

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG**

- 1.1 Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches
1.2 Abgrenzung unterschiedlicher OK fertiger Erdgeschossfußboden gemäß Festsetzung A.8.1 innerhalb der überbaubaren Flächen / Angrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung / Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Wandhöhe)

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet - WA -
2.2 MI Mischgebiet - MI -

**3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 3.1 GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß, hier GRZ 0,4
3.2 GFZ 0,75 zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß, z.B. GFZ 0,75
3.3 GRZ 0,60 zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. GRZ 0,60
3.4 WH 6,50 zulässige Wandhöhe WHp, als Höchstmaß, z.B. WHp 6,50 (m), siehe Festsetzung durch Text C)2.2.2

**4. BAUGRENZEN**

- 4.1 Baugrenze

**5. VERKEHRSFLÄCHEN / STRASSENABGRENZUNGSLINIEN**

- 5.1 Strassenbegrenzungslinie

**6. GRÜNORDNUNG**

- 6.1 Baum, zu erhalten (Ahorn)

**7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- 7.1 OK 491.45 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 491,45 (ü.NHN)
7.2 Maßangabe in Meter, z.B. 3,0 (m)

**B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 1. Grundstücksgrenze
2. Flurnummer
3. vorhandene Gebäude, mit Hausnummer / vorhandene Nebengebäude
4. Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 489,58 (ü.NHN)
5. Füllschema der Nutzungsschablone
6. 1. Art der baulichen Nutzung 2. zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO
3. zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
4. zulässige Wandhöhe 5. zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Baulinien- Bebauungs- u. Aufteilungsplans BL 37 / 53

**IN KRAFT TRETEN**

- 1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
2. Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs folgenden Bebauungsplan: - Baulinien- Bebauungs- u. Aufteilungsplan BL 37 / 53 für das Gebiet zwischen Münchener und Unterföhringer Straße, nördlich der Krautfabrik Durach und südlich der Benno Hartl-Straße i.d.F.v. 06.10.1953 / 06.06.1955, rechtsverbindlich seit 22.05.1956

**C. 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 Tankstellen und Vergnügungsläden im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO sind nicht zulässig.
1.2.2 Ausnahmen im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL
2.1.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu den gemäß Festsetzung A.3.3 bestimmten Werten zulässig. Darüberhinaus ist eine Überschreitung um 0,1 zulässig, wenn die befestigten Oberflächen, wie z.B. Stellplätze oder Wege, wasserdurchlässig ausgeführt werden oder Dächer von Carports, Garagen oder Nebenanlagen begrünt werden.

- 2.1.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen i.S. des Art. 45 BayBO in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

**2.2. WANDHÖHE / HOHENLAGE**

- 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 - WHp - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen an der Traufseite.

**3. BAUWEISE**

- 3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

**4. GRÜNORDNUNG**

- 4.1 Anpflanzen von Bäumen
4.1.1 Je angefangener 200 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein standort- und klimagerechter Baum zu pflanzen. Mindestpflanzqualität II. Wuchsordnung, Hochstamm, 3 xv., Db. StU 16-18cm, ab einer Gesamtgrundstücksfläche von 400 m² sind 50% der Bäume in der Mindestpflanzqualität I, I Wuchsordnung, Hochstamm, 3 xv., Db. StU 18-20 cm, zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. StU 18-20 cm nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
4.1.2 Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen: Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³ Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 - 20 m Höhe): 24 - 36 m³ Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe / Obstbäume): 20 - 24 m³
Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.
4.2 Alle Flächen des Baugrundstückes, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind vollständig standort- und klimagerecht zu bepflanzen oder einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pfläzen mit Schotter, Kles oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.
4.3 Ausgefallene Bestandsbäume gemäß Festsetzung A.6.1 sind in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. StU 18-20 cm nachzupflanzen.
4.4 Bestehende Bäume gemäß Festsetzung A.6.1 sind auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.
4.5 Für das Pflanzen von Bäumen gilt die Einfriedungs- und Begrünungssatzung der Gemeinde Ismaning in der jeweils gültigen Fassung.

**5. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN**

- 5.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5.1.1 Garagen und Carports müssen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m aufweisen.
5.1.2 Die seitlichen Außenwände von Garagen oder Nebenanlagen, sofern diese parallel zu Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
5.1.3 Die Fläche zwischen der Außenwand und der Grundstücksgrenze gemäß Festsetzung C.5.1.2 ist vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten.
5.2 Tiefgaragen sind nicht zulässig.
5.3 Zahl der Stellplätze
Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung - StPlS - der Gemeinde Ismaning in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

**6. BAUGESTALTUNG, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

- 6.1 Auffüllungen des Baugrundstücks sind maximal bis 25 cm unter der festgesetzten Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss zulässig. Abgrabungen sind maximal bis Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche (z.B. Moarstraße, Münchener Straße) zulässig.
6.2 Für die Hauptgebäude (Hauptdächer) sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten sowie Quer- oder Zwerchgiebel. Die zulässige Wandhöhe gemäß Festsetzung A.3.4 darf durch Quer- und Zwerchgiebel um bis zu max. 1,50 m überschritten werden. Die Firstrichtung des Hauptgebäudes (Hauptdach) ist parallel zur längeren Gebäuseite anzuordnen.
6.3 Wenn Garagen, Carports oder Nebenanlagen mit Flachdächern errichtet werden, sind diese Flachdächer extensiv zu begrünen. 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.
6.4 Es ist eine Dachneigung von maximal 35° zulässig.
6.5 Im Übrigen gelten die Ortsgestaltungssatzung sowie die Einfriedungs- und Begrünungssatzung der Gemeinde Ismaning in der jeweils gültigen Fassung.

**D. HINWEISE DURCH TEXT**

- 1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Ismaning in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
2. Auf den Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB sowie die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und DIN 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.
3. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasser Versorgung durch die Gemeinde Ismaning gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
4. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.
5. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde Ismaning altlastenfrei. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mittellungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Derzeit sind keine Hinweise auf Kampfmittel bekannt. Sollten dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Kampfmittel entdeckt werden, ist dies unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder nächsten Polizeidienststelle mitzuteilen. Auf die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: 1D4-2135,12-9 "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel" sowie unter https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php wird hingewiesen.

- 6. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ wird hingewiesen. Vom Bauherrn ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Zufahrts-, Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasser Versickerung Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen. Anfallendes und verschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort über eine Flächen- oder Muldenversickerung zu versickern. Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor. Für Eingriffe der Kellergesosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt München mit geeigneten Unterlagen anzugeben bzw. zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenfällen mit Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu rechnen ist. Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Wohngebäude mindestens 25 cm über der Geländeoberkante angeordnet werden. Alternativ können auch bei barrierefreier Bauweise entsprechende bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Rampen, vorgesehen werden. Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen, Abgrabungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG). Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich Hang- und Schichtwasser auftreten kann. Keller, Lichtschächte, Kellerfenster sowie alle Spartenführungen sind bei Bedarf wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen von Starkregenereignissen wird darauf hingewiesen, dass Abgrabungen / Lichtgräben zur Belichtung von Kellerfenstern entsprechend zu entwässern sind und die angrenzenden Wandöffnungen, wie z.B. Kellerfenster, wasserdicht auszuführen sind. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Neuan schlüsse an die vorhandene Kanalisation sind mit den Gemeindefwerken Ismaning abzustimmen. 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. Vor Abbruch von Gebäuden muss der jeweilige Grundstückseigentümer die Stilllegung der vorhandenen Hausanschlussleitung bei der Abteilung Kundenbetreuung beantragen.

- 7. Belange des besonderen Artenschutzes
Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG vom 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, ist ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, insbesondere gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten zu prüfen, da dies nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher auszuschließen zu können, sollte vor Gebäudeveränderungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütender Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Das Ergebnis sollte der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn mitgeteilt werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Auf die "Ergebnisdokumentation zu den Begehungen zur Erfassung der Brutvögel und der Zauneidechse mit Aufnahme von Biotopbäumen im Jahr 2025", Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, 08.07.2025 wird verwiesen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird ein Biotopbaum dokumentiert (als Nr. 3 bezeichnet). Dieser Biotopbaum ist gemäß Festsetzung A.6.1 als zu erhalten festgesetzt. Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Überockverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30% Außenreflexionsgrad) mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag, dem aktuellen wissenschaftlichen Stand entsprechend (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 1 5% zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Lichtsmog und zum Schutz fliegender und nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung nur energieeffiziente Lampen / Leuchten mit einem nach unten gerichteten Lichtkegel verwendet werden. Es wird empfohlen, Lichtquellen möglichst niedrig anzubringen, flaches Schutzglas zu verwenden, Streulicht zu vermeiden, nur warmweiße Lampen bis max. 3.000 Kelvin (LEDs ohne Blauanteile) und möglichst geringer Leuchtintensität zu verwenden sowie durch Nachtschaltung oder dimmbare Systeme die Lichtverschmutzung weiter zu reduzieren. Leuchtmittel sollten nicht aus der Lampe herausragen. Es wird darauf hingewiesen, dass Himmels- und Fassadenstrahler gemäß Art. 11 a BayNatSchG und Art 9 BayImSchG verboten sind.

- 8. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des GEG wird hingewiesen.
9. Baumfällungen, Abgänge und deren Nach- bzw. Ersatzpflanzungen sind bei der Gemeinde Ismaning, Sachgebiet Gartenbau, zu melden.
10. Es wird empfohlen, geschlossene Außenwandflächen, insbesondere Garagen, Sichtschutzwände etc., oder Stützpfleilerkonstruktionen, wie z.B. Überdachungen, Carports etc., mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

- 11. Schutz von Bepflanzungen bei Bauarbeiten
Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der R SBB "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" Ausgabe 2023 vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.
12. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen.
13. Die Liste der geeigneten Baumarten kann bei der Gemeinde Ismaning, Sachgebiet Gartenbau und Forst, eingesehen werden.
14. Es wird empfohlen, alle Einfriedungen ohne durchlaufenden Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger und Amphibien durchlässigen Bodenabstand von mindestens 15 cm zu errichten. Auf die Regelungen der Einfriedungs- und Begrünungssatzung der Gemeinde Ismaning in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
15. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und der Flächennutzungsplan daher im Wege der Berichtigung nach Verfahrensabschluss hinsichtlich der Erhöhung der GFZ angepasst wird.
16. Die Höhenangaben m über NN beziehen sich auf das Höhenbezugssystem DHHN 2016 auf der Grundlage des DGM - Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de.
17. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger sowie Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger, insbesondere der Kabelschutzanweisungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH zu achten. Die vorhandenen Leitungen sind zu schützen und dürfen nicht beschädigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsträger sind zu beachten.

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien 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 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. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungslösungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungslösungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. 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. Auf das "Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass für Kabelhausanschlüsse bei der Bayerwerk Netz GmbH nur marktübliche Einführungs-systeme, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Prüfnachweise sind der Bayerwerk Netz GmbH vorzulegen. Hinsichtlich der Erdgasversorgungsanlagen ist folgendes zu beachten: Die vorhandene Überdeckung der Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Gelände-modellierungen nicht verändern. Vor Abbruch bestehender Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt werden. Für die Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen sind die entsprechenden Anträge der SWM - siehe www.swm.de - zu nutzen. 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 Tel.-Nr. 089/2361-2139 begommen werden. Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu Leitungen der GVI. 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 Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle ist zu beachten.

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

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat in seiner Sitzung am 12.09.2024 den Bebauungsplan Nr. 176 "südlich der Moarstraße, 1. Teilabschnitt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung i.d.F. vom wurde vom bis im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten. Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
3. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat in seiner Sitzung vom den Bebauungsplan Nr. 176 "südlich der Moarstraße, 1. Teilabschnitt" i.d.F. vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.
5. Ausgefertigt: Ismaning, den

- 6. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus der Gemeinde Ismaning zur Einsichtnahme bereit.

Ismaning, den .....

Erster Bürgermeister Dr. Alexander Greulich

**Auslegungsexemplar gem. § 3 Abs. 2 BauGB**  
**GEMEINDE ISMANING**  
**Landkreis München**

**Bebauungsplan Nr. 176**  
**"südlich der Moarstraße,**  
**1. Teilabschnitt"**  
**mit integrierter Grünordnung**

Plandatum: 04.12.2025

Die GEMEINDE ISMANING

erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Planzeichenverordnung (PlanzV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G .

**Plangeber:**

Gemeinde Ismaning vertreten durch Erster Bürgermeister Dr. Alexander Greulich Schloßstraße 2 85737 Ismaning

**Bearbeitung:**

Bebauungsplan: Ferdinand Feier-Komprobst Architekt und Stadtplaner Filzenweg 19 85071 Stephanskirchen

