

Vorlage Nr.: 2-BV/154/2020  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 24.08.2020  
Verfasser:

---

**Gemeinde Ismaning, BPI. 162 "Südlich Mayerbacherstraße, zwischen Bajuwarenstraße und B471"; frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.**

---

Beratungsfolge:  
Datum Gremium  
15.09.2020 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Von der Gemeinde Ismaning wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum BPI. 162 „Südlich Mayerbacherstraße, zwischen Bajuwarenstraße und B 471“ gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Die Frist zur Stellungnahme bis 11.09. wurde aufgrund der für die Stadt Garching erforderlichen Beteiligung des Gremiums auf den 18.09.2020 verlängert.

Das Plangebiet (s. Übersichtsplan, Anl. 1) befindet sich ca. 1 km entfernt von der Grenze der Gemarkungen Garching – Ismaning im östlichen Bereich von Ismaning und grenzt an die B 471. Es liegt in ca. 650 m entfernt vom S-Bahnhof Ismaning. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets mit Geschosswohnungsbau auf ca. 4,9 ha Fläche geschaffen werden. Wesentliche Planungsziele sollen sein:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO als Art der Nutzung
- Festsetzung einer Grundflächenzahl bzw. maximalen Geschossfläche
- Steuerung der Höhenentwicklung über Festsetzung einer maximalen Wandhöhe in
- Verbindung mit höchstens 4 Vollgeschossen
- Berücksichtigung des geplanten 4-spurigen Ausbaus der Bundesstraße 471

Das Plangebiet soll gem. textlicher Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt werden, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Im Bereich der Kreuzung Mayerbacherstraße/Bajuwarenstraße (d.h. im nordwestlichen Bereich) wird eine Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss empfohlen. Für die festgesetzten Teil-Baugebiete WA1 - WA3 gilt jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit Obergrenzen von 0,4-0,42 und eine Geschossfläche (GF) je Bauraum. Insgesamt soll eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 41.650 m<sup>2</sup> entstehen. Für die jeweiligen Grundstücke ergibt sich daraus eine GFZ von ca. 1,03.

Die Gebäudehöhe an der Bajuwarenstraße erlaubt mit 10 - 11 m Wandhöhe eine 3-geschossige Bebauung, welche dem gegenüberliegenden Bestand entspricht. Die Gebäude an der B471 bieten durch eine etwas höhere Bebauung mit einer Wandhöhe von 13 - 14 m, und daraus resultierend 4 Geschossen, besseren Schutz vor den Lärmemissionen der Straße. Sie bilden an dieser Stelle auch die neue, sichtbare Ortskante. Die dazwischenliegenden Gebäude können mit 10 - 14 m Wandhöhe errichtet werden.

Aus den vorgelegten Unterlagen sind zudem folgende städtebauliche Kennwerte abzulesen:

	<b>BGF</b>	<b>WE</b>	<b>EW</b>	<b>Fahrten Kfz/24h</b>
<b>Baufeld 1</b>	9.800 m <sup>2</sup>	ca. 108	ca. 249	ca. 520
<b>Baufeld 2</b>	11.510 m <sup>2</sup>	ca. 123	ca. 263	ca. 610
<b>Baufeld 3</b>	10.520 m <sup>2</sup>	ca. 112	ca. 258	ca. 560
<b>Baufeld 4</b>	9.820 m <sup>2</sup>	ca. 105	ca. 242	ca. 520

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz liegen noch nicht vor und sind in den textlichen Festsetzungen noch zu ergänzen. Nach der vorliegenden Einschätzung zum Verkehrslärm ist davon auszugehen, dass in Richtung der B471 mit deutlicher Lärmbelastung zu rechnen ist und ein baulicher Schallschutz in Form einer Wand (ca. 8 m Höhe), oder durch Lückenschluss-Maßnahmen zwischen den Gebäuden erforderlich ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Beeinträchtigung von Belangen der Stadt Garching nicht zu befürchten, es wird empfohlen die Planung ohne Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die von der Gemeinde Ismaning vorgelegte Entwurfsplanung zum BPI. 162 „Südlich Mayerbacherstraße, zwischen Bajuwarenstraße und B 471“ zur Kenntnis und beschließt keine Stellungnahme abzugeben.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Planzeichnung
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Notiz Verkehrslärm

200 400 600 800 m

Garching

Bürgerpark Garching

Karlshof

B 471

Planbereich  
BPI 162

Maßstab 1:15000

25.08.2020





Gemeinde Ismaning

Bebauungsplan Nr. 162 mit integriertem Grünordnungsplan  
 „Südlich Mayerbacher Straße, zwischen Bajuwarenstraße und B471“  
 umfassend die Flur Nr.: 1986, 1987, 1987/2, 1988, 1989, sowie Teillächen aus Flur Nr.: 1750/3,  
 1751, 1752/9, 1752/11, 1752/14, 1963/4, 1965, 1965/1, 1967, 1985, 2788/2  
 sowie Flur Nrn. der Ausgleichsflächen: xxxx, xxxx mit Teillächen aus Flur Nr.: xxxx, xxxx

Die Gemeinde Ismaning erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

C Hinweise durch Planzeichen

1		Bestehende Gebäude				
2		Bestehende Grundstücksgrenzen				
3		aufzuhebende Grundstücksgrenzen				
4		vorgeschlagene Grundstücksgrenzen "Teilungsabsicht"				
5	1964/3	Flur Nummer, z.B.: 1964/3				
6		Vorschlag Gebäudeform				
7		Behindertenstellplatz				
8		Baum zu beseitigen. Ersatzpflanzung gem. B. 6.2				
9		Bestandsbaum außerhalb des Geltungsbereichs				
10		Geltungsbereich eines angrenzenden Bebauungsplans				
11	<table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td></td></tr></table>	1	2	3		Erläuterung der Nutzungsschablone 1 - Art der baulichen Nutzung 2 - Dachgestaltung 3 - max. Grundflächenzahl
1	2					
3						

A Festsetzung durch Planzeichen

1	Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
1.1	WA1 (A) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Indexnr., z.B.: A	
2	Maß der baulichen Nutzung	
2.1	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung; maßgebliche Fläche zur Ermittlung der GRZ	
2.2	GRZ = 0,37 max. zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß, z.B. 0,37	
2.3	GF 2.700 m <sup>2</sup> max. zulässige Geschoßfläche je Bauraum, z.B.: 2.700 m <sup>2</sup>	
2.4.1	Wh. = 10,0 m min. erforderliche Wandhöhe, z.B. 10,0 m	
2.4.2	Wh. = 11,0 m max. zulässige Wandhöhe, z.B. 11,0 m	
3	Bauweise	
3.1		
3.2		

4		Dachgestaltung
4.1	FD	begrüntes Flachdach
5		Verkehrsflächen
5.1		Straßenbegrenzungslinie
5.2		öffentliche Straßenverkehrsfläche
5.2.1	G	Gehweg
5.2.2	G+R	öffentlicher Geh- und Radweg
5.2.3	P	Parkstreifen, durch Baumpflanzung gegliedert
5.3		Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: selbstständiger öffentlicher Geh- und Radweg (Eigentümerweg soweit in privaten Eigentum)
5.4		Fläche für Tiefgaragen
5.5		Fläche für private Gemeinschaftsstellplätze mit Anzahl und Zuordnungsangabe
5.6.1		Tiefgaragen - Ein- u. Ausfahrt
5.6.2		Tiefgaragenrampe eingehaust
6		sonstige Festsetzungen
6.1.1		Maßzahl in m, z.B. 10,0 m
6.1.2		Radius in m, z.B.: 9,0 m
6.2.1		maximale Höhe Geländeoberkante, z.B. +491,25 m ü. NHN
6.2.2		maximale Höhe Fußbodenoberkante, z.B. +490,80 m ü. NHN
7		Grünordnung
7.1		Straßenbegleitgrün
7.2.1		private Grünfläche mit Gestaltungsauflage als Abgrenzung zur B471
7.2.2		private Grünfläche mit Pflanzgebot und Gestaltungsauflagen im zentralen Gemeinschaftsgarten
7.2.3		private Freiflächen mit Pflanzgebot und Gestaltungsauflagen
7.2.4		private Freiflächen mit begrenzten Gestaltungsauflagen, Unterbrechung durch notwendige Hauszugänge und TG-Zufahrten zulässig
7.3.1		zu pflanzende Großbäume mit Lage-Festsetzung

Lageplan Ausgleichstellfläche A5 M = 1 : 2.000

- 6.1.1  Maßzani in m, z.B. 10,0 m
- 6.1.2  Radius in m, z.B.: 9,0 m
- 6.2.1  maximale Höhe Geländeoberkante, z.B. +491,25 m ü. NHN
- 6.2.2  maximale Höhe Fußbodenoberkante, z.B. +490,80 m ü. NHN

- 7 Grünordnung
- 7.1  Straßenbegleitgrün
- 7.2.1  private Grünfläche mit Gestaltungsaufgabe als Abgrenzung zur B471
- 7.2.2  private Grünfläche mit Pflanzgebot und Gestaltungsaufgaben im zentralen Gemeinschaftsgarten
- 7.2.3  private Freiflächen mit Pflanzgebot und Gestaltungsaufgaben
- 7.2.4  private Freiflächen mit begrenzten Gestaltungsauflagen, Unterbrechung durch notwendige Hauszugänge und TG-Zufahrten zulässig
- 7.3.1  zu pflanzende Großbäume mit Lage-Festsetzung
- 7.3.2  zu pflanzende Großbäume ohne Lage-Festsetzung
- 7.3.3  Bestandsbaum zu erhalten
- 7.4  privater Kinderspielplatz gem. DIN 18034 für Kinder von 3 - 6 Jahren mit Angabe der Nettospielfläche, z.B. 250 m<sup>2</sup>. Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 22.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen, ist bei der Anlage der Spielplätze zu beachten
- 8  Versickerungsfläche für Niederschlagswasser
- 9  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- X.x  Immissionsschutz (wird ergänzt)

Lageplan Ausgleichsteilfläche A5 M = 1 : 2.000

Lageplan Ausgleichsteilfläche A5 M = 1 : 2.000



GEMEINDE ISMANING  
BEBAUUNGS – UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
NR. 162  
„südlich Mayerbacherstraße, zwischen  
Bajuwarenstraße und B471“

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE  
DURCH PLANZEICHEN  
M = 1: 500



## NOTIZ

Ihre Nachricht vom  
Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
Tel. +49 89 5799-  
Fax +49 89 5799-

München,

Empfänger:

Projekt-Nr.:

Projektbezeichnung:

Seiten: 8

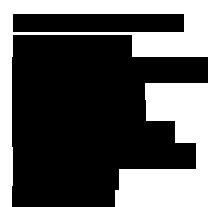
### Schalltechnische Abschätzungen in Bezug auf Verkehrslärm

Im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 162 im Osten Ismanings wurde die schalltechnische Situation im Bebauungsplangebiet in Bezug auf Verkehrslärm abschätzend untersucht. Im Folgenden wird die Planfall-Situation ohne Schallschutzmaßnahmen untersucht und mögliche Schallschutzmaßnahmen werden vergleichend betrachtet.

Die Situation im Planfall ohne Schallschutzmaßnahmen stellt sich im kritischen Nachtzeitraum entsprechend Abbildung 1 dar. Die Abbildungen stellen innerhalb der weißen Achtecke die höchsten auftretenden Beurteilungspegel dar, die in der Regel im jeweils höchstgelegenen Obergeschoss auftreten. Für die Belastung am Tag kann eine ähnliche Verteilung mit durchgehend um ca. 6-7 dB(A) höheren Beurteilungspegeln angenommen werden.

Für die Beurteilung im Zuge der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Diese betragen für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) nachts und werden in der vorliegenden Situation praktisch überall überschritten, was allerdings im Ballungsraum München keineswegs ungewöhnlich ist. Im Zuge der Abwägung kann man sich in dieser Situation an den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BlmSchV orientieren.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes in allgemeinen Wohngebieten betragen **59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) nachts**. Sie werden vor allem an den Fassaden, die sich in direkter Nähe zur B471 befinden, deutlich überschritten. Auch die Immissionsorte an den übrigen Fassaden, die nach außen orientiert sind, weisen Beurteilungspegel im Grenzwertbereich oder darüber auf. An den zum jeweiligen Innenhof hin orientierten Fassaden ergeben sich stellenweise Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte, insbesondere nachts.



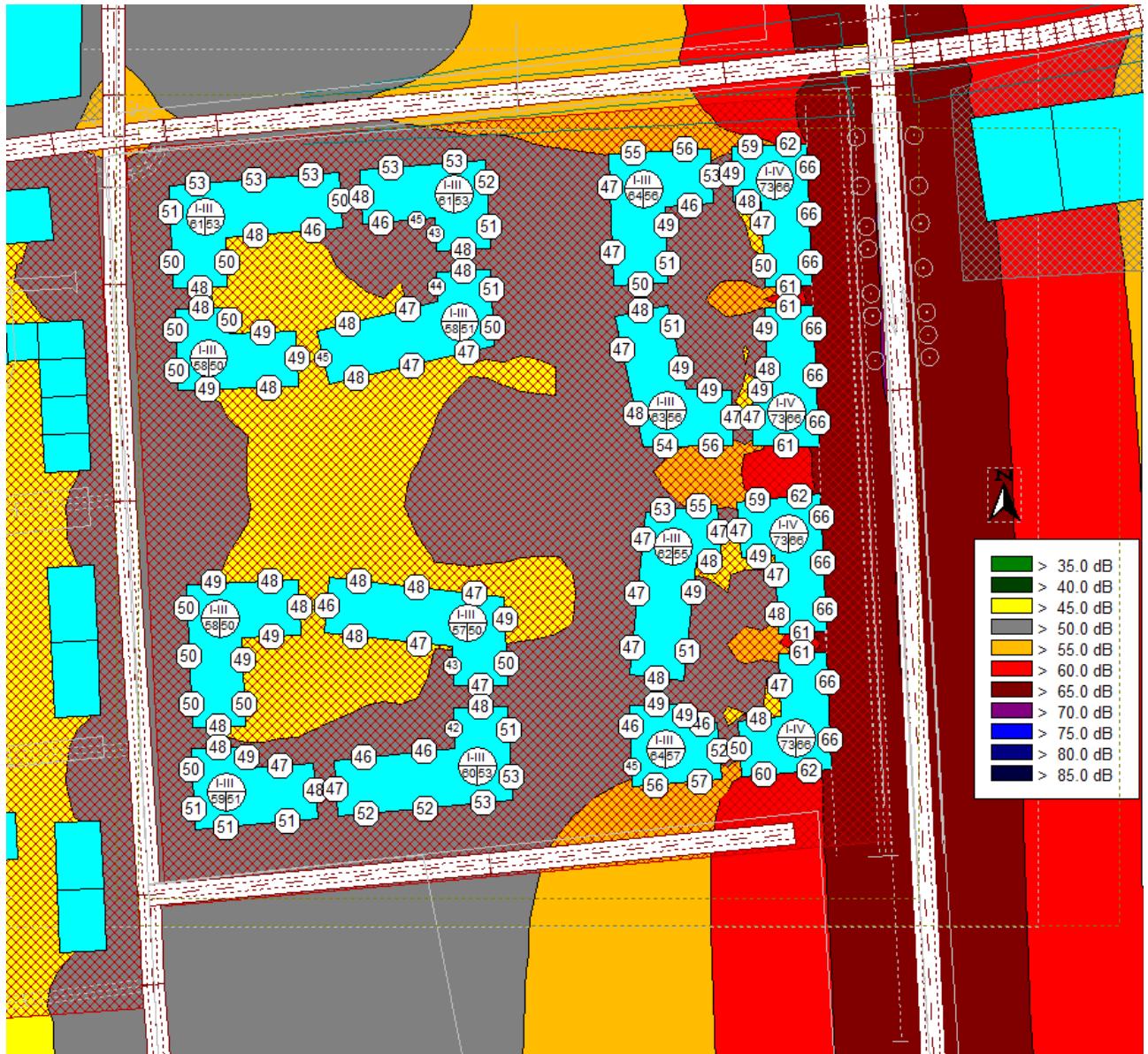


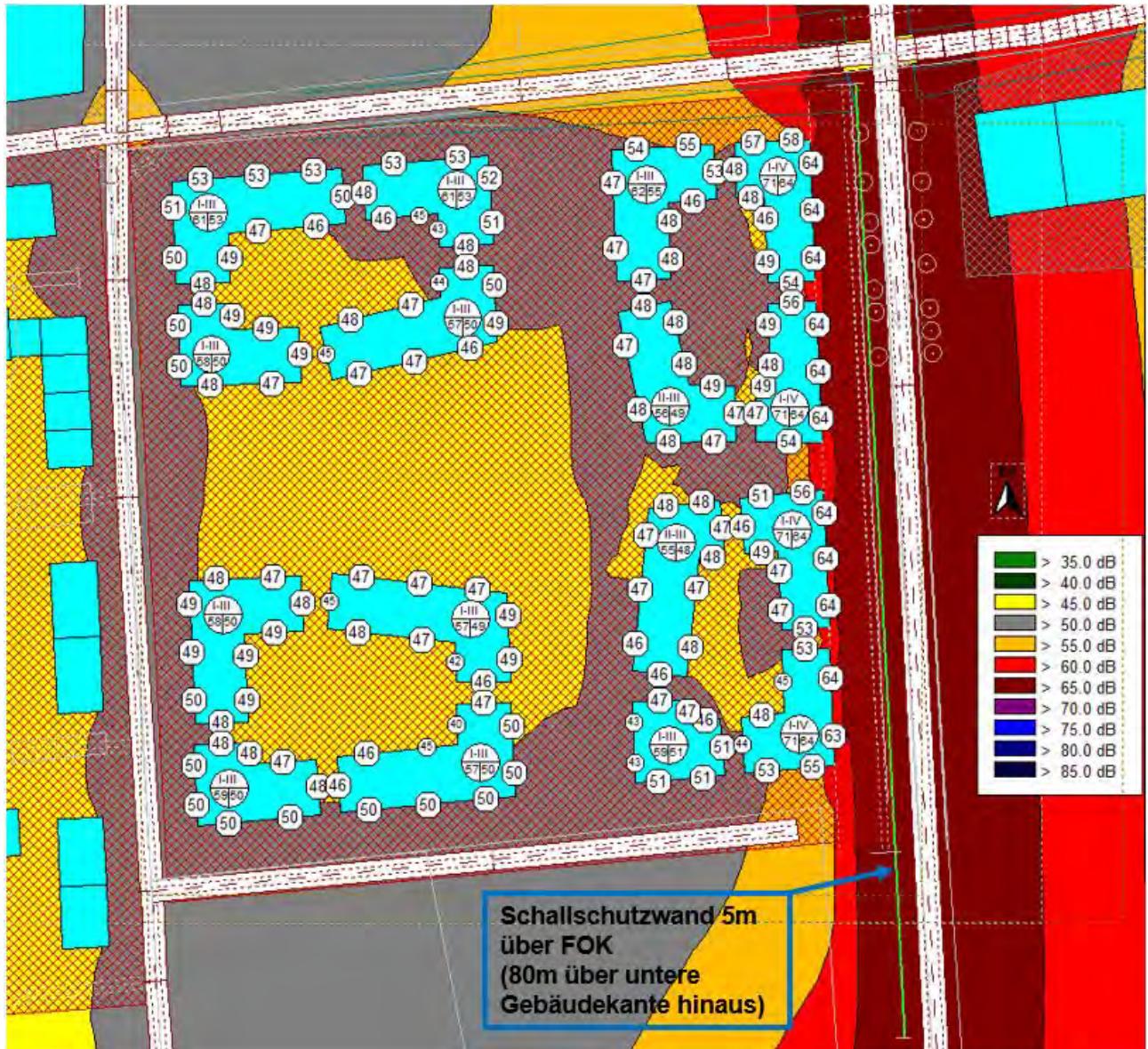
Abbildung 1 Planfall ohne Schallschutzmaßnahmen (Nacht)

Um eine Verringerung der Beurteilungspegel zu erreichen, müssen daher Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, deren Wirksamkeit im Folgenden untersucht wird.

#### Schallschutzvariante 1: Schallschutzwand (5m) auf östlicher Grundstücksgrenze

Betrachtet wird die Wirksamkeit einer Schallschutzwand, die parallel zur B471 verläuft und eine Höhe von fünf Metern über der Fahrbahnoberkante derselben aufweist. Die Schallschutzwand liegt auf der östlichen Grenze des Bebauungsplans und somit in der im Bebauungsplan beschriebenen Anbauverbotszone zu Bundesstraßen. Um auch eine Abschirmung der südlichen Fassaden zu erreichen, wird die Wand ca. 80 Meter

über die südliche Gebäudekante hinaus verlängert. Verlauf und Position der Schallschutzwand sind Abbildung 2 zu entnehmen.



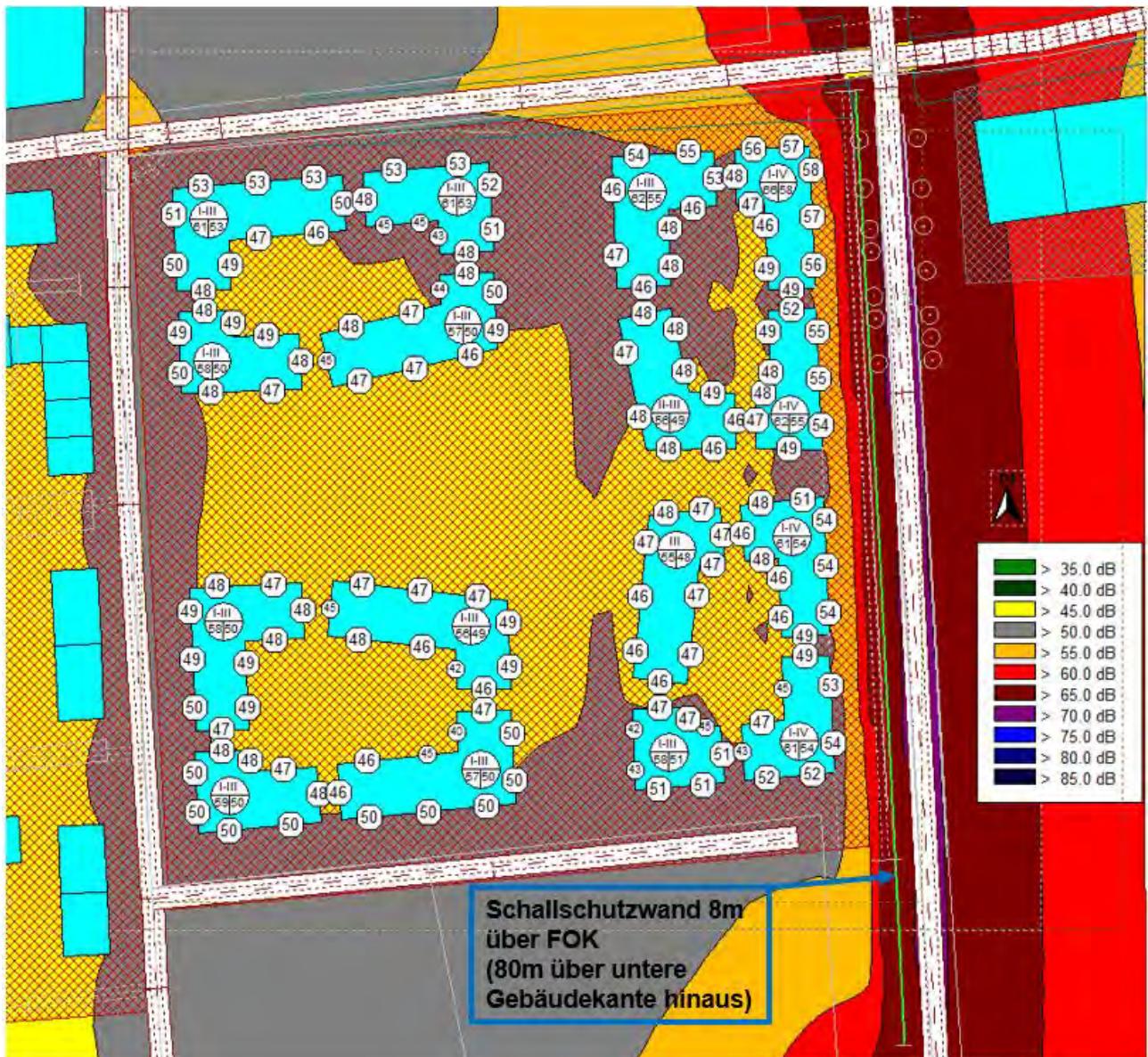
**Abbildung 2** Planfall mit Schallschutzwand (5m) auf östlicher Grundstücksgrenze (Nacht)

Wirkung: an den Fassaden zur B471 - Pegelreduktion um 2-3 dB(A) (Grenzwertüberschreitung)

- untere Geschosse besser abgeschirmt als obere Geschosse (in der Regel keine Grenzwertüberschreitung im EG und 1. OG)
- Innenhofbereiche im Bereich des Grenzwerts
- Südliche Außenfassaden sind besser geschützt, dennoch Grenzwertüberschreitung

**Schallschutzvariante 2:** Schallschutzwand (8m) auf östlicher Grundstücksgrenze

Betrachtet wird die Wirksamkeit einer Schallschutzwand, die parallel zur B471 verläuft und eine Höhe von acht Metern über der Fahrbahnoberkante derselben aufweist, deren Abmessungen und Position bis auf die Höhe mit der Schallschutzvariante 1 übereinstimmen. Die Beurteilungspegel sind Abbildung 3 zu entnehmen.



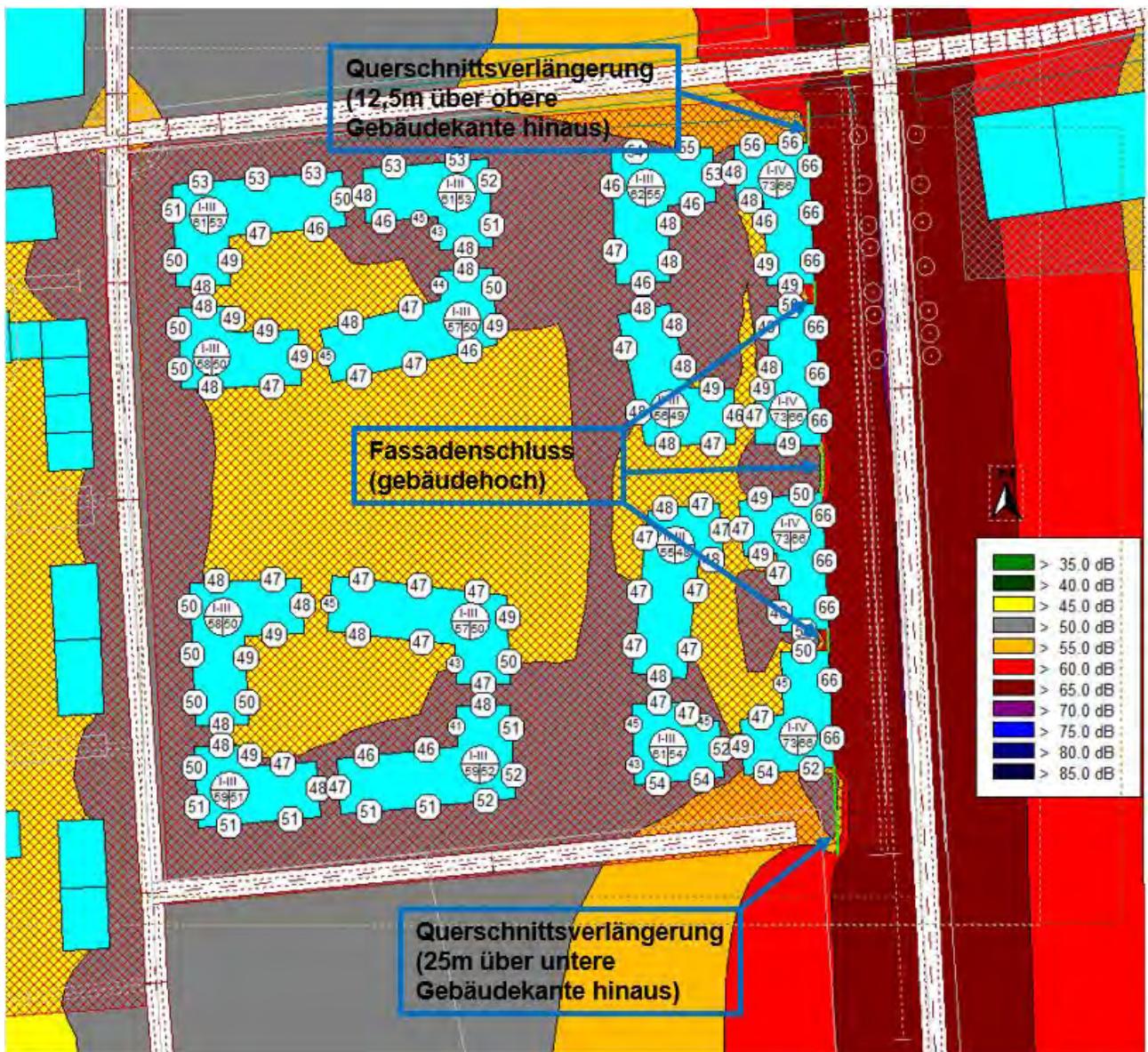
**Abbildung 3** Planfall mit Schallschutzwand (8m) auf östlicher Grundstücksgrenze (Nacht)

Wirkung: an den Fassaden zur B471 - Pegelreduktion um 11-12 dB(A) (IGW-Überschreitungen verbleiben)

- untere Geschosse werden besser abgeschirmt als obere Geschosse (in der Regel keine Grenzwertüberschreitung im EG und 1.OG)
- Innenhofbereiche überschreiten den Grenzwert nicht
- südliche Außenfassaden werden besser geschützt, dennoch verbleiben Grenzwertüberschreitungen

### Schallschutzvariante 3: Querschnittsverlängerung mit Fassadenschluss

Die Variante beinhaltet einen Lückenschluss der der B 471 zugewandten Fassaden mittels Schallschutzwänden. Zusätzlich wird eine Querschnittsverlängerung angenommen, bei der die Ostfassade über die ursprüngliche Gebäudekante mit Schallschutzwänden verlängert wird. Die resultierenden maximalen Beurteilungspegel sind Abbildung 4 zu entnehmen.



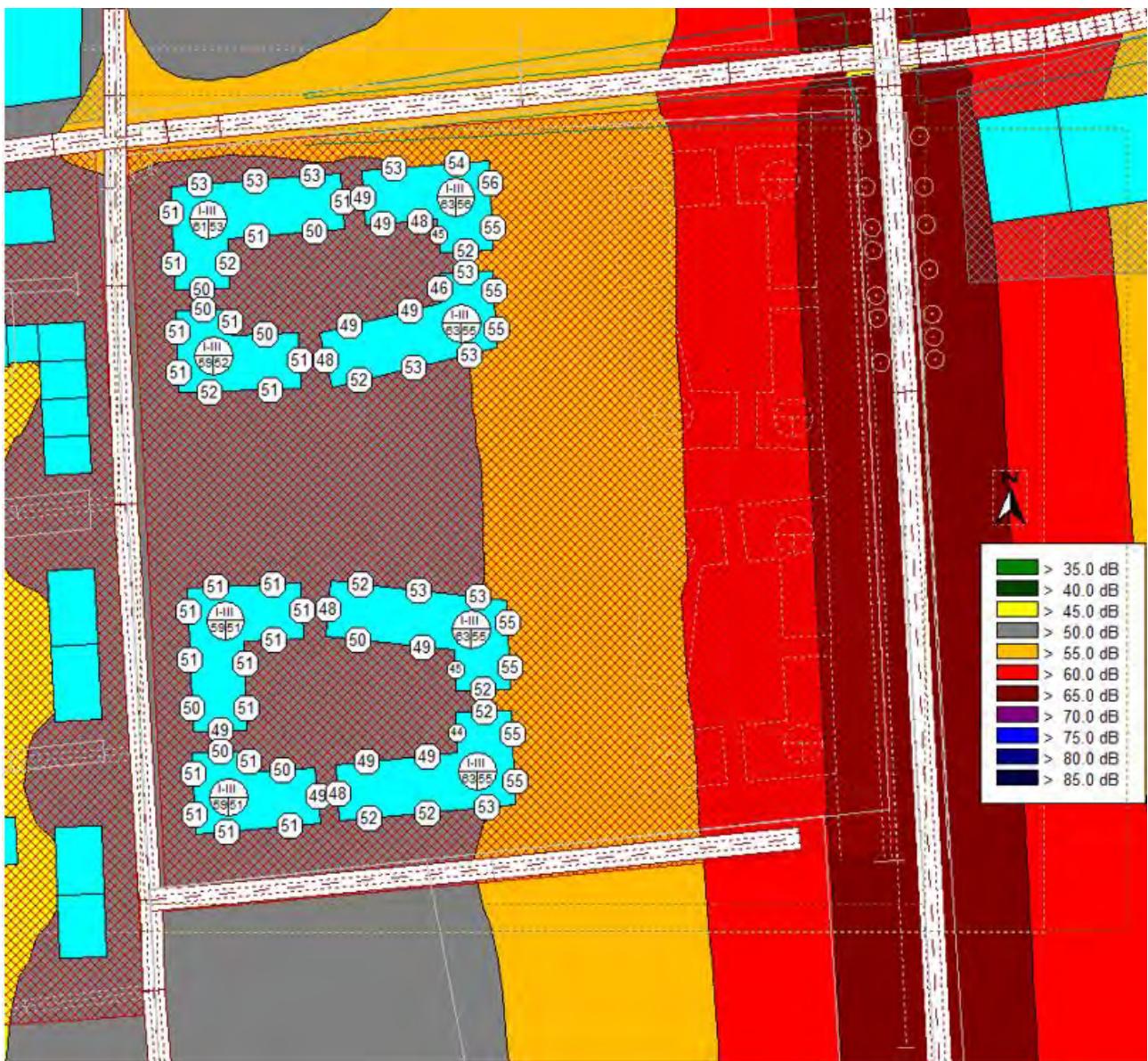
**Abbildung 4** Planfall mit Fassadenschluss und Querschnittsverlängerung (Nacht)

Wirkung:

- keine Veränderung der Beurteilungspegel an den der B471 zugewandten Fassaden im Vergleich zum Fall ohne Schallschutz (Grenzwertüberschreitung)
- Verbesserte Abschirmung der Innenhofbereiche (Einhaltung der IGW bis ins höchste Obergeschoss)
- Praktisch kein Einfluss auf die Gebäude im westlichen Teil des B-Plans

### **Betrachtung Bauabschnitt 1 vor der Realisierung von Bauabschnitt 2**

Für den Fall, dass im Verlauf der Bauausführung zunächst die westlich gelegenen Baukörper (WA1 und WA3) fertiggestellt werden, während der Bau der Gebäude im östlichen Teil des Bebauungsplangebiets noch nicht begonnen hat, stellt sich die Verteilung der Beurteilungspegel ohne Schallschutzmaßnahmen für den kritischen Nachtfall wie in Abbildung 5 dar.

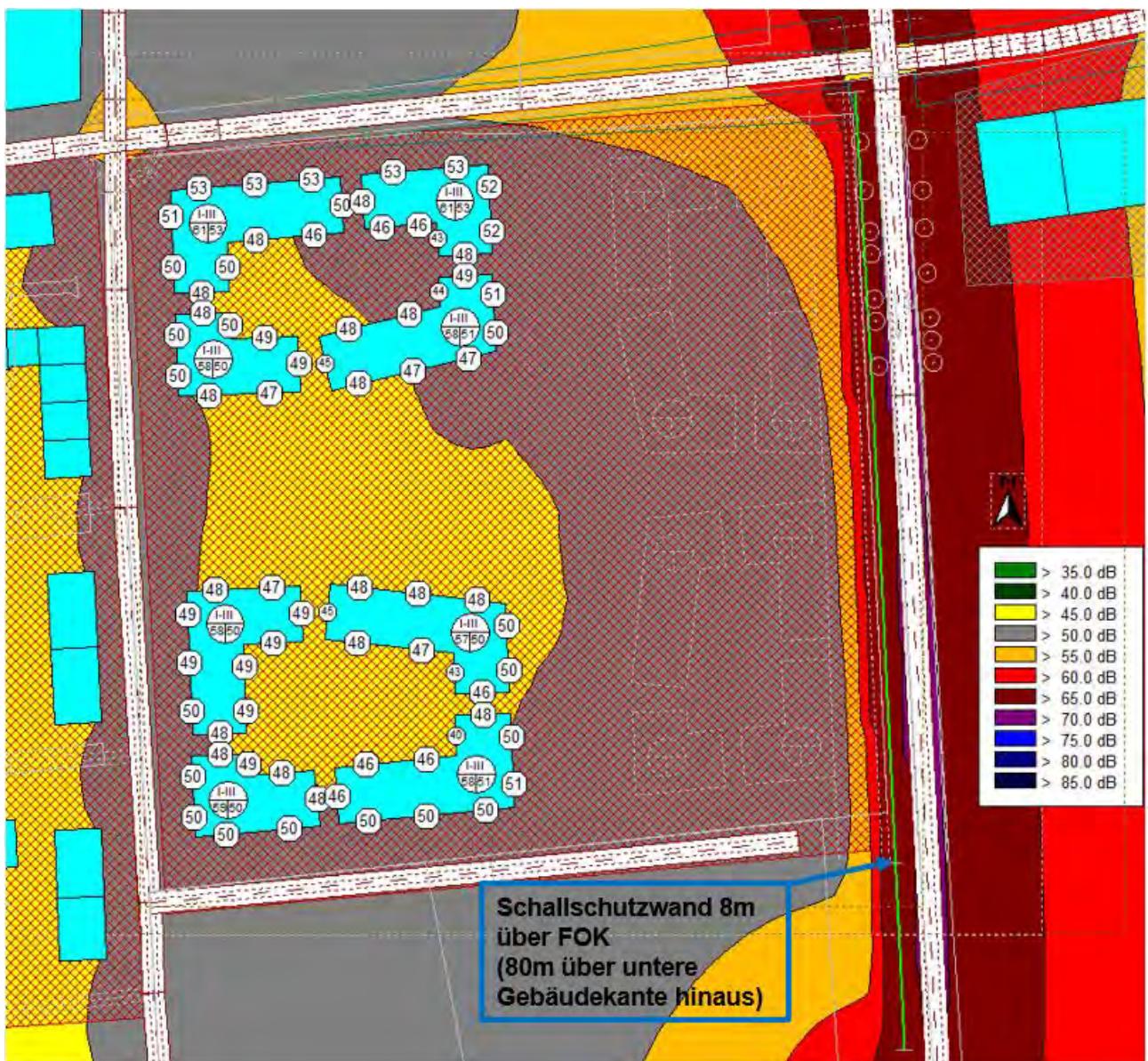


**Abbildung 5** Bauabschnitt 1 ohne Schallschutzmaßnahmen (Nacht)

- Da die noch nicht vorhandenen östlichen Baukörper keine Abschirmwirkung gegenüber der B471 entfalten, weisen die Ostfassaden der Baukörper einen erhöhten Beurteilungspegel auf, was zu einer deutlichen Überschreitung des Grenzwerts in diesem Bereich führt. Auch die den Innenhöfen zugewandten Bereiche überschreiten den Grenzwert, wobei hier der Grenzwert im Erdgeschoss und im 1.

Obergeschoss eingehalten werden kann. Dementsprechend werden Maßnahmen an den Fassaden erforderlich

Um vor allem die östlichen Gebäudebereiche besser vor dem Verkehrslärm der B471 zu schützen, wird im Folgenden die Variante einer acht Meter hohen Schallschutzwand auf der östlichen Grundstücksgrenze betrachtet (Abbildung 6).



**Abbildung 6** Bauabschnitt 1 mit Schallschutzwand (8m) auf östlicher Grundstücksgrenze (Nacht)

Wirkung:

- Reduktion der Beurteilungspegel an der Ostfassade um 5 dB(A) (dennoch verbleibende Überschreitungen der IGW)
- Bessere Abschirmung der Innenhofbereiche (überwiegend Einhaltung der IGW)

- EG und 1.OG im Innenhofbereich unter dem Grenzwert, in höheren Geschossen darüber
- Maßnahmen an den Fassaden werden erforderlich

Die Darstellung der Hausbeurteilungen, die im jeweiligen Baukörper als großer, weißer Kreis dargestellt sind, wird in Abbildung 7 erläutert.



**Abbildung 7** Legende Hausbeurteilung

### **Fazit**

Um die geplanten Baukörper direkt an der B 471 wirksam zu schützen, wäre eine sehr hohe Schallschutzwand entlang der B 471 erforderlich (z.B. 8 Meter hohe Wand aus Abb. 3). Alternativ käme eine strikte Grundrissorientierung in Verbindung mit den untersuchten Lückenschluss-Maßnahmen in Betracht. Auf die dennoch verbleibenden Überschreitungen der IGW der 16. BImSchV müsste mit entsprechenden Festsetzungen zum baulichen Schallschutz reagiert werden.

In der Situation, dass Bauabschnitt 1 bereits realisiert ist und Bauabschnitt 2 noch nicht, kommt es ebenfalls zu deutlichen Überschreitungen der IGW. Sofern keine Schallschutzwand entlang der B 471 vorgesehen wird, müssen ebenfalls entsprechende Festsetzungen zum baulichen Schallschutz erfolgen. Unter dem Aspekt, dass mittelfristig mit einer Verbesserung der Situation gerechnet werden kann, wäre dieser Fall somit wohl noch akzeptabel.

München, den [REDACTED]

