



**Landratsamt  
München**



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Bauen**

Gemeinde Ismaning  
Schloßstraße 2  
85737 Ismaning

Ihr Zeichen: 34-Po  
Ihr Schreiben vom: 03.03.2019  
Unser Zeichen: 4.1-0018/2019/BL  
Ismaning  
München, 29.04.2019

Auskunft erteilt:  
Frau Hubert

E-Mail:  
hubertc@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-2581  
Fax: 089 6221-442581

Zimmer-Nr.:  
F 1.04

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**1. Verfahren der Gemeinde Ismaning**

Bebauungsplan Nr. 138

für das Gebiet Südlich Fröttmaninger Straße, zwischen Straße am Hang und Unterföhringer Straße

in der Fassung vom 07.02.2019

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: 18.04.2019

**2. Stellungnahme des Landratsamtes München**

2.1  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.2  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes


**Öffnungszeiten**  
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

**Telefon** 089 6221-0  
**Telefax** 089 6221-2278  
**Internet** www.landkreis-muenchen.de  
**E-Mail** poststelle@lra-m.bayern.de

**Bankverbindungen**  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

**Postbank München**  
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBKDEFF

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für Fl.Nr. 616 ist u. E. die Abgrenzung mittels Planzeichen A 1.2 zu ergänzen, da hier ein eigener Höhenbezugspunkt nach A 7.1 festgesetzt wurde. Wir bitten um Überprüfung.</li> <li>2. In der Planzeichnung ist in der Nutzungsschablone für WR4 die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO gemäß Planzeichen A 3.3 aufzuführen.</li> <li>3. Um die planungsrechtliche Erschließung auch an der West- und Nordseite des Plangebietes aufzuzeigen, empfehlen wir auch entlang der Straße Am Hang sowie der Fröttmaninger Straße die Aufnahme der Straßenbegrenzungslinie in den Geltungsbereich.</li> <li>4. Auf Festsetzung C 2.1.1 sollte verzichtet werden, da es an einem Regelungsgehalt fehlt.</li> <li>5. Zu Ziffer C 2.1.3 weisen wir darauf hin, dass aufgrund der geänderten BayBO die Definition der Aufenthaltsräume nicht mehr für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gilt. Maßgeblich für die Anrechnung der Räume im Nichtvollgeschoss ist die objektive Eignung der Räume als Aufenthaltsraum. Nachdem die Anrechnung in städtebaulicher Hinsicht im Regelfall nicht relevant ist und diese Regelung im Bauvollzug kaum zu gewährleisten ist, empfehlen wir, die Festsetzung diesbezüglich zu überprüfen und auf die Anrechnungsregel zu verzichten.</li> <li>6. Bei C 3.3 wurde „des Grundstücks“ doppelt aufgeführt. Damit die Grundstücksgrenze, an der Grenzanbau zulässig sein soll, eindeutig definiert wird, empfehlen wir der Gemeinde anstelle „gegenüber der Fl.Nr. 616/22“ besser „zur Fl.Nr. 616/22“ zu formulieren.</li> <li>7. In diesem Zusammenhang bitten wir um Überprüfung, ob für das grenzständige Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 616 (an der Grenze zu Fl.Nr. 616/1) eine Regelung für eine (künftige) Zulässigkeit getroffen werden soll, da hier nur für die Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche Grenzanbau zulässig sein soll und das Bestandsgebäude die Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO überschreitet.</li> <li>8. Die Festsetzung der zulässigen Hausformen (C 3.4) ist ein Kriterium der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), so dass eine entsprechende Regelung im vorliegenden Planentwurf nur für WA1, WA 3 und WA4 getroffen werden kann. Wir bitten um Überprüfung.</li> </ol>

	<p>9. Es sollte in C 5.4.1 klargelegt werden, ob Nebenanlagen von max. 10 m<sup>2</sup> „insgesamt“ oder „jeweils“ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.</p> <p>10. Nach unseren Unterlagen ist der Baulinienplan IV/1 B I 11/59 am 07.05.1959 in Kraft getreten. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Berücksichtigung in Satzung und Begründung.</p> <p>11. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Verfahrensvermerke zu ergänzen sind.</p>
2.5	Zur Grünordnung und zum Immissionsschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind. Aus Sicht des Naturschutzes erfolgt keine Äußerung.
 <hr/> Hubert	Frau Hipp Telefon-Durchwahl: 089 6221-2573 Technische/r Sachbearbeiter/in
	<u>Anlagen:</u> 1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 – Grünordnung vom 10.04.2019 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 – Immissionsschutz vom 11.03.2019



**Landratsamt  
München**



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Bauen**

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0018/2019/BL  
Ismaning  
Ihr Schreiben vom: 06.03.2019  
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung  
München, 10.04.2019

Auskunft erteilt:  
Frau Dingel

E-Mail:  
dingell@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-2432  
Fax: 089 6221-442432

Zimmer-Nr.:  
F 1.59

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Gemeinde Ismaning**

Bebauungsplan Nr. 138

für das Gebiet Südlich Fröttmaninger Straße, zwischen Straße am Hang und Unterföhringer Straße

in der Fassung vom 07.02.2019

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: 11.04.2019

**2. Stellungnahme**

C.4.1.1

Wir bitten zu überprüfen, warum nur Laubbäume bis 12 m Endwuchshöhe und Obstbäume per Pflanzgebot festgesetzt werden. Auf den Grundstücken ist es durchaus möglich, auch Laubbäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen.

Wir empfehlen, die Einschränkung auf eine Endwuchshöhe von 7 m bis 12 m zu streichen und stattdessen Laubbäume 2. bis 3. Ordnung (klein- bis mittelkronige Bäume) festzusetzen. So haben die BürgerInnen mehr Auswahl und die Artenvielfalt wird gefördert. Außerdem empfehlen wir zugunsten der Laubbäume die Gesamtzahl der Obstbäume zu beschränken, z. B. auf 30 – 50 %.

Eine Ausfallregelung ist sinnvoll, allerdings empfehlen wir hier keine grundsätzliche Mindest-

Öffnungszeiten  
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF

- 2 -

pflanzqualität von 20-25 cm Stammumfang für Ersatzpflanzungen, sondern unterschiedliche Pflanzqualitäten, je nachdem, ob es sich um einen Obstbaum, einen Laubbaum 1. oder 2. Ordnung handelt.

Textvorschlag:

*Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein Laubbaum 2. bis 3. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

**Die Mindestpflanzqualitäten der als zu pflanzen festgelegten Bäume betragen:**

- **Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm**
- **Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm**
- **Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm**

**Es sind heimische, standortgerechte Gehölze in Arten und Sorten mit einem Anteil an Obstbäumen von bis zu 35 % zu verwenden.**

**Vorhandene Bäume, die den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen, können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.**

**Ausfälle sind gleich- oder höherwertig hinsichtlich der Wuchsordnung und eine Mindestpflanzqualität größer als festgesetzt in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode nachzupflanzen.**

Dingel

Dingel



Landratsamt  
München

Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81518 München

**Immissionsschutz und  
Recht der Abfallwirtschaft**

An die Gruppe 4.1.1.3

im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0018/2019/BL  
Ihr Schreiben vom: 06.03.2019

Unser Zeichen: 4.4.1-Ma-0018/2019  
München, 11.03.2019

Auskunft erteilt:  
Herr Masszi

E-Mail:  
masszio@lra-m.bayern.de

Tel.: 6221-1608  
Fax: 6221-441608

Zimmer-Nr.:  
F 2.54

1. **Gemeinde Ismaning**

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

**Bebauungsplan Nr. 138 i.d.F. vom 07.02.2019**

für den Bereich „Südlich Fröttmaninger Straße, zwischen Straße am Hang und Unterföhringer Straße“

mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs  ja  nein

Sonstige Satzung

**Frist für die Stellungnahme: 11.04.2019 (§ 4 BauGB)**

Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. **Träger öffentlicher Belange**

**Sachgebiet Immissionsschutz**

2.1  keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4  Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

**Öffnungszeiten**  
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

**Telefon** 089 6221-0  
**Telefax** 089 6221-2278  
**Internet** www.landkreis-muenchen.de  
**E-Mail** poststelle@lra-m.bayern.de

**Erreichbarkeit**  
Frankenthaler Str. 5-9  
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7  
Straßenbahn Linie 17  
Bus Linien 54, 180, 144, 147  
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus  
Zufahrt über Frankenthaler Str.

**Bankverbindungen**  
KSK München Sternberg Oberberg  
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109  
IBAN DE29 7025 015000 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLDEM33MKS  
Postbank München  
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804  
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PSBKDE33



EMAS  
EUROPEAN UNION  
D-155-00182

- 2 -

2.5  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Folgende immissionsschutzfachliche Festsetzungen sind noch aufzunehmen:

- Es gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der DIN 4109: 1989-11 „Schallschutz im Hochbau“
- Tiefgaragenausfahrten sind als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämmmaß ( $R_w'$ ) von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (Mindestschallabsorptionskoeffizient  $\alpha = 0,6$  bei 500 Hz), letzteres kann z. B. durch anbringen von Rauputz erreicht werden.

Hinweise:

- Tiefgaragenentlüftungsanlagen und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen.
- Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.
- Tore der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt muss dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechen.
- Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig).
- Ohne gutachterliche Prüfung ist eine öffentliche Nutzung der Tiefgaragen nicht zulässig.
- Tiefgaragenausfahrten sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.



Masszi

Anlagen: