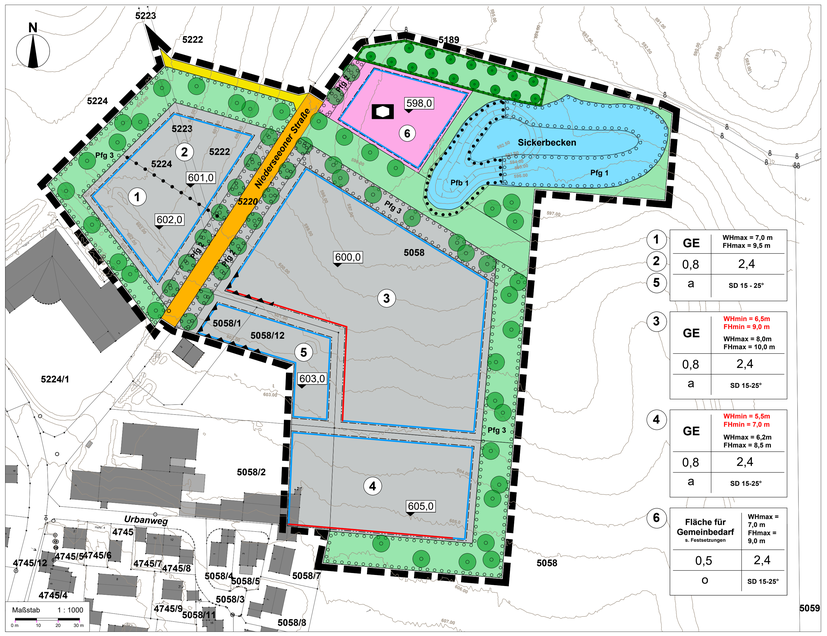


1	GE	WHmax = 7,0 m FHmax = 9,5 m
2	0,8	2,4
5	a	SD 15 - 25°

3	GE	WHmin = 6,5m FHmin = 9,0 m WHmax = 8,0m FHmax = 10,0 m
	0,8	2,4
	a	SD 15-25°

4	GE	WHmin = 5,5m FHmin = 7,0 m WHmax = 6,2m FHmax = 8,5 m
	0,8	2,4
	a	SD 15-25°

6	Fläche für Gemeinbedarf s. Festsetzungen	WHmax = 7,0 m FHmax = 9,0 m
	0,5	2,4
	O	SD 15-25°

7.6 Angepulte Dächer sind mind. 1.00 m von der Hauptdachfläche abzusetzen und zulässig maximal über ein Drittel der Fassadenlänge und max. zweimal je Gebäude; angepulte Dächer unterliegen nicht der Festsetzung zur Dachneigung.

7.7 Dachgauben sind bei einer Dachneigung von 25° zulässig als Schleppgauben und Satteldachgauben:
maximal drei Gauben je Dachseite über insgesamt maximal ein Viertel der Gebäudelänge, Gaubenansatz mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst (senkrecht gemessen), Abstand zum Ortgang mind. 5.0 m

Satteldachgauben müssen die Dachneigung der Nutzungsschablone aufweisen.

Schleppgauben sind von der Festsetzung der Dachneigung ausgeschlossen.

7.8 Je Gebäudeseite (Traufseite) sind maximal 2 Winkelbauten oder Quergiebel zulässig.

7.9 Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.10 Metallflächen an Fassaden und auf Dächern sind nur in nicht dauerhaft reflektierender oder nicht spiegelnder Ausführung zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie.

7.11 Solaranlagen auf Dächern dürfen nur in Neigungsrichtung der Dachfläche aufgeständert werden, wobei die Firsthöhe nicht überragt werden darf.

7.12 Ab einer zusammenhängenden Fläche von 6 m² sind Glasflächen, freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel so mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Elementen nicht signifikant erhöht wird. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen und http://www.vogelschutzwarten.de/)

7.13 Die Genehmigungsfreistellung wird gem. Art. 58 (1) Satz 2 ausgeschlossen.

8. Nebenanlagen, Werbeanlagen, Garagen und Stellplätze

8.1 Garagen, Nebenanlagen und überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen müssen vollständig überdeckt sein. Die Überdeckung muss mindestens 0,8 m betragen.

Die Lage der Tiefgaragen und ihrer Zufahrten sind nicht festgesetzt.
Zwischen Garage und Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen Carport (überdachtem Stellplatz) und Verkehrsfläche sind mindestens 3,0 m Stauraum einzuhalten.

8.2 Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

8.3 Werbetafel: Höhe max. 2.50 m, Seitenlänge max. 3.00 m

Freistehende Werbeanlagen auf den Baugrundstücken müssen einen Mindestabstand von 2.00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Pro Betriebsgrundstück ist max. eine 3.00 m² große bzw. 3.00 m lange freistehende Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 3.00 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur innerhalb der Wandflächen zulässig. Die zulässige Fläche für Werbeanlagen an Gebäuden wird auf max. 5.00 m² pro Fassade begrenzt.

Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie weit in die Landschaft wirkende beleuchtete Werbeanlagen (Blendfrei).

9. Verkehrsflächen und Erschließung

9.1 Öffentliche Verkehrsfläche

9.2 Fußweg /Feldweg

10. Grünordnung

10.1 Private Grünfläche - Ortsrandgestaltung
Keine Ablagerungen, keine Versiegelung und keine baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen der Gebietsversorgung wie z.B. Trafohäuschen und sonstige unterirdische Bauwerke (z.B. Pumpanlagen, Löschwasserbehälter).

Die privaten Grünflächen sind außerhalb der Pflanzgebote als Wiesenflächen auszubilden und mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung nach Angaben des Saatgutherstellers einzusäen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

10.2 Ausgleichsfläche
Extensives Grünland mit Obstbaumpflanzungen

Die Herstellung und Ansaat der Fläche mit autochthonem Saatgut (UG 17) hat nach den Angaben des Saatgutherstellers zu erfolgen. Der Beleg über das Saatgut mit Herkunftsnachweis ist nach der Einsaat der unteren Naturschutzbehörde Ebersberg vorzulegen. Der Herkunftsnachweis dient dazu, gegenüber der Genehmigungsbehörde nachzuweisen, dass das verwendete Saatgut dem § 40 BNatSchG entspricht.

1. für Bäume Wuchsklasse 1: Hochstamm, 3 x v, DB, StU 18-20
2. für Bäume Wuchsklasse 2: Hochstamm, 3 x v, DB, StU 16-18
   Solitär, 3 x v, DB, 250-300 cm
3. Obstbäume Hochstamm, 3 x v, DB, StU 12-14
4. für Sträucher: 2 x v, 60-100 cm

Der Kronenansatz von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraße muss mindestens 2,2 m über Straßenniveau liegen. Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mindestens 12 m³ vorzusehen

10.10.1 Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 1

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

10.10.2 Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 2

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Weißerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus spec.	Eberesche

10.10.3 Heimische Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Hundsrose
Salix spec.	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Entlang der Erschließungsstraße sind auch klimaresiliente Baumarten und -sorten laut GALK-Liste zulässig.

10.11 Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

11. Sonstige Planzeichen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

11.1 Trennung Maß der baulichen Nutzung, hier Bezugshöhe
Trennung der Parzellen und Nutzungsschablonen

11.2 Sickerbecken (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

12. Einfriedungen und Stützmauern

12.1 Einfriedungsabschnitte als Mauerteile und Gabionen sind zulässig bis 5.00 m Länge, maximal einmal je Grundstücksseite und max. zweimal je Parzelle.

Höhe der Einfriedung max. 2.00 m ab Oberkante Gelände, Abstand zum Gelände mind. 15 cm.

12.2 Stützmauern dürfen maximal 1,5 hoch sein.

Zwischen den Gewerbegrundstücken dürfen sie maximal 2,0 m Höhe nicht überschreiten.

(Festsetzung wurde verschoben)

B Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Bestehende Bebauung
3. 5058 Flurstücksnummer (z. B. 5058)
4. 3,0m Maßzahl (z. B. 3,0 m)
5. 1 Parzellennummer und Bezeichnung der Nutzungsschablone
6. Nutzungsschablone (beispielhaft)

GE	WHmax = 7,0 m FHmax = 9,5 m
0,8	2,4
a	SD 15 - 25°

7. 603,00 Höhenlinie (z. B. 603 m ü.NN)
8. Immissionsschutz:
Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 2631-25 V01, April 2025) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Marktgemeine Glonn eingesehen werden.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen, Punkt 6.1 und Punkt 6.2 i.V.m. den Festsetzungen aus Punkt 4.6, 4.7 und 5.2 abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen nachgewiesen werden.
Mit dem Antrag auf die Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA Lärm vorzulegen.

Ausgleichsflächen:

12.

Geltungsbereich
Ausgleichsfläche neu, ca. 6.645 m²; zzgl. ca. 2.555 m² Ausgleichsfläche verlegt; zzgl. ca. 770 m² Vectrising (insg. ca. 9.970 m²)
Obstgehölze / Hochstamm Stu 10 - 12
Entwicklungsziel: artenreiches Extensiv-grünland, Streuobstwiese (G214 / B441)
Ausgleichsfläche neu; ca. 3.045 m²; Ausgleichsfläche verlegt: im Geltungs-bereich ca. 1.235 m², außerhalb ca. 2.090 m² inkl. 770 m² Vectrisung
Entwicklungsziel: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) ca. 3.600m²
Puffer Felderche
Ausgleichsfläche Bestand (nachrichtliche Übernahme)
TF 1 Teilfläche im Plangebiet (vgl. Punkt 10.3)
TF 2 Teilfläche außerhalb des Plangebiets

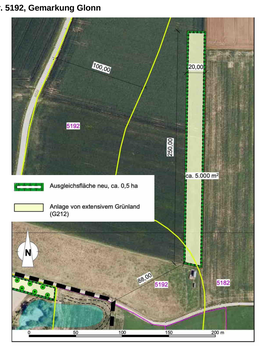
TF1
Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441)
- Aufwertung vgl. Punkt 10.3

TF2
Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212)
- Ansaat der Fläche mit autochthonem Saatgut (UG 17) nach Angaben des Saatgutherstellers,
- i.d.R. Schröpfschnitt 6-8 Wochen nach der Ansaat, ggf. weitere Schröpfschnitte, sofern erforderlich,
- in den ersten 3 Jahren 3-malige Mahd,
- ab dem 4. Jahr 2-malige Mahd ab dem 15.06., beim zweiten Schnitt Belassen von überjährigen Altgrasstreifen auf ca. 10-15% der Fläche,
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, Abfuhr des Schnittguts.

Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441), artenreiches Extensivgrünland (G214)
- Ansaat der Fläche mit autochthonem Saatgut (UG 17) nach Angaben des Saatgutherstellers,
- i.d.R. Schröpfschnitt 6-8 Wochen nach der Ansaat, ggf. weitere Schröpfschnitte, sofern erforderlich,
- 2-malige Mahd ab dem 15.06., beim zweiten Schnitt Belassen von überjährigen Altgrasstreifen auf ca. 10-15% der Fläche,
- ggf. 3-malige Mahd, wenn eine weitere Aushagerung erforderlich ist,
- Belassen von anfallendem Totholz auf der Fläche, Aufschichten zu Haufen
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, Abfuhr des Schnittguts

- TF1 und TF2 sollen durch haltbare Pfosten (Lärche, Akazie, Metall) im Gelände markiert werden.

Fl.Nr. 5192, Gemarkung Glonn



Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist gem. Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" nachzuweisen.

14. Baugrund:
Die baufachliche Stellungnahme des Fachbüros KDGeo (326-22L / 10.03.2023) ist in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn einzusehen.

15. Oberboden:
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung (ertragsärmere Standorte) zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V., sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

16. Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind mit der Planvorlage Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes vorzulegen. Die Geländeschnitte sind von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze einschließlich der Anschnitte der Nachbargrundstücke anzulegen.

17. Altlasten:
Altlasten sind meldepflichtig nach Art.1 BayBodSchG.
Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Arbeiten durch einen Gutachter zu begleiten. Anfallendes Aushubmaterial ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bei Hinweisen auf eine Grundwassergefährdung sind das LRA und das WWA zu benachrichtigen. In diesem Fall muss die Niederschlagswasserbeseitigung außerhalb solcher Verdachtsflächen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.

18. Denkmalschutz:
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Baudenkmäler bekannt.

19. Der Einsatz regenerativer Energien wird empfohlen und auf die Ziele des Landkreises Ebersberg zur Energiewende ausdrücklich hingewiesen.

Auf die Vorgaben aus der BayBO Abschn. VI Art. 44a wird verwiesen.

20. Technische Nachweise wie z.B. die Energiebedarfsberechnung müssen nach Art. 68 Abs. 6 BayBO an der Baustelle vorliegen und sollten bereits während der Planungsphase erstellt und fortgeschrieben werden.

21. Der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleistungen und die Erstellung unabhängiger Energiekonzepte werden ausdrücklich empfohlen.

22. Es wird auf die Stellplatzsatzung des Marktes Glonn verwiesen.

23. Jedes Vorhaben welches keiner Baugenehmigung bedarf (Freisteller), wird von der Gemeinde ins Genehmigungsverfahren übergeleitet.

C Verfahren

1. **Aufstellungbeschluss:**
Der Markt Glonn hat in der Sitzung vom 29.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**
Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 29.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.05.2025 bis 20.06.2025 beteiligt.

3. **Frühzeitige öffentliche Auslegung:**
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 29.04.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2025 bis 08.10.2025 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 29.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

6. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 29.07.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2025 bis 08.10.2025 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 29.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

7. **Billigungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.10.2025 beschlossen.

8. **Wiederholte Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.11.2025 bis 21.11.2025 erneut beteiligt.

9. **Wiederholte öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.10.2025 wurde gemäß § 4a Abs. BauGB in der Zeit vom 06.11.2025 bis 21.11.2025 erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 29.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

10. **Satzungsbeschluss:**
Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 25. Nov. 2025 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. vom 25.11.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Glonn, den 15. Jan. 2026 (Siegel) Josef Oswald, Erster Bürgermeister

11. **Ausgefertigt:**

Glonn, den 15. Jan. 2026 (Siegel) Josef Oswald, Erster Bürgermeister

12. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 16. Jan. 2026. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Glonn Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Glonn, den 16. Jan. 2026 (Siegel) Josef Oswald, Erster Bürgermeister

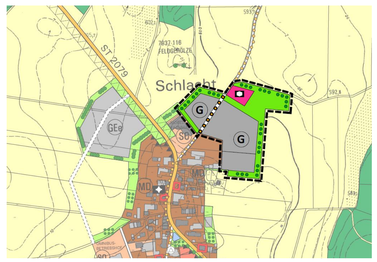
Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
„GE Schlacht Nordost"

Gemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst mit seinem Geltungsbereich folgende Flurnummern: 5220 T. (Niederseeoner Straße), 5222/2, 5222/3, 5223 T. (Feldweg), 5224/3 T., 5058 T., 5058/1 T., 5058/2 T., 5058/12 T., 5058/13, 5058/14, 5058/15, 5058/16, 5058/17, (T. = Teilfläche), alle Gemarkung Glonn.

Die Marktgemeinde Glonn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung



Quelle: Auszug aus der 11. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „GE Schlacht Nordost" (Rechtskräftig seit dem 24.10.2024)

Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet.

A Festsetzungen zum Bebauungsplan

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 GE Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 (BauNVO)

Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze (soweit nicht unten unzulässig) und öffentliche Betriebe, Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Maximal eine Wohneinheit je Grundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. Art. 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit einer maximalen Geschossfläche von 150 m², die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben können zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind: Vergnügungsstätten, Tankstellen, Lagerplätze als selbstständige Anlage und Lagerplätze zur Lagerung von Schrott, Autowracks, Altpapier oder ähnlichen Materialien als unselbständige Anlagen, Schrotthandel, Selbstständige Speditionen (ohne Produktion/Warenverarbeitung), Kurier- und/oder Expressdienste, Logistikbetriebe, Selbständiges Transportgewerbe (ohne Produktion/Warenverarbeitung), Anlagen der Ver- und Entsorgung, Unternehmen der Mineralölwirtschaft

Die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

3. Fläche für Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Einrichtungen

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 0,8 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Bei einer GRZ von **0,5** darf diese durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis **0,7** überschritten werden. (Betrifft die Fläche für Gemeinbedarf)

4.2 2,4 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

4.3 601,0 Bezugshöhe gilt für den jeweiligen Bereich im Baufenster. (z.B. 601,0 und gilt bis zur Knödellinie – siehe 11.1)

4.4 **WHmax** Maximale einzuhaltende Wandhöhe für Hauptgebäude siehe Nutzungsschablone.

Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des Hauptbaukörpers, als unterer Bezugspunkt die Bezugshöhe in Metern über Normalnull (üNN) im jeweiligen Baufenster.

4.5 **FHmax** Maximal einzuhaltende Firsthöhe siehe Nutzungsschablone. Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

4.6 **WHmin** Minimal einzuhaltende Wandhöhe für Hauptgebäude **nur entlang der Baulinie** - siehe Nutzungsschablone.

Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des Hauptbaukörpers, als unterer Bezugspunkt die Bezugshöhe in Metern über Normalnull (üNN) im jeweiligen Baufenster.

4.7 **FHmin** Minimal einzuhaltende Firsthöhe für Hauptgebäude **nur entlang der Baulinie** - siehe Nutzungsschablone.

Die minimal zulässige Firsthöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

4.8 Hochregale, Materiallager im Freigelände bis Oberkante Dach, ab hergestelltem Gelände maximal 6.00 m

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5.1 Baugrenze – überbaubare Grundstücksfläche

5.2 Baulinie – Abweichungen mit Vordächern sind bis zu 1,0 m zulässig. Die Baulinie ist über die gesamte Länge mit den vorgegebenen Mindesthöhen (WHmin/ FHmin) aus den jeweiligen Nutzungsschablonen der Parzelle einzuhalten.

In den Bereichen zwischen den Gebäuden entlang der Baulinie sind Schallschutzwände mit einer Mindesthöhe der vorgegebenen WHmin der jeweiligen Nutzungsschablone zu errichten.

Ziffer 6.4 ist zu beachten.

5.3 **a** Abweichende Bauweise:
Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand
Maximale Giebelbreite: **26,0 m**
Maximale Gebäudelänge bei Gewerbebauten: **80,0 m**

5.4 **o** Offene Bauweise

6. Immissionsschutz

6.1 Die Aufnahme des Betriebs auf Parzelle 3 ist erst zulässig, wenn die lärmabschirmende Wirkung der Bebauung (Gebäude WHmin und FHmin oder Schallschutzwand WHmin mit festgesetzter Höhe siehe 5.2) entlang der dargestellten Baulinie auf Parzelle 3 in der gesamten Länge hergestellt wurde.

6.2 Die Aufnahme des Betriebs auf Parzelle 4 ist erst zulässig, wenn die lärmabschirmende Wirkung der Bebauung (Gebäude WHmin und FHmin oder Schallschutzwand WHmin mit festgesetzter Höhe siehe 5.2) entlang der dargestellten Baulinie auf Parzelle 4 in der gesamten Länge hergestellt wurde.

6.3 Entlang der gekennzeichneten Fassadenbereiche sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109 nicht zulässig. Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindesttiefe von > 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden. Es muss sichergestellt werden, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums die Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts eingehalten werden.

6.4 Die Durchgangsdämmung der Gebäudeseiten entlang der Baulinien müssen mindestens ein Gesamtschalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ = 32 dB erreichen.

Die zu errichtenden Schallschutzwände entlang der Baulinie zwischen den Gebäuden müssen eine Durchgangsdämmung von mindestens R_w = 24 dB erreichen.

7. Gestaltung der Gebäude

7.1 **SD** Dachform für Hauptgebäude: Satteldach.

Der Dachfirst muss in Längsrichtung der Baukörper verlaufen.

7.2 **15 – 25°** Dachneigung für Hauptgebäude

7.3 Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind trauf- und giebelseitig mit mind. 0.50 m auszuführen. Gemessen wird ab Außenkante Wand oder Stütze. Ausgenommen sind Rampenüberdachungen.

7.4 Sonderdachformen sind für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO zulässig und können auch mit glatten transparenten Materialien oder in Metall gedeckt werden. Well- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig.

7.5 Als Dacheindeckung für Hauptgebäude und Garagen werden Dachziegel oder Betondachsteine in Rot oder Rotbraun und Anthrazit, auf Gewerbegebäuden auch Metalldächer in einem den Dachziegeln entsprechenden Farbton, höhengleiche Verglasungen zur Belichtung sowie extensive Begrünung festgesetzt.

I.d.R. ist 6-8 Wochen nach der Ansaat ein Schröpfschnitt erforderlich, ggf. sind, sofern erforderlich, weitere Schröpfschnitte vorzunehmen. Die Ausgleichsfläche ist in den ersten 3 Jahren 3-malig zu mähen. Ab dem 4. Jahr ist die Fläche 2-malig ab dem 15.06. zu mähen und beim zweiten Schnitt sind auf ca. 10-15% der Fläche überjährige Altgrasstreifen zu belassen. Anfallendes Totholz hat auf der Fläche zu verbleiben und kann zu Haufen aufgeschichtet werden

Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

10.3 Pflanzbindung Fläche Gehölze am Sickerbecken (Erhalt)

Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten und zu Pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.4 Pfg 1 Eingrünung Sickerbecken (Ersatz für entfallende Begrünung)

Die Fläche ist auf mindestens 50 % mit autochthonen Sträuchern (Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland) laut Artenliste in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m zu bepflanzen. Auf den restlichen Flächen ist durch Einsaat mit autochthonem Saatgut (UG 17, nach den Angaben des Saatgutherstellers) extensives Grünland zu entwickeln. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig

10.5 Pfg 2 Straßenraumbegrünung mit Einzelbäumen 1. Wuchsordnung laut Artenliste auf extensivem Grünland.

Ein- und Ausfahrten sind zulässig.

10.6 Pfg 3 Eingrünung Feldhecke

Die Fläche mit Pflanzgebot ist zur Ortseingrünung mit einer mind. 3 bis 5-reihigen Feldhecke mit autochthonen Gehölzen (Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland) laut Artenliste in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m zu bepflanzen. Auf den restlichen Flächen ist durch Einsaat mit autochthonem Saatgut (UG 17, nach den Angaben des Saatgutherstellers) extensives Grünland zu entwickeln. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

10.7 Einzelbaum 1. und 2. Wuchsordnung entsprechend Pflanzgebot zu pflanzen: Die dargestellte Lage ist nicht verbindlich – die Anzahl ist verbindlich. In Pflanzgebot 3 (Feldhecke) und den restlichen privaten Grünflächen sind autochthone Gehölze (Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland) zu verwenden.

10.8 Obstbaum in der Ausgleichsfläche zu pflanzen. Die Sortenliste des Landratsamts Ebersberg, die als Anlage im Umweltbericht aufgenommen wurde, ist zu verwenden.

10.9 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

10.10 Die Mindestpflanzgrößen für die als „zu pflanzen" festgesetzten Bäume und Sträucher betragen:

In der schalltechnischen Untersuchung (Pr. Nr. 2631-25 V01, April 2025) wurden auf Grundlage vorgelegter Betriebsbeschreibungen Testrechnungen für die geplanten Betriebe auf Parzelle 3 und 4 durchgeführt. Für die Parzelle 1 und 2 wurden Testrechnungen für ein Metallbauunternehmen und für eine Tischlerei mit 12 Mitarbeiter durchgeführt.
Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgelegten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

9. Landwirtschaftliche Immissionen:
Die Eigentümer, Bauherren und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wegen und baulichen Anlagen (Fahrsilos) ausgehen, entschädigungslos zu dulden. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zur Futterentnahme aus den Fahrsilos o.ä., und Ernteverkehr nach 22.00 Uhr (z.B. Getreide-, Mais-, Gras-, Zuckerrübenernte etc.) ist zu dulden.

10. Luft-Wärmepumpen:
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvoller