

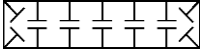
Pflanzliste Kletterpflanzen: Pflanzqualität: 80-100

Clematis	Clematis
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Humulus lupulus	Hopfen
Rosa spec.	Kletterrosen

Pflanzabstand bei Sträuchern 1,5 x 1,5 m.

- 9.8 Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Schein-Zypresse ist unzulässig.
- 9.9 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen anzusäen. Für die Bepflanzung können hier auch Ziersträucher verwendet werden.
- 9.10 Die Anlage von Schotter- und Kiesgärten ist unzulässig.
- 9.11 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 10.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche.
- 10.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 640 qm umfassende Teilfläche der Flurnummer 802/3, Gemarkung Isen, als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Sie ist gemäß Planzeichnungen A.9.1 und A.9.2 und textlichen Festsetzungen A.9.4 zu gestalten und zu pflegen. Einfriedungen sind im Bereich der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
- 10.3 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt 602 qm umfassende Teilfläche der Flurnummern 430 und 430/2, Gemarkung Isen, als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft vom Ökokonto der Marktgemeinde abgebucht. Die Aufwertung ist bereits erfolgt. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.
- 10.4 Lageplan Ökokonto-Teilflächen Fl.Nrn 430 und 430/2, Gmkg. Isen, o. M.

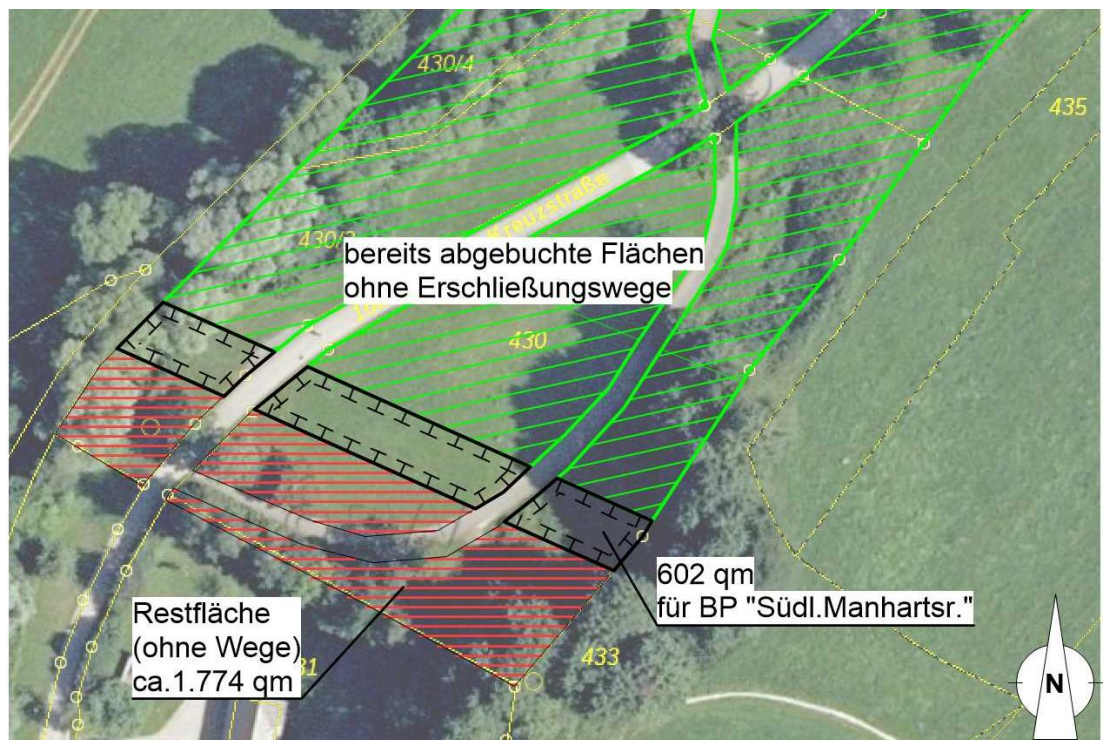


Abb. 1 Quelle: Bauer Landschaftsarchitekten (2021)

Die Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster der LfU hat mit dem Satzungsbeschluss zu erfolgen.

11 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Hauptgebäude sind wasserdicht bis über das natürliche Gelände auszuführen.

12 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 zu entfernende Grundstücksgrenze
- 4 Flurstücknummer, z. B. 794
- 5 bestehende Bebauung
- 6 geplante Bebauung
- 7 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 8 **Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Isen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 9 **Grünordnung**
- 9.1 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBL, S. 286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- 9.2 Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens dreimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.
- 10 **Denkmalschutz**
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 11 **Wasserwirtschaft**
- 11.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
- 11.2 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

- 11.3 Gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist über eine flächenhafte Versickerung abzuleiten. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser eingehalten werden. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder -schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt. Hierzu sind die Angaben des Merkblatts DWA-M153 und das Arbeitsblatt DWA-A138 zu beachten.
- 11.4 Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz des Marktes Isen. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Markt Isen.
- 11.5 Die Regenwassernutzung mit Zisternen wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- 11.6 Oberflächenwasserbeseitigung und Grundwasser
- Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu schützen. Unterirdische Gebäudeteile sind bis über das natürliche Gelände wasserdicht auszuführen. Das natürliche Gelände ist aus der Planzeichnung zu entnehmen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss.
- 12 Im Anschluss an den Planungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen.
- 13 Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 14 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBL, Seite 286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Die Rodung von Gehölzen innerhalb der Vogelbrutzeit ist unzulässig.
- 15 Telekommunikationsversorgung
- Bei der Straßenplanung sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
- 16 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.

- 17 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 02/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Markt Isen, den

.....
 Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 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 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.

Isen, den

(Siegel)

.....
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Isen, den

(Siegel)

.....
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Isen, den

(Siegel)

.....
Irmgard Hibler, Erste Bürgermeisterin