



# **Markt Glonn**

VG Glonn, Lkr Ebersberg

Bebauungsplan	„Forellenstraße Nord“
Planfertiger	Dipl. Ing. Klaus Gröbmayr Lena-Christ-Straße 10 a 85625 Glonn
Plandatum	24. März 1999 27. September 2000 29. November 2000

Die Gemeinde Glonn erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 9 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

## **Satzung**

## A Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. GR 135

Höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern.

3.2. GF 270

Höchstzulässige Geschoßfläche für Hauptgebäude innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern.

#### 3.3. Zahl der Vollgeschosse

E + D

Erd- und Dachgeschoß als zwei Vollgeschosse zulässig

3.4. Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf max. zwei beschränkt

### 4. Bauweise, Bauräume

4.1. Es ist offene Bauweise vorgeschrieben

4.2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig

### 5. Gebäudehöhen

5.1.

WH = 4,50

Höchstzulässige Wandhöhe von Hauptgebäuden der Traufseite in Metern, gemessen zwischen Oberkante Gelände und Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachhaut.

5.2. Als Geländeoberfläche gilt die natürliche Geländeoberfläche, die zu erhalten bzw. wiederherzustellen ist. Geringfügige Geländeänderungen können zugelassen werden, wenn dies erforderlich ist.

## 6. Dächer und Dachaufbauten

- 6.1. Es sind Satteldächer mit Dachneigung von  $23^\circ - 28^\circ$  in vorgeschriebener Hauptfirstrichtung und roter Dachsteindeckung zulässig.



Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

- 6.2. Die Quergiebel sollen traufgleich mit den Hauptdächern gebaut werden; der First des Querbaus muß unterhalb des Hauptdachfirstes zu liegen kommen.

- 6.3. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max.  $1,00 \text{ qm}$  zulässig. Bei Wohngebäuden sind fassadenbündige Zwerchgiebel mit einer Breite von höchstens  $2,00 \text{ m}$  und Quergiebel bis max.  $6,00 \text{ m}$  zulässig und entsprechend der Bauräumausweisung nur auf der Südseite zulässig. sind mit Satteldach und Dachziegel- bzw. Dachsteindeckung ( ziegelrot ) auszubilden; ihr First ist mindestens  $0,40 \text{ m}$  unter dem Hauptfirst anzuordnen

- 6.4. Anlagen zur Energiegewinnung am Dach sind zulässig, wenn sie sich in die Dachgestaltung einfügen.

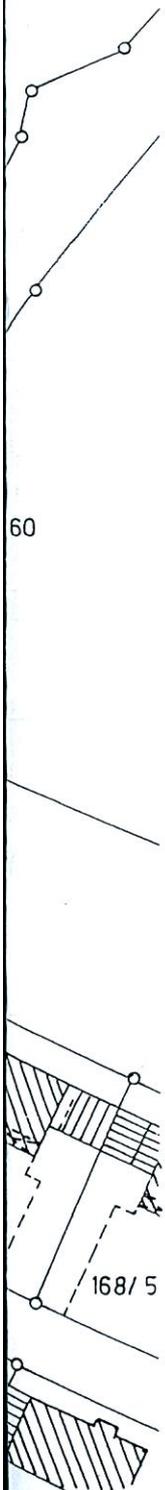
## 7. Fassaden

- 7.1. Die unter Ziff. 6.3. zulässigen Quergiebel können auch in Form von Holz- / Glaskonstruktionen erstellt werden. Überschreitungen des Bauraumes durch geringfügige Bauteile sind ausnahmsweise zulässig.

## 8. Einfriedungen

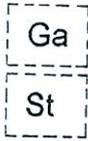
- 8.1. Bei Einfriedung der westlichen Parzelle an der Westseite muß ein Zaunabstand zum Straßenrand von mind.  $3,50 \text{ m}$  eingehalten werden, um den landwirtschaftlichen Verkehr nicht zu beeinträchtigen. Für beide Parzellen betreffend an der Nordseite und nur für die östliche Parzelle betreffend auch an der Ostseite wird die Grünstreifen von einer Einfriedung ausgenommen.

- 8.2. Eine Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum und zur freien Landschaft darf nur in Form eines Holzstaketenzaunes mit max.  $1 \text{ m}$  Höhe vorgenommen werden.



9. Garagen und Stellplätze

9.1. Garagen und Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.



Fläche für Garagen

Fläche für Stellplätze

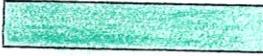
9.2. Stellplatzzufahrten, sowie Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Belag befestigt werden.

10. Verkehrsflächen

10.1.  Straßenbegrenzungslinie ( Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche )

10.2.  Befestigte Straßenverkehrsfläche

11. Grünflächen

 Private Grünfläche

12. Grünordnung

12.1.  Private Streuobstwiese in ökologischer und gestalterischer Funktion als extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen; Nebenanlagen sind unzulässig ( z.B. Gartenhäuschen, Zaun )

12.2.  Bestehende Bäume. Sie sind zu erhalten, soweit nicht in diesen Festsetzungen etwas anderes bestimmt ist.

12.3.  Zu pflanzende heimische Hochstamm-Obstbäume ( Kronenansatz bei mindestens 1,80 m ), oder heimische Laubgehölze wie Linde, Bergahorn, 3 x v, 14 / 16

12.4. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Bodenversiegelungen sind weitestmöglich zu vermeiden.

12.5. Für die Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Pflanzenarten vorgeschrieben:

13. Maßangaben

$\frac{9.0}{1}$

Festgesetztes Maß in Metern (z.B. 9 m)

14. Wasserwirtschaftliche Auflagen

14.1. Alle Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage anzuschließen.

14.2. Zur Schmutzwasserbeseitigung sind alle Bauvorhaben an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen anzuschließen.

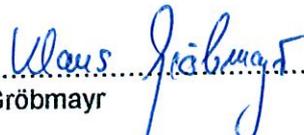
14.3. Es wird empfohlen, Zisternen zur Nutzung von Niederschlagswasser vorzusehen.

15. Bauvorlagen

Bauvorlagen müssen den Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans, sowie der Grünordnung enthalten und sind in dreifacher Ausfertigung einzureichen.

Planfertiger:

Glonn, den 06.12.2000

  
Dipl. Ing. Klaus Gröbmayer

Gemeinde:

Glonn, den 06. Dez. 00

  
Martin Esterl, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Glonn am 29.07.1998 gefaßt und am 04.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erfolgt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Glonn am 24.03.1999 gebilligten Entwurfs zur Bebauungsplan-Aufstellung in der Fassung vom 24.03.1999 hat in der Zeit vom 15.04.1999 bis 17.05.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Eine nochmalige öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu dem vom Gemeinderat am 27.09.2000 gebilligten Änderungsentwurf in der Fassung vom 27.09.2000 hat in der Zeit vom 12.10.2000 bis 03.11.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Aufstellung in der Fassung vom 29.11.2000 wurde vom Gemeinderat am 29.11.2000 gefasst (§ 10 BauGB).

Da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist eine Genehmigung nicht erforderlich.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Aufstellungsverfahrens erfolgte am 06.12.2000; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung am 06.12.2000 trat der Bebauungsplan Forellenstraße-Nord in der Fassung vom 29.11.2000 in Kraft (§ 10 BauGB).

Glonn, den 06.12.2000



  
-----  
Martin Esterl, 1. Bgm.