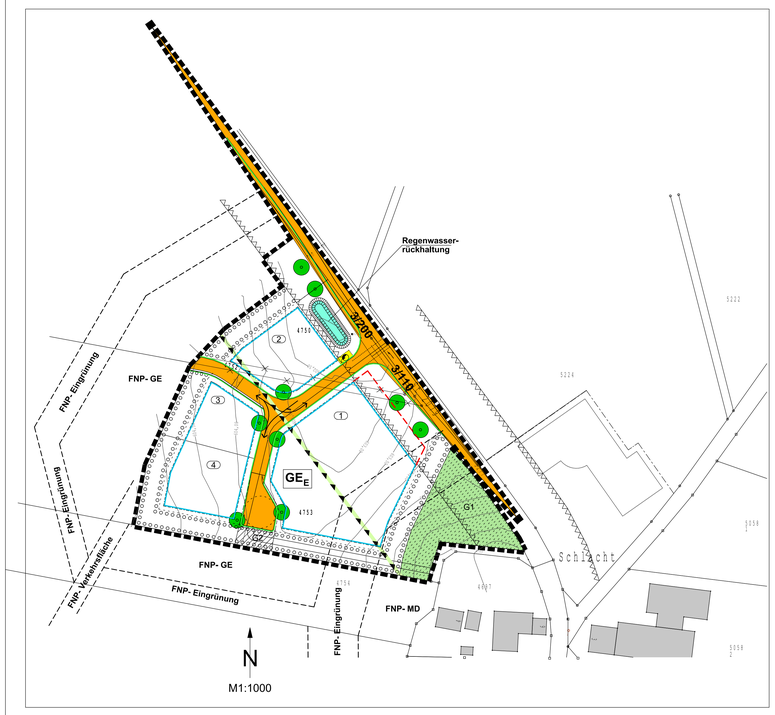
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"GE Schlacht Nord-West"
Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg



A Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 8 BauNVO)

GE$_E$ Gewerbegebiet (GE$_E$ mit Emissionsbeschränkung) gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Zulässig sind auch Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, und zwar je Betriebsgrundstück als max. ein freistehendes Wohngebäude oder eine Wohnung im Gewerbegebäude. Das Wohnen muss dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein.

Zulässig sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Nicht zulässig sind Tankstellen (außer Betriebstankstellen) sowie Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sowie Lagerplätze als selbständige Anlagen und Lagerplätze zur Lagerung von Schrott, Autowracks, Altpapier oder ähnlichen Materialien als unselbständige Anlagen

Einzelhandelsbetriebe der örtlichen Nahversorgung werden ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 19 BauNVO)

GRZ 0,8 Maximal zulässige Grundflächenzahl als Summenmaß gem. § 19 BauNVO, bestehend aus Grundfläche der Hauptanlage sowie Grundflächen der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

4. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenzen

o Offene Bauweise

5. Gestaltung der Gebäude
(Art. 81 BayBO)

Baukörpergrößen

Max. Giebelbreite	
bei Gewerbebauten	20.00 m
bei freistehenden Wohngebäuden	10.00 m
Max. Gebäudelänge	
bei Gewerbebauten	50.00 m
bei freistehenden Wohngebäuden	12.00 m
Mittlere Wandhöhe	
bei Gewerbebauten	7.00 m
bei freistehenden Wohngebäuden	6.30 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut. Gemessen wird jeweils am tiefsten und höchsten Punkt des Geländeanschnittes je Fassade. Der Wert ist zu mitteln.

Max. Firsthöhe	
bei Gewerbebauten	10.00 m
bei freistehenden Wohngebäuden	9.00 m
Hochregale, Materiallager im Freigelände max.	4.00 m

Längen-/Breitenverhältnis der Baukörper mind. 1,2 : 1

Dachgestaltung
bei Gewerbebauten: gleichschenkelige Satteldächer, Dachneigung 15°- 25°
bei freistehenden Wohngebäuden: gleichschenkelige Satteldächer, Dachneigung 25°- 30°

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Der First muss in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen.

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

Winkelbauten sind zulässig mit eigener Firstausbildung und bei gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper.

Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebeldächern zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäudelänge festgesetzt. Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.5 m vorspringen. Sie müssen mit ihrem First mind. 0.50 m unter dem Hauptfirst bleiben und unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung.

Dachgauben sind zulässig als Schleppgauben und Satteldachgauben
bei Gewerbebauten:
bei einem Neigungswinkel der Hauptdachfläche von 25°,
maximal drei Gauben je Dachseite über insgesamt maximal ein Drittel der Gebäudelänge, Gaubenansatz mind. 1.0 m unter dem Hauptfirst, Abstand zum Ortgang mind. 5.0 m

bei freistehenden Wohngebäuden:
bei einem Neigungswinkel der Hauptdachfläche von 28°und mehr,
Ansichtsbreite max. 2.5 m mit einer Breite von insgesamt maximal einem Drittel der Gebäudelänge, Gaubenansatz mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst, Abstand zum Ortgang mind. 2.5 m

Schleppgauben sind von der Festsetzung der Dachneigung ausgeschlossen.

Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind traufseitig mind. 0.60 m, höchstens jedoch 1.20 m auszubilden. Gemessen wird ab Außenkante Wand oder Stütze. Ausgenommen sind Rampenüberdachungen.

WT Fläche für 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.

10. Wasserwirtschaft - Regenwasserrückhaltung

Regenwasser-Rückhaltebecken (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

Soweit unverschmutztes Oberflächenwasser aus den privaten Gewerbegrundstücken in das Rückhaltebecken eingeleitet wird, ist die Einleitmenge durch Rückhaltung und Drosselung zu begrenzen, und zwar
bei Parzelle 1 auf 10 l/sec und
bei den Parzellen 2, 3 und 4 auf jeweils 5 l/sec.
Diese Einleitmengen sind bei der Dimensionierung des Regenwasserrückhaltebeckens zugrunde zu legen.

11. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Es ist je angefangene 500.00 m² Grundstücksfläche mind. ein Klein- oder Großbaum nach Artenliste zu pflanzen.

Mind. 3 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen. Die Fläche der Ortsrandeingrünung ist hierbei nicht mitzurechnen. Befestigte Flächen sind auf das betriebstechnisch erforderliche Maß zu beschränken.

Private Grünfläche G 1 mit extensiver Wiesennutzung

Ortsrandeingrünung als lockere Heckenpflanzung mit heimischen Laubbäumen und Landschaftssträuchern nach Artenliste; ein Gehölz je 5.0 m², in Gruppen gepflanzt; alle 30 m ein großkroniger Laubbaum, dieser zählt für 100 m² Pflanzfläche, Anteil an Kleinbäumen/Heistern 5% der restlichen Pflanzfläche. Die Bäume dürfen auf die Festsetzung 10.1 angerechnet werden. Es sind keine baulichen Anlagen oder sonstigen Nutzungen zulässig.

Die Fläche G 2 wird als Vorbehaltsfläche zur Verlängerung der Erschließungsstraße von der Bepflanzungspflicht ausgenommen und als Schotterrasen angelegt.

Zu pflanzender großkroniger Laubbaum lt. Artenliste „als Straßenbegleitgrün", Lage ungefähr; die Fläche ist mit Wieseneinsaat, autochthones Saatgut Gebietsgruppe 9 Alpenvorland, einzusäen und extensiv zu pflegen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 5233/1 und 5233 Teilfläche, Gmkg. Glonn
Aufwertung gemäß Beschreibung im Umweltbericht
Die Mahd der Extensivwiese ist bereits ab dem 15.6. durchzuführen und der Krautsaum ist im jährlichen Turnus zu mähen.

Schutz des Oberbodens
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden.

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Sie sind zu pflegen, zu ersetzen und bei alters- und krankheitsbedingtem Ausfall gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzupflanzen.

Artenliste:
Heimische, großkronige Laubbäume, autochthones Pflanzgut,
Hochstamm, STU 16 - 18 cm 3x vv, Heister 175 – 200 cm., 2x vv

Acer platanoides	Spitzahorn	als Straßenbegleitgrün
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	als Straßenbegleitgrün
Betula pendula	Sandbirke	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	nur in Ortsrandeingrünung
Salix alba	Silberweide	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	nur in Ortsrandeingrünung

Heimische, kleinkronige Laubbäume, autochthones Pflanzgut,
Hochstamm, STU 16 – 18 cm, Heister

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Salix caprea	Weide
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher, autochthones Pflanzgut,
2 x v. 100-150 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Heckenrose

13.1.2 Bei Antrag auf Genehmigung ist von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{EK} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

13.2 Baulicher Schallschutz

13.2.1 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Nutzung und Lärmpegelbereich folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109:2016-07 aufweisen:

- Lärmpegelbereich IV
  Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume $R'_{w,res}$ = 35 dB.
  Wohn- und Schlafräume $R'_{w,res}$ = 40 dB.
- Lärmpegelbereich V
  Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume $R'_{w,res}$ = 40 dB.
  Wohn- und Schlafräume $R'_{w,res}$ = 45 dB.

13.2.2 Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Fenster mit direkter Blickverbindung zur Staatsstraße ST 2079 sind in dem Bereich nordöstlich des nebenstehenden Planzeichens unzulässig.

B Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Zu entfernende Grundstücksgrenze
4. Anbauverbotszone
5. Parzellennummer (z. B. 1)

6. 4753 Flurstücksnummern (z. B. 4753)
7. 603.00 Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern, z. B. 603.00 m üNN

8. Brand- und Katastrophenschutz
Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 5 BayBO entsprechen.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

9. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

10. Denkmalschutz
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.

11. Freiflächengestaltung
Im Zuge der Eingabeplanung ist die Freiflächengestaltung darzustellen.

12. Immissionsschutz
Die Schalltechnische Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult, Freising, vom September 2018 und Schreiben vom 02.11.2018 sind als Erkenntnisquelle zu nutzen. Es wird darauf hingewiesen, dass die zum 01.10.2018 eingeführte Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" von 07-2016 zurückgezogen ist und bereits die Fassung der DIN 4109-01-2018 vorliegt.

12.1 Emissionskontingent:
An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Gewerbegebieten muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird.

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

12.2 Allgemein
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. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTN, Abschnitt 5 Anlage 5.2,

und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, wenn möglich, ortsnah flächenhaft zu versickern unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. eine Wasserrechtliche Erlaubnis des LRA.
Das nicht versickerbare unverschmutzte Niederschlagswasser ist über den gemeindlichen Regenwasserkanal in das zu erstellende Regenwasser-Rückhaltebecken einzuleiten. Die einschlägigen technischen Regeln sind zu beachten.
Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist gem. Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" nachzuweisen.

Es wird auf die Gefahr von Starkregenereignissen und die möglichen Schutzmaßnahmen wie die Situierung des Erdgeschossfußbodens deutlich (mindestens 25 cm) über dem hangseitigen Geländeanschnitt, wasser- und auftriebssichere Ausführung aller Umfassungswände einschließlich aller Öffnungen in diesen, insbesondere Lichtschächte, Kellerabgänge, Zugänge usw. hingewiesen.
Es wird auf die Erforderlichkeit einer großzügig dimensionierten Drainage entlang der hangseitigen Gebäudeumfassungen hingewiesen.
Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

14. Das Baugrundgutachten des Fachbüros Crystal Geotechnik, Wasserburg, vom März 2012, sowie die schalltechnische Untersuchung C.Hentschel Consult, Projekt-Nr. 607-2018 V03b vom 05.09.2018 und alle hier zitierten Gesetze, Verordnungen, DIN Vorschriften, Merkblätter usw. sind in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, Bauamt Zimmer 104, zu den üblichen Öffnungszeiten einzusehen.

15. Es wird auf den § 14 Abs. 2 und Abs. 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg hingewiesen.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Markt Glonn hat in der Sitzung vom 30. 04. 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02. 05. 2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30. 04. 2013 hat stattgefunden vom 15. 05. 2013 bis 17. 06. 2013.

3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30. 04. 2013 hat stattgefunden vom 15. 05. 2013 bis 17. 06. 2013.

4. **Billigungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30. 10. 2018 beschlossen.

5. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 30. 10. 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. 11. 2018 bis 28.12.2018 beteiligt.

6. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 30.10.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. 11. 2018. bis 28. 12. 2018 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 16. 11. 2018 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

7. **Nochmalige verkürzte Auslegung und Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25. 06. 2019 hat eine nochmalige verkürzte Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 07. 08. 2019 bis 23. 08. 2019 stattgefunden.

8. **Satzungsbeschluss:**
Der Markt Glonn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24. 09. 2019 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 24. 09. 2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Glonn, den 10. 10. 2019 (Siegel) .....
Oswald, 1. Bürgermeister

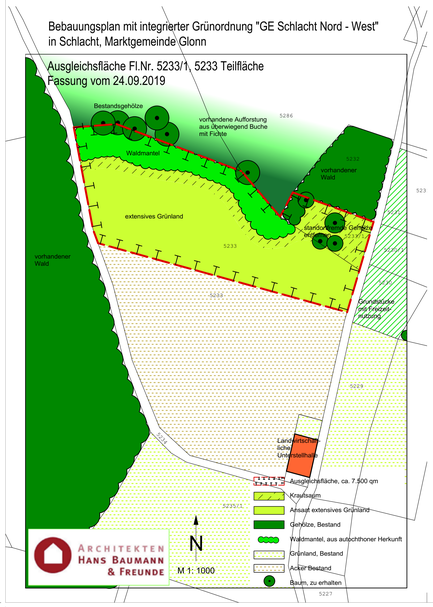
9. **Ausgefertigt**

Glonn, den 10. 10. 2019 (Siegel) .....
Oswald, 1. Bürgermeister

10. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am ..... Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft 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 ..... (Siegel) .....
Oswald, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"GE Schlacht Nord-West"

Markt Glonn, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Der Markt 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), Art 4 BayNatschG und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss rechtswirksamen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Glonn
Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Deckungsmaterial
Dachziegel oder Betondachsteine in Rot oder Rotbraun und Anthrazit auf Gewerbegebäuden auch Metalldächer in einem den Dachziegeln entsprechenden Farbton, sowie extensive Begrünung.

Metallflächen an Fassaden und auf Dächern sind nur in nicht dauerhaft reflektierender oder nicht spiegelnder Ausführung zulässig.

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

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Fläche für Kfz-Stellplätze ohne Überdachung
mind. alle fünf Stellplätze ein Großbaum auf einer Pflanzfläche von ca. 3.0 x 5.0 m, oder Fahrflächen

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind auch zulässig innerhalb der Baugrenzen.

Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Zu beachten ist die Stellplatzsatzung des Marktes Glonn in der Fassung vom 08. 02. 2008.

7. Öffentliche Verkehrsflächen und Erschließung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 bzw. Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z.B. 3/200

7.4 Fläche für Elektrizität (Trafostation)

8. Abgrabungen und Aufschüttungen
(Art. 81 BayBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 1.00 m Höhe.

Die Geländeanschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch abfließendes Oberflächenwasser ist auszuschließen.

9. Werbeanlagen
(Art. 81 BayBO)

12. Einfriedungen
(Art. 81 BayBO)

Einfriedungen sind als sockellose Zäune in Holz oder Metall mit senkrechten Latten oder Stäben oder Metallgitter- und Maschendrahtzäune zulässig. Metall- und Maschendrahtzäune sind auf mind. 50 % ihrer Länge mit heimischen Sträuchern lt. Artenliste zu hinterpflanzen.

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

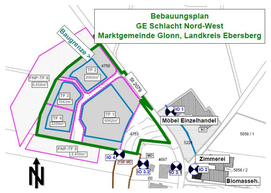
Höhe der Einfriedung max. 1.50 m ab Oberkante Gelände, Abstand zum Gelände mind. 15 cm.

13. Immissionen

13.1 Emissionskontingente
13.1.1 Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

GE-Fläche	Fläche / m²	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]	
		$L_{EK,tag}$	$L_{EK,nacht}$
TF 1	6.616	63	46
TF 2	2.079	65	48
TF 3	1.420	65	60
TF 4	2.324	65	47

Bei Zuteilung der Emissionskontingente wurde jeweils die Fläche der Bebauungsplanparzellen 1 bis 4, einschließlich der Ortsrandeingrünung im Süden und Westen und bis an die Straßenbegrenzungslinie, herangezogen (grau gekennzeichnete Flächen). Die so ermittelten Flächen liegen der obigen Tabelle als TF 1 bis TF 4 zugrunde.



Ausgabe Oktober 2018) darf ergänzend zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.

Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um den Mindestschallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in der baurechtlich eingeführten Fassung von 2016-07 unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße 2035) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Gewerbegebiet.

Der maßgebliche Außenlärmpegel La liegt nach E-DIN 4109-1/Aa:2017-01 unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Prognose 2035) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Gewerbegebiet liegt im kritischsten Fall bei bis zu La = 72 dB(A) tagsüber und La= 73 dB(A) nachts. Die Anforderung an die Schalldämmung ergibt sich nach DIN 4109:2018-01, Kapitel 7.1 für Büros und ähnliches zu: $R'_{w,ges}$ = La – 35 dB und für Wohnungen zu: $R'_{w,ges}$ = La – 30 dB.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß Rw wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C" angegeben (Rw (C; Ctr) dB, zum Beispiel: Rw 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C_{tr}" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} – Werts erfüllt wird.

Die für die Erfassung des maßgeblichen Außenlärmpegels notwendigen Lärmpegel können der schalltechnischen Untersuchung C.Hentschel Consult, Projekt-Nr. 607-2018 V03b vom 05.09.2018 entnommen werden.

12.3 Landwirtschaftliche Immissionen
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

13. Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben sind, soweit erforderlich, vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Glonn anzuschließen.

Die neuen Gebäude sind, soweit erforderlich, an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die durch Hang- und Schichtwasser gefährdeten Gebäudeumfassungen sollten bis mindestens 25 cm über der hangseitigen Geländeoberkante wasserdicht und ggf. auftriebssicher errichtet werden. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und ähnliche Öffnungen.

Die Begutachtung von etwaigen Betriebstankstellen erfolgt durch die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft, die für den fachlichen Vollzug des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen zuständig ist.
Die Flächenversiegelung soll z. B. durch Verwendung von durchsickerungsfähigen Baustoffen möglichst gering gehalten werden. Hierzu wird auf den „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer; Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen" des Landesamtes für Umwelt verwiesen.

Die Baugrunderkundung des Fachbüros Crystal Geotechnik Wasserburg vom 23. 03. 2012 ist hierbei zu berücksichtigen.

Grundwasser
Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Ebersberg einzuholen.

Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"GE Schlacht Nord-West"

Markt Glonn, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 30. 04. 2013
Entwurf vom 30. 10. 2018
Entwurf vom 25. 06. 2019
Fassung vom 24. 09. 2019

Glonn, den 24. 09. 2019

.....
Josef Oswald, 1. Bürgermeister
Markt Glonn
Marktplatz 1, 85625 Glonn
T 08093/90 970 F 08093/90 97 11
www.glonn.de

Falkenberg, den 24. 09. 2019

.....
Hans Baumann, Entwurfsverfasser
Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
T 08091/56 980 F 08091/56 98 19
www.baufalken.de