



**Prüfamt**  
 Die Stadt Moosburg an der Isar erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 299) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 795, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch Art. 98 Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458), diesen Bebauungsplan als Satzung.

**I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Das Gebiet ist als Gewerbegebiet i. S. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
- Die Abstandsflächen nach Art. 5 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind einzuhalten.
- Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,8 festgesetzt.
- Die seitliche Wandhöhe ist im Planteil festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG und beim Sattel- und Pultdach der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachstuhl bzw. die Oberkante Atika beim Flachdach. Beim Pultdach gilt dieses Maß auf der niedrigeren Seite. Der Fertigfußboden EG ist im Planteil festgesetzt. Die seitliche Wandhöhe darf durch technische Aufbauten überschritten werden.
- Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten Grünflächen.
- Als Dachform ist das Satteldach, Pultdach sowie das Flachdach zulässig. Die Dachneigung wird bei Sattel- und Pultdächern mit höchstens 15 Grad festgesetzt.
- Dacheindeckung: bei Satteldächern und Pultdächern mattes Blech oder kleinteilige rote bis rotbraune oder graue Materialien. Für Zwischenbauten oder untergeordnete Bauteile ist transparente Eindeckung zulässig. Flachdächer sind auch begrünt zulässig.
- Solaranlagen sind auf der gesamten Dachfläche in der Dachfläche zulässig. Bei Flachdächern sind sie auch aufgeständert zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind min. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.
- Die Fassaden der einzelnen Gebäude sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind mit Ausnahme von Fassadenkollektoren unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.
- Gebäude sind ab einer Länge von mehr als 40 m durch eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade zu strukturieren.
- Werbeanlagen  
 Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe bzw. Atika zulässig. Sie dürfen max. 5 % der Fassadenfläche bedecken. Je Betrieb sind höchstens 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 8,0 m zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Höhenränder sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrüntem Stützmauern auszuliefern. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen.
- Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Neue Stellplätze innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche sind mit wasserdrurchlässigen Belägen auszuführen. Sofern mehr als 10 Stellplätze zusammenhängend errichtet werden, sind diese als gemeinsame Anlage zu errichten. Dabei ist je 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe beträgt mindestens 2,5x5,0m, sie ist zwischen den Stellplätzen anzulegen.
- Offene Freilager sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich der Freilager dürfen Gegenstände nicht höher als 10 m gelagert werden.
- Grünordnung  
 15.1 Die Vegetationsdecke der festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.  
 15.2 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:  
 Großkronige Laubbäume:  
 Mindeststammqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm  
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
 Kleinkronige Laubbäume:  
 Mindeststammqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16cm  
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
 Sträucher:  
 Mindeststammqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm  
 15.3 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.  
 15.4 Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.
- Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 M zulässig. Sie dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Zur Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 0,1 m einzuhalten.
- Artenschutz  
 17.1 Maßnahmen zur Vermeidung  
 V-01: Gehölznahme: Eine Rodung von Gehölzen bzw. der Heckenstrukturen ist zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.  
 17.2 Maßnahmen zur Kompensation  
 K-01: Baumpflanzung: Der Verlust des Baumbestands im Geltungsbereich ist durch die Pflanzung von 15 Laubbäumen zu kompensieren. Die Pflanzung ist in den festgesetzten privaten Grünflächen zu pflanzen.  
 K-02: Heckenpflanzung: Der Verlust der Hecke im Geltungsbereich ist durch die Pflanzung einer 4-reihigen Hecke im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche (Ziffer 18.1) zu kompensieren.
- Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt  
 18.1 Die im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzte Ausgleichsfläche Ortsrandeingußung mit einer anrechenbaren Größe von insgesamt 0,183 ha ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden. In der Fläche zur Ortsrandeingußung sind 10 Laubbäume zu pflanzen. Die neuen Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 40 % der möglichen Pflanzfläche herzustellen. Die Mindestbreite der Hecken beträgt 4 Meter, pro Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Die Hecken sind als naturnaher freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig. Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden. Die Heckenpflanzung enthält mindestens 5 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Die externe Ausgleichsfläche auf einer 0,0222 ha großen Teilfläche der Fl.-Nr. 925/21, Gem. Pfrombach, Stadt Moosburg, ist als extensives Grünland zu entwickeln. Es dürfen maximal 2 Schnitte pro Jahr durchgeführt werden. Das Mähgut ist bei jedem Anheisungsvorgang vollständig von der Fläche zu entfernen. Die 1. Mahd ist frühestens im Sommer ab Mitte Juli, die 2. Mahd ab 01. September zulässig.  
 Entlang der St.-Georg-Straße ist eine Reihe von Solitärbaumbäumen, Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Es sind 5 Bäume zu verwenden, ein Mindestabstand zur Staatsstraße von 8,0m ist einzuhalten. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Diese Fläche wird dem Eingriff zugeordnet.
- Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmaßnahmen erfolgt spätestens im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.
- Immissionsschutz  
 Kontingenzierung der Geräuschemissionen:  
 Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sind nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.  
 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m<sup>2</sup> Grundfläche folgende Emissionskontingente LEK nicht überschreiten:  
 GE 1: LEK = 64 dB(A) tagsüber / LEK = 48 dB(A) nachts  
 GE 2: LEK = 64 dB(A) tagsüber / LEK = 49 dB(A) nachts  
 In Bezug auf die in unterschiedliche Schallausbreitungsrichtungen gelegenen maßgeblichen Immissionsorte gelten tagsüber und nachts folgende Zusatzkontingente:

Immissionsort	Zusatzkontingent LEK,zus	
	tags	nachts
Wohngebäude auf Fl.-Nr. 54/10	-	-
Wohngebäude auf Fl.-Nr. 54/2	-	GE 2: 1 dB(A)
Wohngebäude auf Fl.-Nr. 239	GE 1: 5 dB(A) GE 2: 5 dB(A)	GE 1: 6 dB(A) GE 2: 6 dB(A)

Als emittierende Flächen gelten die Flächen innerhalb der Baugrenzen.  
 Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingenzfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent LEK dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingenzflächen oder mehrere Teile von Kontingenzflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente LK zu summieren.  
 Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.  
 Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingenzflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionsrichtkontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).  
 Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente LK je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel  $L = 10 \log(4\pi r^2) + \alpha$  mit  $\alpha = \text{Abstand in m}$ , mit gleicher Höhe von Kontingenzfläche und Immissionsort durchzuführen.  
 Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.  
 Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LEK zuzüglich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente LEK,zus ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente LK der einzelnen Betriebe ist für die in oben stehender Tabelle genannten Immissionsorte der außerhalb des Planungsbereichs liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.  
 Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil LK des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert LK + Immissionsrichtwert - 15 dB(A) [Relevanzgrenze].  
 Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.1.2 TA-Lärm eingehalten werden.

- Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke dürfen ausser Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Häufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahn erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Strassenbauverwaltung abzustimmen.
- Stellplätze  
 Für die Zahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Stellplatzsetzung der Stadt Moosburg.  
 21. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße sind unzulässig.

- HINWEISE**
- Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächenstellungsplan für den Bereich der Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes und der Ausgleichsflächen sind darzustellen.  
 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine zweifelhafte Versickerung über eine belebte Bodenzone anzubringen.  
 Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.  
 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorordnung (NWFV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREGOG) bzw. in das Grundwasser (TREGGW) sind einzuhalten.  
 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
  - Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente LEK durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen.  
 Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.
  - Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bausträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
  - Eventuell zu Tage tretende Bodendünken unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
  - Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung sind altlastenverdächtige Verunreinigungen nicht auszuschließen. Falls Aushubmaßnahmen im Rahmen von Baustellarbeiten aufgenommen werden, wird eine fachkundige Aushubüberwachung empfohlen. Falls Bodenverunreinigungen festgestellt werden sollten, ist das Landratsamt Freising, Sachgebiet 41, unverzüglich zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
  - Abbrucharbeiten von Gebäuden sind abfallrechtlich zu überwachen. Belastetes Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
  - Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Vetterlage während der Erntearbeiten erzwungen ist.
  - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
  - Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**Verfahrensvermerke**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2016 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 27.06.2016 hat in der Zeit vom 12.08.2016 bis 14.09.2016 stattgefunden.  
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2016 hat in der Zeit vom 12.08.2016 bis 14.09.2016 stattgefunden.  
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2017 bis 08.05.2017 beteiligt.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.01.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2017 bis 08.05.2017 öffentlich ausgelegt.  
 Die Stadt Moosburg a.d. Isar hat mit Beschluss des Stadtrats vom 03.07.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.07.2017 als Satzung beschlossen.

Stadt Moosburg a. d. Isar, den 24. NOV. 2017

Stadtrat

*[Signature]*  
 Anita Meinhel  
 Erste Bürgermeisterin

Ausgefertigt  
 Stadt Moosburg a. d. Isar, den 24. NOV. 2017

Stadtrat

*[Signature]*  
 Anita Meinhel  
 Erste Bürgermeisterin

29. NOV. 2017

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Moosburg a. d. Isar, den 29. NOV. 2017

Stadtrat

*[Signature]*  
 Anita Meinhel  
 Erste Bürgermeisterin

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"GEWERBEGEBIET**  
**PFROMBACH"**  
**LANDKREIS FREISING**  
**STADT MOOSBURG AN DER ISAR**

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER  
**plg** PLANUNGSGRUPPE STRASSER GMBH

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH  
 AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
 83278 TRAUENSTEIN  
 TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
 E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

13088 H:\Projekte\Stadtrat\04 Pfrombach\Planung\04an.dwg      Bearbeitung: Dtl.-Ing. A. Jarius, Dtl.-Ing. (PH) P. Rück

TRAUNSTEIN, DEN 03.07.2017