

GEMEINDE ISMANING
Landkreis München



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: 01.07.2024

Plangeber:

Gemeinde Ismaning
Schloßstraße 2
85737 Ismaning

vertreten durch:

Ersten Bürgermeister
Dr. Alexander Greulich

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
 - 2.1.1 Im WA sowie 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 0,6 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 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.
- 2.2 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 festgesetzt (Planzeichen A 2.3).

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 diese nicht tiefer als 3 m sind.
- 3.4 Bei Doppelhäusern ist für die vorgenannten Bauteile einseitiger Grenzanbau 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 zu 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 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). Eine entsprechende Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist zulässig (§ 19 Abs. 4 BauGB).
- 4.7.2 Im Mischgebiet – 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. Eine entsprechende Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bzw. GRZ ist zulässig (§ 19 Abs. 4 BauGB).

5. Fassaden- und Baugestaltung, Geländeänderungen

- 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 auch Satteldächer mit bis zu 20° Dachneigung und mittig liegenden First zulässig.
- 5.5.4 Von der Dachform und Dachneigung darf bei Nebenanlagen und untergeordneten Anbauten, wie z.B. Wintergärten sowie Quer- oder Zwerchgiebeln, in allen Gebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgewichen werden.
- 5.5.5 Die zulässige Wandhöhe gemäß Festsetzung A 2.3 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 Flache 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 profildgleich zu errichten. Ein Versatz der Doppelhaushälften um bis zu 0,5 m innerhalb der Baugrenzen ist zulässig.
- 5.9 Im Übrigen gelten die Ortsgestaltungssatzung sowie die Einfriedungs- und Begrünungssatzung der Gemeinde Ismaning in der jeweils gültigen Fassung.
- 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.

6. Grünordnung

6.1 Anpflanzen von Bäumen

6.1.1 Für das Pflanzen von Bäumen gilt die Einfriedungs- und Begrünungssatzung – EBS – der Gemeinde Ismaning in der jeweils gültigen Fassung.

6.1.2 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

6.1.3 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.

6.2 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, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig (vgl. auch Art. 7 Abs. 1 BayBO).

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 Verkehrsgeräusche 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 Feuerwehrezufahrten 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 unter:

www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php.

5. Grundwasser

Der normale 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.

Das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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.

Da die Abwasserbeseitigung im Plangebiet im Trennsystem erfolgt, darf anfallendes Niederschlagswasser nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Generell ist auf eine flächenschonende und versiegelungsarme Bauweise zu achten. Auch auf mögliche (aber seltene) Überschwemmungsereignisse durch lokale Unwetterereignisse wird vorsorglich hingewiesen.

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.

Rückhalte- und Auffangmaßnahmen (z.B. Regentonnen) zur Bewässerung der Grünflächen werden begrüßt. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft sind, kann eine gezielte Versickerung umgesetzt werden.

Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerungen und unter bestimmten Voraussetzungen auch Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich. Zur dauerhaften Erhaltung der Sickerleistung bei stark beanspruchten Straßen und Parkplätzen sollten bei einer Rigolen-, Rohrversickerung oder bei Sickerschächten ausreichend dimensionierte Absetzschächte vorgeschaltet werden. Bei Sickerschächten muss zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von mind. 1,5 m eingehalten werden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 und das Merkblatt DWA-M 153 verwiesen.

Niederschlagswasserversickerungen bedürfen der Genehmigung nach Art.15 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG); die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) gilt für Gewerbebetriebe bei gleichzeitiger Beachtung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Im Übrigen gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Ismaning in der jeweils gültigen Fassung.

Gegen auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile sind wasserdicht auszubilden. Dabei ist von einem höchsten Grundwasserstand von 0,3 über HHW auszugehen. Der HHW kann gegebenenfalls in einzelnen Teilbereichen bis zur Oberkante des natürlichen Geländes ansteigen. Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.

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

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 außen liegende Dampfsperre an der Wand und unter der Sohle verhindert werden.

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

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-Schall-dämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthalts-räumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a aufgrund der Verkehrs-geräusche dargestellt.
13. Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz
- 13.1 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 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.vogel-schutzwarten.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.
- 13.3 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.
- 13.4 Es wird angeregt, beim Neubau von Gebäuden sogenannte „Niststeine für Fledermäuse und Mauersegler“ in die Fassade zu integrieren bzw. Höhlungen in nicht ausgebauten Dachräumen zuzulassen.
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.

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe hier Abschnitt 3) zu beachten.

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/energie-service/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 tiefwurzelnenden Gehölze 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 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 standortheimischer Bäume und Sträucher):

Bäume 1. Wuchsordnung:

- Acer platanooides – Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus – Bergahorn
- Quercus robur – Stieleiche
- Fagus sylvatica – Rotbuche
- Tilia cordata – Winterlinde
- Salix alba – Silberweide
- Populus nigra 'Italica' – Säulenpappel

Bäume 2. Wuchsordnung:

- Carpinus betulus – Hainbuche
- Carpinus betulus 'Fastigiata' - Säulen- Hainbuche
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Betula pendula – Sandbirke
- Sorbus domestica – Speierling
- Sorbus torminalis – Elsbeere
- Acer campestre 'Elsrijk'

Bäume 3. Wuchsordnung:

- Crataegus carrierei – Apfeldorn
- Crataegus laevigata – zweigriffeliger Weißdorn

Sträucher, Pflanzraster 150 / 150 cm:

- *Corylus avellana* – Haselnuss
- *Crataegus laevigata* – Zweigriffliger Weißdorn
- *Crataegus monogyna* – Eingriffliger Weißdorn
- *Rhamnus frangula* – Faulbaum
- *Lonicera xylosteum* – Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* – Schlehe
- *Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel
- *Rosa arvensis* – Feldrose
- *Ligustrum vulgare* – Liguster

In den gebäudenahen Bereichen:

- Flieder in Sorten
- Edelrosen in Sorten

Heckenpflanzung:

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

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

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 am2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom2024 bis einschließlich2024.
3. Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom2024 Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom2024 gegeben. Fristende:2024
4. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Frist bis zum2024 Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom2024 gegeben.
5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan Nr. 152 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Ismaning, den.....

(Siegel)

Dr. Alexander Greulich
Erster Bürgermeister

6. 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