



Satzung mit textlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 152 „Hirtgrasstraße“
mit integrierter Grünordnung

(Festsetzungen und Hinweise durch Text)

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Plandatum: 14.11.2024, geändert/ergänzt: 23.09.2025

Plangeber:

Gemeinde Ismaning
Schloßstraße 2
85737 Ismaning

vertreten durch:

Ersten Bürgermeister
Dr. Alexander Greulich

INKRAFTTRETEN

1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.
2. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich die Bebauungspläne:
 - Baulinienplan 0056/61/BL für das Gebiet „Fischerhäuser, südl. der Erdinger Straße“, rechtsverbindlich seit 09.01.1962
 - Baulinienplan 0023/68/BL, rechtsverbindlich seit 18.12.1969

B. Festsetzungen durch Text**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA – gemäß § 4 BauNVO
 - 1.1.1 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Mischgebiet – MI – gemäß § 6 BauNVO
 - 1.2.1 Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 7 und 8 BauNVO sowie Ausnahmen im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundfläche, Geschossfläche
 - 2.1.1 Im WA ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Darüber hinaus ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig, wenn die befestigten Oberflächen, wie z.B. Stellplätze oder Wege, wasserdurchlässig ausgeführt werden.
 - 2.1.2 Im MI 1 und MI 3 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig. Darüber hinaus ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, wenn die befestigten Oberflächen, wie z.B. Stellplätze oder Wege, wasserdurchlässig ausgeführt werden.
 - 2.1.3 Im MI 2 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
 - 2.1.4 Die Flächen von Aufenthaltsräumen i.S. des Art. 45 BayBO in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 2.2 Wandhöhe / Höhenlage
 - 2.2.1 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens – OK – von baulichen Anlagen wird als Höhenkote in m ü.NHN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2 Als Wandhöhe – WH – gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut, gemessen an der Traufseite.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

2.3.1 Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Die überbaubaren Flächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nachstehende bauliche Anlagen überschritten werden:

- Balkone mit einer Einzellänge bis zu 5 m und einer Tiefe von bis zu 1,8 m,
- je erdgeschossiger Wohneinheit durch eine Terrasse mit max. 20 m² Fläche, wenn deren Tiefe nicht mehr als 4,0 m und deren Länge nicht mehr als 6,0 m beträgt, und
- Pergolen und Wintergärten außerhalb der beheizten Gebäudehaut, wenn deren Tiefe nicht mehr als 3,0 m und deren Länge nicht mehr als 6,0 m beträgt.

3.4 Bei Doppelhäusern ist für die vorgenannten Bauteile (Ziff. 3.3) einseitiger Grenzsanbau zulässig.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

4.1.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche eine Vorstellfläche von min. 5,0 m aufweisen. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.1.2 Tiefgaragen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen einschließlich ihrer Einhausungen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.1.3 Die seitlichen Außenwände von Garagen und Carports müssen, sofern diese parallel zur Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, mindestens einen Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

4.2 Offene Stellplatzflächen und Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) – siehe auch D. Hinweise durch Text, Ziff. 7.4.

4.3 Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelungsfähigen Erdüberdeckung von mindestens 100 cm (ohne Drainschicht) für begrünte Bereiche anzulegen.

4.4 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ismaning – StplS – in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

4.5 Im Vorgartenbereich entlang der Hirtgrasstraße und entlang der Flurstraße sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Fläche des Weiteren nur Müllhäuschen sowie Fahrradabstellanlagen bis zu einer Größe von insgesamt 5 m² und einer maximalen Höhe bis 2,5 m zulässig.

- 4.6 Zur Abschirmung ebenerdiger Terrassen zwischen Doppelhaushälften sind am Gebäude Sichtblenden in Holz bzw. Holzoptik oder Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m und eine Länge von max. 3,0 m – gemessen ab Außenwand – zulässig. Die Verwendung von Kunststoff- oder Strohmatten als Sichtschutz ist unzulässig.
- 4.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet – WA – sind Gartenhäuschen bis zu einer Fläche von höchstens 6 m² und einer max. Höhe von 3 m auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nur im Bereich zwischen der nördlichen Baugrenze und der Grenze zum Flurstück Nr. 2883/18 (Erdinger Straße).
- 4.7.2 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind Gartenhäuschen bis zu einer Fläche von höchstens 6 m² und einer max. Höhe von 3 m nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5. Fassaden- und Baugestaltung, Geländeänderungen, Einfriedungen

- 5.1 Grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfließungen sind nicht zulässig.
- 5.2 Lichtgräben zur Belichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten sind nicht zulässig.
- 5.3 Auffüllungen des Baugrundstücks sind maximal bis 25 cm unter der festgesetzten Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss zulässig.
- 5.4 Abgrabungen sind maximal bis Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Darüberhinausgehende Abgrabungen sind unzulässig.
- 5.5 Dachform und Dachneigung
- 5.5.1 Für die Hauptgebäude (Hauptdächer) sind im Allgemeinen Wohngebiet – WA – ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 35° sowie mittig liegendem First zulässig.
- 5.5.2 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 35° sowie mittig liegendem First zulässig.
- 5.5.3 Für überwiegend gewerblich genutzte Hauptgebäude sind in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 Satteldächer mit bis zu 20° Dachneigung und mittig liegenden First zulässig.
- 5.5.4 Die unter B.5.5.1 bis 5.5.3 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten sowie Quer- oder Zwerchgiebel.
- 5.5.5 Die zulässige Wandhöhe gemäß Festsetzung A 2.4 darf durch Quer- und Zwerchgiebel um bis zu max. 1,50 m überschritten werden.
- 5.6 Dachflächen mit mehr als 10° Neigung sind im Erscheinungsbild naturroter Ziegel zu decken. Grellfarbige oder auf Dauer glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig, ausgenommen Photovoltaikmodule, die in die Dachfläche integriert sind und gleichzeitig als Dacheindeckung dienen.

Hinweis: Die Errichtung von Photovoltaikmodulen auf Dachflächen – auch nachträglich – ist verfahrensfrei zulässig (vgl. Art. 57 Bayerische Bauordnung und Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Ismaning in der jeweils gültigen Fassung). Auf Art. 44a BayBO wird hingewiesen.

- 5.7 Fläche und flach geneigte Dächer (Neigung 0-10°) der Hauptgebäude sowie von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Wintergärten, Gartenhäuschen und untergeordnete Anbauten.

Die Begrünung ist mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 20 cm sowie unter Verwendung heimischer Gräser und Wildkräuter vollflächig und dauerhaft auszuführen.

- 5.8 Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind jeweils höhen- und profilgleich zu errichten. Ein horizontaler Versatz der Doppelhaushälften um bis zu 0,5 m innerhalb der Baugrenzen ist zulässig.

- 5.9 Im Übrigen gilt die Ismaninger Satzung zur Ortsgestaltung (OGS) in der jeweils aktuellen Fassung.

5.10 Einfriedungen

- 5.10.1 Einfriedungen baulicher Art sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Metalldraht-, Maschendraht- und Stabgitterzäune mit Hinterpflanzungen oder als Holzzäune mit einem Zwischenraum von min. 4 cm zwischen der Lattung, welcher gleichmäßig verteilt sein muss, oder als vergleichbare Einfriedungen zu errichten. Naturstein-, Beton- und geputzte Ziegelmauern sowie Gabionenwände sind mit einem Abstand von 0,5 m zum öffentlichen Straßenraum hin zulässig, wenn dieser Abstand mit ganzjährig und dauerhaft grünen Pflanzen bepflanzt wird.

- 5.10.2 An rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen baulicher Art bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Die vorhandene Mauer entlang der Erdinger Straße genießt Bestandsschutz und ist dauerhaft zu erhalten.

- 5.10.3 Bei Einfriedungen mittels Zaun ist zu beachten, dass die Zaununterkante, z.B. eines Maschendrahtzaunes, mindestens 10 cm über dem Boden liegt, sodass eine Durchlässigkeit für Kleintiere gegeben ist. Bei zulässigen Sockelmauern oder Gabionenwänden ist pro angefangene 3 m Länge je ein Durchschlupf für Kleintiere mit den Mindestmaßen von 15 cm Breite und 10 cm Höhe in der Einfriedung vorzusehen.

- 5.10.4 Die Vor- und Hinterpflanzungen sowie Einfriedungen pflanzlicher Art sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Anpflanzen von Bäumen

- 6.1.1 Entlang der Grenzen von Freiflächen bebauter Grundstücke zu öffentlichen Grünflächen sind Pflanzungen mit standort- und klimagerechten Gehölzen zu erstellen.

- 6.1.2 Auf Freiflächen bebauter Grundstücke ist je angefangener 200 m² Gesamtgrundstücksfläche (einschließlich bebauter Fläche) mindestens ein standort- und klimagerechter Baum II. Wuchsordnung (Stammumfang (StU) 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ab 400 m² Gesamtgrundstücksfläche müssen Bäume I. Wuchsordnung (StU 18-20 cm) 50 % des gepflanzten Baumbestandes bilden.

Vorschläge und Empfehlungen für Baum- und Strauchpflanzungen sind unter D.18 der Hinweise durch Text aufgelistet.

- 6.1.3 Bei Baumneupflanzungen ist folgendes Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum herzustellen:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Endwuchshöhe): 29-36 m³

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Endwuchshöhe): 21-28 m³

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Endwuchshöhe): 13-20 m³

Obstbäume: 13-18 m³

- 6.1.4 Gefällte und ausgefallene Gehölze sind in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. StU 20-25 cm nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.

- 6.1.5 Die gem. Planzeichen A.5.1 als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und in ihrem Fortbestand zu sichern. Bei Ausfall oder Ersatz sind die Ziffern A.6.1.3 und A. 6.1.4 i.V.m. der Pflanzliste gem. D.18 anzuwenden.

- 6.2 Alle Flächen des Baugrundstückes, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen (sog. Stein-/Schottergärten), insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig (vgl. auch Art. 7 Abs. 1 BayBO). Ebenso unzulässig sind wasserundurchlässige Versiegelungen.

7. Immissionsschutz

7.1 Verkehrsgeräusche

- 7.1.1 Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten.

- 7.1.2 In Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV während der Nachtzeit wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Alternativ ist dort für alle Schlaf- und Kinderzimmer (dies gilt generell für alle Fassadenabschnitte, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird) der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, wird der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bereits ab nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.
- 7.1.3 Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Nachtzeit an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsräusche sind im Anhang A der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan (Ingenieurbüro Greiner, vom 01.12.2023) auf Seite 4 dargestellt.

D. Hinweise durch Text

1. Auf die kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Ismaning in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Diese sind z.B. online auf der Homepage der Gemeinde Ismaning unter www.ismaning.de abrufbar.

2. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Ismaning gewährleistet.

Darüberhinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Planer und Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu prüfen.

Auf die Bestimmungen des Abschnitts V der BayBO wird verwiesen.

Die Feuerwehruzufahrten und -zugänge sind gemäß den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.

3. Schutz des Oberbodens

Auf den Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB sowie die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und DIN 18915:2022-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.

Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, sollte die Mietenhöhe bei humosem Bodenmaterial höchstens 2 m betragen, bei Unterbodenmieten höchstens 4 m. Die Erdarbeiten sollten, wenn möglich, bei trockener Witterung erfolgen. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

4. Kampfmittel

Es bestehen nach Kenntnis der Gemeinde derzeit keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Plangebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass dies nicht als Garantie für eine Kampfmittelfreiheit auf dem Baugrundstück bzw. im Plangebiet gewertet werden darf. Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein oder im Rahmen von Tiefbauarbeiten zu Tage treten, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden. Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: ID4-2135.12-9 „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ sowie kostenfrei im Internet unter: www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php.

5. Grundwasser

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 2,50 m unter Geländeoberkante. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes tiefgründende Bauvorhaben zu sichern.

Bauvorhaben, die in das Grundwasser eintauchen, sind wasserdicht und auftriebssicher bis mindestens 0,30 m über HHW auszuführen.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

6. In das öffentliche Kanalnetz dürfen keine unzulässigen Flüssigkeiten und Stoffe eingeleitet werden. Auf die strikte Einhaltung der gemeindlichen Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
7. Abwasser, Beseitigung von Niederschlagswasser, Trinkwasser
- 7.1 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.

Auf Grund des örtlich hoch anstehenden Grundwassers wird vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone angestrebt.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, einschlägige Arbeits- und Merkblätter der DWA) zu entnehmen.

Im Übrigen gilt die Satzung für öffentliche Entwässerungsanlagen der Gemeinde Ismaning in der jeweils gültigen Fassung.

7.2 Über dem Grundwasser liegende Keller

Ableitung von Schichtenwasser unter der Sohle und an den Wänden durch Drainagen gem. DIN 18195, Sperrschichten im Mauerwerk gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

7.3 Im Grundwasser liegende Keller, Tiefgaragen

Wasserdichte Ausführung z.B. weiße Wanne in Sperrbeton, Vermeidung bzw. Verpressung von Rissen ist anzustreben. Auch in Sperrbeton diffundiert Wasserdampf, der bei nicht ausreichender Belüftung der Innenseite zu Durchfeuchtungen führen kann. Bei Kellern im Grundwasser mit hochwertiger Nutzung muss die Wasserdampfdiffusion durch eine außenliegende Dampfsperre an der Wand und unter der Sohle verhindert werden.

Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.

7.4 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.

7.5 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans grundsätzlich Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

8. Mit dem Bauantrag ist die Einhaltung der Grünordnungsfestsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

9. Entsorgung von Aushubmaterial

Das im Zuge von Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial muss gewässerunschädlich entsorgt bzw. kann auch, sofern es nicht belastet ist, vor Ort wieder eingebaut werden.

10. Hinweise zur Altlastensituation

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde altlastenfrei. Gemeindliche Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Sollte im Rahmen von Aushubarbeiten auffälliges Material auftreten, das auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeutet, ist die Maßnahme unverzüglich zu stoppen und das Landratsamt München zu verständigen.

11. Denkmalschutz, Bodendenkmäler

Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gem. Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG für bodeneingriffe jeglicher Art hingewiesen.

12. Immissionsschutz

12.1 Durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Nähe liegender Grundstücke ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

12.2 Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223121/3 vom 01.12.2023 (Ingenieurbüro Greiner) ist Grundlage der schalltechnischen Auflagen dieses Bebauungsplanes und zu beachten.

12.3 Verkehrsgeräusche

Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

13. Hinweise und Empfehlungen zum besonderen Artenschutz

Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sowie die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 5 BNatSchG wird hingewiesen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen eines Artenschutzbeitrags (ASB) zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 durch das Büro Natur Perspektiven, 22.09.2025, ermittelt und bewertet.

13.1 Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V 1 – zeitliche Einschränkungen zum Schutz von Lebensstätten

- Holzfällarbeiten bzw. Gehölzschnittmaßnahmen sowie Abbrucharbeiten erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und somit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG).
- Um die potenziell im Tagesversteck befindlichen Individuen der sogenannten „Gebäudefledermäuse“ zu schützen, wird der Abriss des Wohngebäudes „Hirtgrasstr. 13“ auf das Winterhalbjahr begrenzt.

V 2 – Schutz der Zauneidechse

- Um eine Lockwirkung auf Zauneidechsen zu vermeiden, sind im Bereich der Brachfläche außerhalb der Fortpflanzungszeit (Anfang Mai bis Anfang August) und der Winterruhe (Anfang Oktober bis Anfang März) der Art alle Strukturelemente, die durch die Art als Sonnungs-, Versteck- und Deckungsmöglichkeiten genutzt werden können, zu entfernen.
- Zudem ist die Bodenvegetation während der Frühjahrs- und Sommermonate bis zum Beginn der Bauarbeiten kurz zu halten.

V3 – Schutz des Nachtkerzenschwärmers

- Um eine Lockwirkung für den Nachtkerzenschwärmer zu vermeiden ist die Bodenvegetation der Brachfläche in den Wintermonaten 2025/2026 schonend zu entfernen und anschließend bis zu Beginn des Bauvorhabens niedrig zu halten.
- Nach erstmaligem Entfernen der Bodenvegetation dürfen, zum Schutz der im Boden überwinternden Puppenstadien, Bodenarbeiten nicht vor Ende Mai des darauffolgenden Jahres (2026) erfolgen.

V 4 – Sicherung der fünf hängenden Nistkästen

- Das Umhängen der fünf Nistkästen, an der südöstlichen Baumreihe auf der Brachfläche, erfolgt im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und somit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG).

Optionale Maßnahmen:

V 5 – Umweltbaubegleitung

Sollte die Entwicklung der Grundstücke nicht innerhalb der nächsten zwei Jahre erfolgen, so ist der Baumbestand vorsorglich erneut hinsichtlich einer Lebensraumeignung für Fledermäuse zu kontrollieren.

V 6 – Schutz von Fledermäusen

Fällung von Quartiersbäumen erfolgt außerhalb der Quartierzeiten von Fledermäusen im September/Oktober.

Für die Fällung von Bäumen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03.-30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Außerdem ist auch die artenschutzrechtliche Bestimmung des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (z.B. durch Kontrolle auf Vogelnester).

- 13.2 Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt:

CEF 1 – Nistkästen für den Haussperling

Um den vorhabenbedingten Verlust der Brutnische für den Feldsperling als Fortpflanzungs- und Ruhestätte auszugleichen, werden bereits vor Beginn des Vorhabens künstliche Nisthilfen mit einem Flugloch von 32 mm Durchmesser im Verhältnis 1:3 aufgehängt. Die Akzeptanz künstlicher Nisthilfen kann für die Art als hoch und kurzfristig eingestuft werden. Da Sperlinge gesellig sind, sollten möglichst mehrere benachbarte Nisthilfen angeboten werden.

CEF 2 – Nistkästen für die Mehlschwalbe

Um den vorhabenbedingten Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mehlschwalbe auszugleichen, werden bereits vor Beginn des Vorhabens künstliche Nisthilfen im Verhältnis 1:5 aufgehängt. Die Akzeptanz künstlicher Nisthilfen kann für die Art als hoch und kurzfristig eingestuft werden (BLÖMECKE 2000, LBV 2008). Da es sich bei der Mehlschwalbe um einen Koloniebrüter handelt, sollten die Nisthilfen bei umliegenden Kolonien ergänzt bzw. mehrere benachbarte Nisthilfen angeboten werden. Vorkommen der Mehlschwalbe sind im räumlichen Zusammenhang bekannt.

Optionale Maßnahmen:

CEF 3 – Vorgezogenes Aufhängen von Fledermauskästen

Falls an den zu fällenden Bäumen Baumhöhlen vorhanden sind, muss der Verlust dieser Höhlen vorab ausgeglichen werden, und zwar im Verhältnis 1:3. Die Fledermauskästen sollten in mind. 4 m Höhe bei freiem Anflug in unterschiedlicher Exposition (außer nordexponiert) angebracht werden. Generell sollte darauf geachtet werden, die Kästen in Gruppen von mind. drei Stück anzubringen.

- 13.3 Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30% Außenreflexionsgrad) mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem aktuellen wissenschaftlichen Stand (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>) zu versehen. Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3-6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden.

13.4 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11 a BayNatSchG).

Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung - Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen (www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41_122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf). Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

14. Sparten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger sowie Telekommunikationsanlagen. Bei Bauarbeiten ist auf die jeweiligen Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger, insbesondere der jeweiligen Kabelschutzanweisungen zu achten. Die vorhandenen Leitungen sind zu schützen und dürfen nicht beschädigt werden.

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahme zu prüfen. Hier ist grundsätzlich das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe hier Abschnitt 3) zu beachten.

Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

14.1 Deutsche Telekom

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringungen der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist darauf zu achten, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Baumaßnahmen im Bereich der Deutschen Telekom Technik GmbH sind möglichst frühzeitig, mindestens 4 Monate vor Beginn der Maßnahmen, der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de, anzuzeigen.

14.2 Bayernwerk Netz GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass für Kabelhausanschlüsse bei der Bayernwerk Netz GmbH nur marktübliche Einführungssysteme, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Prüfnachweise sind der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html

14.3 Erdgasversorgung (Stadtwerke München SWM)

Die vorhandene Überdeckung der Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Hausanschlüsse dürfen weder überbaut noch mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München SWM, Tel.-Nr. 089/2361-2139, begonnen werden.

Für Baumpflanzungen gilt – wie bei den meisten anderen Sparten – ein Mindestabstand von 2,5 m zu Leitungen der GVI Gasversorgung Ismaning. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Wenn für Baumpflanzungen die Mindestabstände von 2,5 m zu den Leitungen der GVI unterschritten werden, sind im Abstandsbereich zwischen 1,5 m und 2,5 m Schutzmaßnahmen zu prüfen und schriftlich zu vereinbaren. Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten.

15. Energetische und sonstige Hinweise

Auf den Dachflächen wird die Installation von Solaranlagen empfohlen. Diese sind hinsichtlich ihrer Gestaltung, Lage und Anordnung mit dem Bauamt der Gemeinde abzustimmen (auf Art. 44a Abs. 4 BayBO insbesondere bei Gewerbebauten wird hingewiesen).

Auf die Anschlussmöglichkeit an das gemeindliche Fernwärmenetz, das aus der gemeindlichen Geothermie-Anlage gespeist wird, wird hingewiesen.

16. Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Ismaning zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin, (kostenpflichtig) bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

17. Hinweis zum Datenschutz

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Rahmen der Umsetzung dieser Satzung erfolgt nach Maßgabe der jeweils gültigen Datenschutz-gesetze. Eine Zweckänderung für die Verarbeitung personenbezogener Daten auf Basis dieser Satzung ist ausgeschlossen. Diese bedarf immer einer Ein-willigung des Betroffenen. Informationen für die Betroffenen stehen auf der Website der Gemeinde Ismaning.

18. Pflanzliste (Vorschlag und Empfehlung heimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher):

Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Endwuchshöhe):

- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Betula pendula – Sand-Birke
- Quercus petraea – Trauben-Eiche
- Quercus robur – Stiel-Eiche
- Tilia cordata – Winter-Linde
- Ulmus carpinifolia – Feld-Ulme

Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume, 10-20 m Endwuchshöhe):

- Acer campestre – Feld-Ahorn
- Alnus incana – Grau-Erle
- Alnus spaethii – Purpur-Erle
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Carpinus betulus Fastigiata – Säulen-Hainbuche
- Pinus sylvestris – Wald-Kiefer
- Populus tremula – Zitter-Pappel
- Pyrus pyraister – Wild-Birne

- *Prunus avium* – Vogel-Kirsche
- *Quercus robur* ‚Fastigiata‘ – Säulen-Eiche
- *Salix alba* – Silber-Weide
- *Sorbus domestica* – Speierling

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Endwuchshöhe):

- *Acer monspessulanum* – Felsen-Ahorn
- *Cornus mas* – Kornelkirsche
- *Malus sylvestris* – Wild-Apfel
- *Sorbus aria* – Mehlbeere (nicht an Straßen oder nahe an Fassaden, da schnittunverträglich!)
- *Sorbus torminalis* – Elsbeere

Sträucher (Pflanzraster 150 / 150 cm):

- *Amelanchier ovalis* – Echte Felsenbirne
- *Berberis vulgaris* – Gemeine Berberitze
- *Corylus avellana* – Haselnuss
- *Cornus mas* – Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* – Blut-Hartriegel
- *Crataegus monogyna* – Eingrifflicher Weißdorn
- *Crataegus laevigata* – Zweigriffliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus* – Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* – Gemeiner Liguster
- *Prunus spinosa* – Schlehe
- *Ribes alpinum* – Alpen-Johannisbeere
- *Rosa arvensis* – Kriech-Rose
- *Rosa gallica* – Essig-Rose
- *Rosa pimpinellifolia* – Bibernell-Rose
- *Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder
- *Rosa rubiginosa* – Wein-Rose
- *Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball
- *Viburnum opulus* – Gewöhnlicher Schneeball

In den gebäudenahen Bereichen:

- Flieder in Sorten
- Edelrosen in Sorten

Heckenpflanzung:

- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Ligustrum vulgare* – Liguster
- *Cornus mas* – Kornelkirsche

Klettergehölze:

- *Clematis alpina* – Alpen-Waldrebe
- *Clematis vitalba* – Gewöhnliche Waldrebe
- *Hedera helix* – Gewöhnlicher Efeu
- *Lonicera caprifolium* – Echtes Geißblatt
- *Rosa arvensis* – Kriech-Rose
- *Rubus fruticosus* – Brombeere

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 bis Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches – AGBGB – und anderer Gesetze wird hingewiesen.

Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 15.07.2024 bis einschließlich 30.08.2024.
3. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 05.07.2024 erstmals Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2024 gegeben. Fristende: 30.08.2024
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten im Technischen Rathaus der Gemeinde Ismaning, Zimmer 0.13, Erich-Zeitler-Str. 4, 85737 Ismaning, während folgender Zeiten Mo.-Fr. 8-12 Uhr und Mo. 14-18 Uhr bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2025 den Bebauungsplan Nr. 152 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2025 zur Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Ismaning, den.....

(Siegel)

Dr. Alexander Greulich
Erster Bürgermeister

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

(Siegel)

Ismaning, den.....

Dr. Alexander Greulich
Erster Bürgermeister