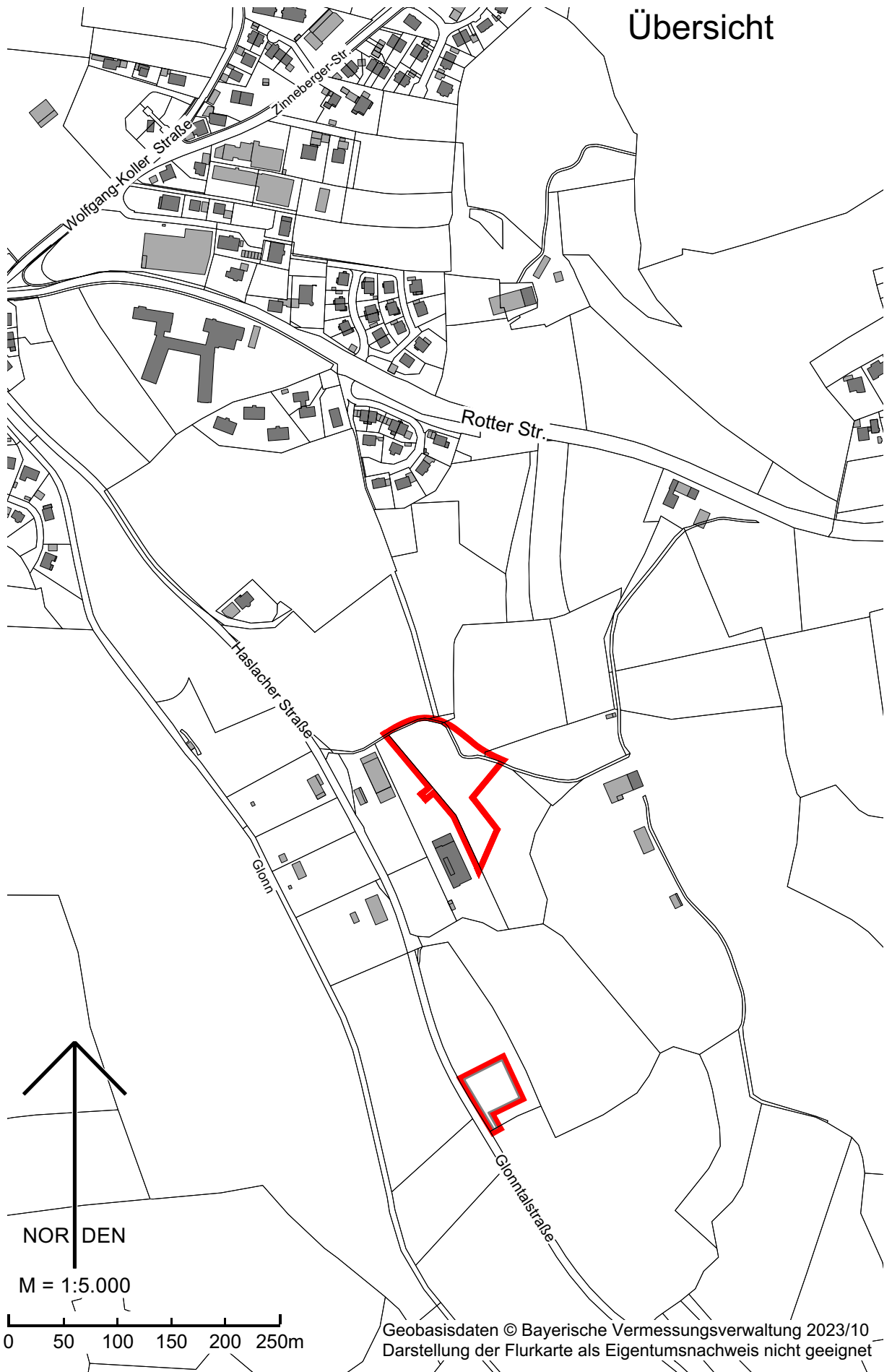


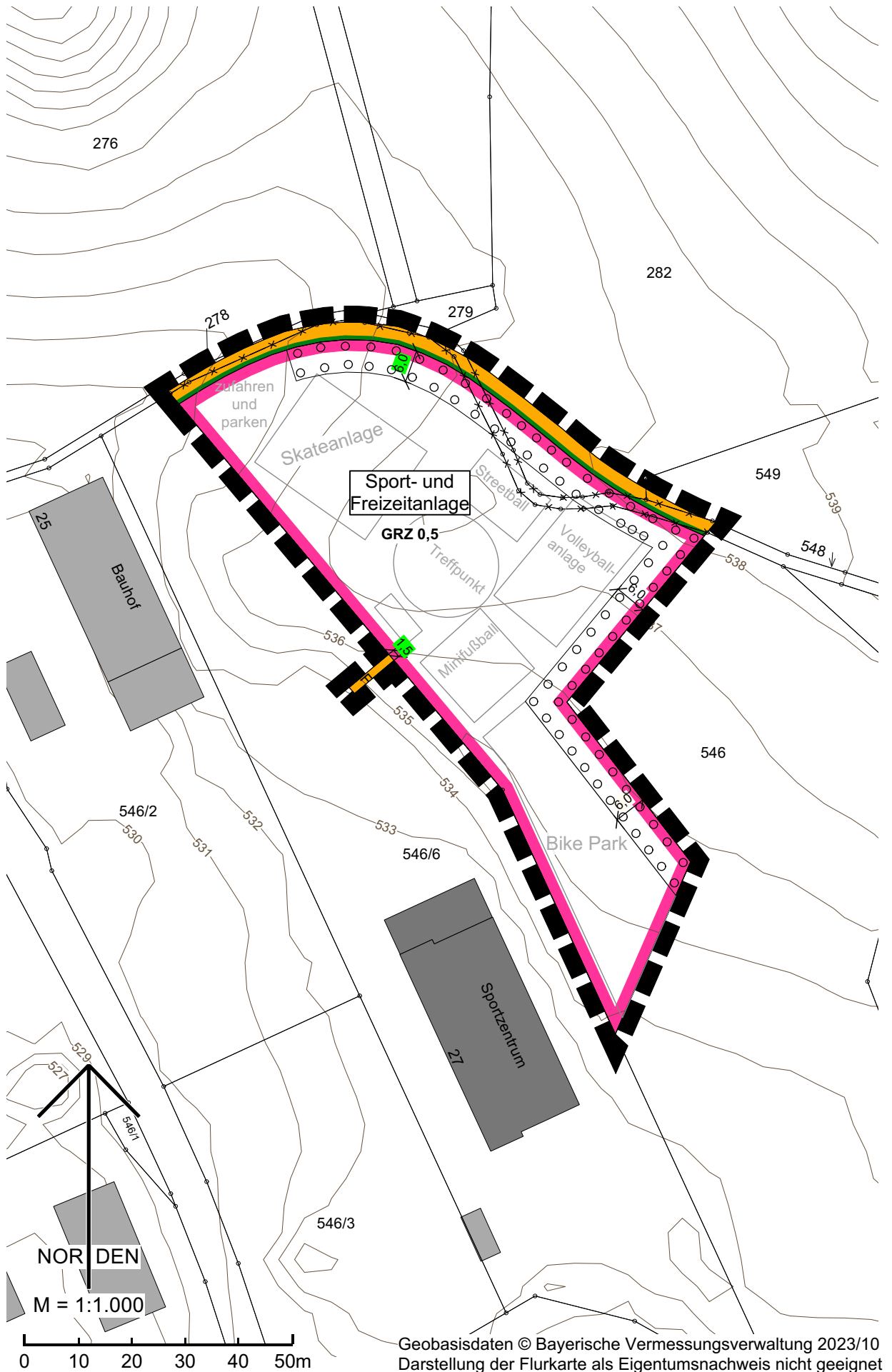
Markt	<b>Glonn</b> Lkr. Ebersberg
Bauleitplanung	<b>Bebauungsplan</b> <b>„Sport- und Freizeitgelände“</b>
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Dörr QS: Seis, Jäger
Aktenzeichen	GLO 2-72
Plandatum	<b>28.04.2026 (Entwurf)</b> 25.03.2025 (Vorentwurf)

## Satzung

Der Markt Glonn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

# Übersicht






Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gemeinbedarf Sportzentrum Haslacher Straße“ vom 19.04.2013.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Fläche für den Gemeinbedarf

- 2.1  Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung:

- 2.1.1  Sport- und Freizeitanlage

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GRZ 0,5** Grundflächenzahl (GRZ)

- 3.2 Stützmauern sind lediglich zur Sicherung von Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig und dürfen das anstehende Gelände um maximal 0,3 m überragen.

### 4 Verkehrsflächen


- 4.1  Straßenbegrenzungslinie

- 4.2  öffentliche Verkehrsfläche

- 4.3  öffentlicher Fußweg (Treppe)

- 4.4 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Wege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

### 5 Grünordnung, Natur- und Artenschutz, Einfriedungen

- 5.1  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern  
Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen ausschließlich standortgerechter autochthoner Sträucher mit einem Abstand von max. 1,0 m zu pflanzen.

- 5.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist je angefangener 500 qm Fläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.

## 5.3 Mindestpflanzqualitäten:

- Sträucher sind in der Pflanzqualität, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit mindestens 8 Trieben zu verwenden.
- Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen. Es sind Bäume mindestens 2. Wuchsordnung zu verwenden.

5.4 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

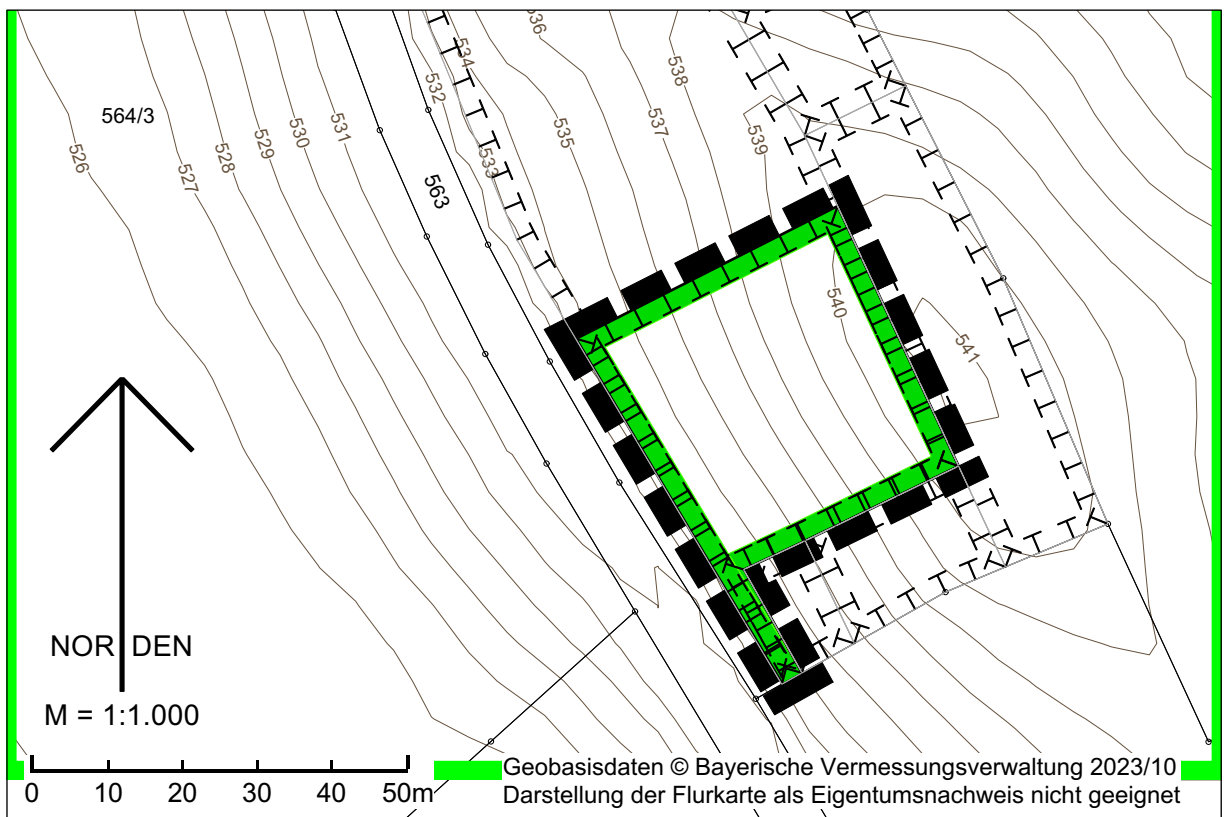
5.5 Für die Beleuchtung der Freiflächen sind nur LED-Leuchten mit warmweißem Licht einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin zulässig. Der Lichtstrahl ist nach unten **und auf den Bereich der Sport- und Freizeitanlage** zu richten (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 60° C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe darf 3,5 m nicht überschreiten. Dauerbeleuchtung **in den Nachtstunden ab 22 Uhr** ist unzulässig.

## 5.6



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche gemäß Ökokonto)

5.7 Die Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 562 der Gemarkung Glonn wird den Eingriffs-Flurstücken 282/TF, 546/TF und 548/TF der Gemarkung Glonn zugeordnet.




5.8 Entlang der angrenzenden Ausgleichsfläche ist ein Maschendrahtzaun **sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm und einer Höhe von bis zu 3 m** zu errichten. **Auch im Übrigen sind sockelfreie Einfriedungen des Freizeitgeländes mit Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 3 m allgemein zulässig.**

## 6 Bemaßung

6.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m


## B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  zu entfernende Grundstücksgrenze

3  Flurstücksnummer, z.B. 546

4  bestehende Bebauung

5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN (natürliches Gelände)

## 6 Grünordnung

6.1 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

### Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
 Pyrus pyraster (Wild-Birne)  
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
 Tilia cordata (Winter-Linde)  
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
 + heimische Obstbaumsorten

### Sträucher

Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  
 Frangula alnus (Faulbaum)  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

## 7 Landwirtschaft

7.1 Um den Verlust qualitativ hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

7.2 Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe und die Ausübung der Landwirtschaft dürfen nicht eingeschränkt werden.

### 7.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen von Lärm-, Staub- und Geruch sind zu dulden. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten.

**7.4 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu berücksichtigen. Zur Vermeidung zukünftiger Beeinträchtigungen durch angrenzende Pflanzungen, wird empfohlen, ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten.**

## 8 Immissionsschutz

Es liegt das Immissionsschutzgutachten der Ing.-GmbH C. Hentschel Consult aus Freising vom 25.09.2024 vor (Projekt-Nr.: 2961-2024 SU V01).

Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Betrieb auf der Sportanlage auf den Tagzeitraum zu beschränken, d.h. auf die Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr an Werktagen und von 07:00 bis 22:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen. Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft wird vorgeschlagen, die Nutzung auch in der morgendlichen Ruhezeit auszuschließen und die Nutzung auf die folgenden Zeiten zu beschränken:

- Werktag von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr
- Sonn- und Feiertag von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr

In Ergänzung zu den im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zum Lärmschutz sind für Sportanlagen mit befestigtem Untergrund (z.B. Ballsportplätze) möglichst schalldämpfende bzw. schallschluckende Materialien zu verwenden.

## 9 Vorhandene Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

## 10 Abwasser

Bei der Errichtung von Toilettenanlagen ist zu beachten, dass das Wasser zur Händereinigung und für sonstige Hygienezwecke – Begriffsbestimmung: Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 2, 1. a) cc) – Trinkwasserqualität nach § 5 der TrinkwV vorweisen muss.

Für die Toilettenspülungen kann auch durch Überdachungen aufgefangenes Regenwasser genutzt werden. Es sind § 13 TrinkwV, insbesondere Abs. 3 und 4 zu beachten.

## 11 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, **ist sind unverzüglich das Landratsamt Ebersberg, Sachgebiet 44 – Fachbereich Bodenschutz – und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Sachgebiet Altlasten unverzüglich** zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 12 Denkmalschutz

**Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.**

## 13 Artenschutz

**Gehölzrodungen und -fällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).**

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.2025 hat in der Zeit vom 28.03.2025 bis 30.04.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.2025 hat in der Zeit vom 28.03.2025 bis 30.04.2025 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Die Marktgemeinde Glonn hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Glonn, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister, Josef Oswald

7. Ausgefertigt

Glonn, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister, Josef Oswald

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 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 wird hingewiesen.

Glonn, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister, Josef Oswald