

# PRÄAMBEL

Die GEMEINDE ISMANING erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom .....2026, bestehend aus Planteil und Textteil, als S A T Z U N G.

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet, hier: WA 1 - WA 3
- 1.2 Mischgebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß, z.B. GRZ 0,4
- 2.2 zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. GRZ 0,6
- 2.3 zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß, z.B. GFZ 0,75
- 2.4 zulässige Wandhöhe -WH- als Höchstmaß, hier: 6,50 m
- 2.5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2 VG

### 3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2 Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

- 4.1 Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.3 Einfahrtsbereich
- 4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 5. Grünordnung

- 5.1 Bäume zu erhalten
- 5.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft als Maßnahmen zum Artenschutz
- 6. Sonstige Planzeichen
- 6.1 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, bezogen auf DHHN2016, z.B. 489,50 (m.ü.NHN)
- 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- 6.4 Abgrenzung unterschiedlicher OK fertiger Erdgeschossfußboden gemäß Festsetzung A 2.4 innerhalb der überbaubaren Flächen
- 6.5 Maßangabe in m, z.B. 11,15

## C. Hinweise durch Planzeichen

- 1. Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel Bestand, bezogen auf DHHN2016, z.B. 489,00 (m.ü.NHN)
- 2. bestehende Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- 3. vorhandene Gebäude, mit Hausnummer
- 4. 

1	2
3	4
5	6

 Füllschema der Nutzungsschablone:  
 1 Art der baulichen Nutzung  
 2 zulässige Zahl der Vollgeschosse  
 3 zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO  
 4 zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO  
 5 zulässige Wandhöhe  
 6 zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 2 BauNVO
- 5. Geltungsbereiche anderer Baulinien-/Bebauungspläne

## E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **14.09.2023** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.07.2024** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans 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. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2025 wurde mit der Begründung, der schalltechnischen Untersuchung und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2025 bis 21.11.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Eine Papierfassung wurde 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 auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2025 mit Frist bis 21.11.2025 beteiligt.
6. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2026 wurde mit der Begründung, der schalltechnischen Untersuchung und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] erneut im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Eine Papierfassung wurde wieder 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 auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
7. Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2023 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom ..... mit Frist bis ..... 2026 erneut beteiligt.
8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....2026 den Bebauungsplan Nr. 152 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2026 zur Satzung beschlossen.
9. Ausgefertigt: (Siegel) Ismaning, den.....

Dr. Alexander Greulich  
Erster Bürgermeister

10. 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.

Dr. Alexander Greulich  
Erster Bürgermeister



# GEMEINDE ISMANING

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 152 "Hirtgrasstraße"

SATZUNG  
Planteil M. = 1:1.000

ENTWURF

Plangeber: Gemeinde Ismaning  
Schloßstr. 2  
85737 Ismaning  
Tel.: 089 960900-0  
bauverwaltung@ismaning.de

Vertreten durch: Ersten Bürgermeister  
Dr. Alexander Greulich

Fassung vom: 05.03.2026



Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geobasis.bayern.de)

