

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Kastenseeon"
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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. 12. 2006 (BGBl. 2006, S. 3316), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7, der Bayerischen Bauordnung 2008 (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

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

Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz, sofern sie nicht den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen.

4. Bauweise

4.1 Baugrenzen

4.2 **G** Baugerbliche Nutzung

4.3 **W** Wohnnutzung

4.4 **L** Landwirtschaftliche Nutzung

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Das Längen-/Breitenverhältnis bei den Hauptbaukörpern muss mind. 1,2 : 1,0 betragen.

5.2 Winkelbauten sind mit einer Firsthöhe von mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst auszubilden.

5.3 Dachgestaltung

5.3.1 Dachform nur gleichschenkelige Satteldächer

Dachneigung Wohngebäude und Garagen 20° bis 32°

Dachneigung Gewerbegebäude 15° bis 20°

Dachanschnitte sind unzulässig.

5.3.2 ← vorgeschriebene Hauptfirstrichtung über den längsgerichteten Hauptbaukörper

5.3.3 Dachgauben sind zulässig bei einer Neigung des Hauptdaches von mind. 20°. Zulässig sind maximal zwei Dachgauben je Dachseite mit eigener Firstausbildung und einer Außenbreite von max. 2,50 m und einem Abstand zum Ortsgang von mind. 2,00 m. Der First muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

5.3.4 Deckungsmaterial

Wohngebäude: kleinteilige Dachsteine in Rot, Braun oder Anthrazit

Gewerbegebäude: kleinteilige Dachsteine in Rot, Braun oder Anthrazit

6. Nebenanlagen, Garagen und Kfz-Stellplätze

6.1 Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Glonn vom 08. 02. 2008 im unmittelbaren Umgriff der Bauräume auszuweisen.

6.2 Garagen sind mit einer Grundfläche von max. 50 m² innerhalb des Geltungsbereiches zulässig, jedoch maximal eine je ausgewiesenen Bauraum.

6.3 Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdrückiger Bauweise auszuführen, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange dagegen sprechen.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

7.2 Grünfläche auf Straßengrund i. d. Flächennutzungsplan

8. Grünordnung

8.1 Es ist je Bauraum mindestens ein Groß- oder zwei Kleinbäume nach Artenliste oder Obstbäume zu pflanzen.

8.2 Fläche mit Pflanzgebot

im Bereich der Ortsrandgrünung als Pflanzstreifen mit Obstbäumen, heimische Arten, Hochstamm, extensive Nutzung der Fläche, kein Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln, keine Errichtung von baulichen Anlagen

Der Gehölzbestand auf Fl. Nr. 4494 entlang der Kreisstraße ist zu erhalten.

8.3 Private Grünfläche als zu erhaltende Obstwiese mit saisonaler Parkmöglichkeit

Die Fläche ist extensiv zu nutzen, ausgefallene Obstbäume sind durch heimische Arten i. d. Artenliste zu ersetzen. Der weitere Ausbau der befestigten Flächen ist unzulässig, es dürfen keine Einfriedungen, Abgrenzungen oder Stellplatzmarkierungen angebracht werden.

8.4 Bäume zu erhalten

8.5 Pflanzgebot Obstbaum

8.6 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 4689, Gmkg. Glonn

Erhaltung der Biotope im Sinne des Bayer. Vertragsnaturschutzprogrammes, frühester Mahdzeitpunkt 15. Juli, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

8.7 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 4611, Gmkg. Glonn

Anlage eines Waldsaumstreifens mit heimischen Laubgehölzen, mit reichhaltiger Pflanzung am südlichen Rand zur Ausbildung freier Saumbereiche; der Krautsaum ist einmal jährlich nach dem 01. Juli zu mähen und das Mahdgut zu entfernen; die Pflanzung ist mit einem Windschutzzaun für fünf Jahre zu schützen.

8.8 Nicht zulässig:

- Thuja (Lebensbaum) in allen Arten
- Chamäeparis (Scheinzypresse) in allen Arten
- buntlaubige Laubgehölze, blaublaue Nadelgehölze und sonstige fremdländische Gehölze, soweit sie nicht im engen Umgriff um Haus und Terrasse situiert sind
- alle Nadelgehölze als Heckpflanzung

8.9 Schutz des Oberbodens

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

8.10 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

8.11 Artenliste:

Heimische, großkronige Laubbäume

Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen

Acer platanoides Spitzahorn

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Betula pendula Sandbirke

Fagus sylvatica Rotbuche

Quercus robur Stieleiche

Tilia cordata Winterlinde

Fraxinus excelsior Esche

Prunus avium Vogelkirsche

Salix alba Silberweide

Salix caprea Weide

Tilia platyphyllos Sommerlinde

8.11.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume

Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen

Sorbus aucuparia Eberesche

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Sorbus ayria Mehlbeere

Alnus glutinosa Schwarzerle

Alnus incana Weißerle

Malus sylvestris Wildapfel

Prunus mahaleb Steinweißel

Prunus padus Traubenkirsche

Pyrus pyraister Wildbirne

Ulmus minor Feldulme

alle Obst- und Nussbäume heimischer Arten als Hochstämme

8.11.3 Sträucher

2 x v. 100-150 cm

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Haselnuss

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Liguster

Prunus spinosa Schlehe

Rhamnus frangula Faulbaum

Ribes nigrum Johannisbeere

Rosa canina Hundrose

Sambucus racemosa Traubenholunder

Salix caprea Orchenweide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Rhamnus cathartica Kreuzdorn

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen sind sockellos mit senkrechten Latten oder Stäben in Holz oder Metall auszubilden. Zaun- und Torposten sind auch in anderen Materialien zulässig.

9.2 Maximale Höhe der Einfriedungen 0,90 m ab Oberkante natürliches Gelände, Abstand zwischen Zaun und Gelände mind. 20 cm.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen

10.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur bis max. 0,60 m zulässig.

10.2 An der südlichen Grenze der Fl. Nr. 4504/9 ist eine max. 1,20 m hohe Stützmauer aus Trockenmauerwerk zulässig. Der Zaun darf an dieser Stelle auf der Stützmauer errichtet werden.

10.3 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind mit dem Bauantrag Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des natürlichen sowie des modellierten Geländes vorzulegen.

11. Immissionsschutz

11.1 ▲ ▲ ▲ Fassaden mit Schallschutzmaßnahmen

11.2 Verkehrslärm

Schutzbedürftige Räumlichkeiten in allen Geschossen, soweit sie sich hinter Fassaden mit Schallschutzmaßnahmen befinden, (wie z. B. Wohn- und Schlafräume), sind mit einer zusätzlichen Belüftungsmöglichkeit über eine nicht gekennzeichnete Gebäudeseite zu versehen.

Alternativ können auch Wintergartenkonstruktionen mit einer Mindesttiefe von 1,0 m und versetzt angeordneten Lüftungsmöglichkeiten vorgebaut werden.

Die genannten Maßnahmen sind bei Neubau und wesentlichen Änderungen an Wohnungen im Bestand anzunehmen.

11.3 Bei Unterschreitung der Mindestabstände von landwirtschaftlichen Einrichtungen zu Wohnungen ist die Wohnung auf betriebszugehöriges Wohnen beschränkt. Bei Aufgabe der immissionsrelevanten landwirtschaftlichen Nutzung entfällt diese Beschränkung.

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. --- Geltungsbereich Flächennutzungsplan des Marktes Glonn

2. --- Bestehende Grundstücksgrenzen

3. --- Private Zufahrt

4. --- Bestehende Gebäude

5. --- Geplantes Wasserschutzgebiet

6. --- Landschaftsschutzgebiet

7. --- 20 kV-Leitung oberirdisch

8. --- Bestehende Böschung

9. --- Bodendenkmal

10. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Wasserversorgungsanlage sowie die Abwasserentsorgungsanlage des Marktes Glonn anzuschließen.

10.2 Das unverschinnete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken großflächig und oberflächennah zu versickern, z. B. über Flächenversickerung, Versickerungsmulden, Rigidolen oder Rohrrigolen.

Die Anlagen zur Versickerung sind so zu errichten, dass sie der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFV) vom 01. 10. 2006 und den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG)“ vom 17. 12. 2006 entsprechen. Weiterhin ist das Merkblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu beachten.

10.3 Grundwasser

Permanente Grundwasserabhebungen 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 einzuholen.

10.4 Mit der Eingabplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlagswassers einzureichen.

10.5 Keller und Lichtschächte sind zum Schutz vor Hang- und Schichtenwasser wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

11. Brand- und Katastrophenschutz

Im Brandfall muss die Durchsicht von Feuerlöscharbeiten für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstiege- und Bewegungsfelder für die Feuerwehr müssen Art. 12 BayBO entsprechen. Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

12. Immissionen

12.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

Immissionen aus Tierhaltung

Der Abstand von Wohnräumen zu Einrichtungen der Tierhaltung bemisst sich gemäß dem Arbeitspapier des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“, das der Begründung zum Bebauungsplan beiliegt.

Darüber hinaus sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

| | |
|----------------------|-------|
| Güllegruben | 10 m |
| Festmistlagerstätten | 15 m |
| Fahrsilos | 25 m. |

12.2 Verkehrslärm

Es sind die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die Bauschalldämmmaße der Außenbauteile der Gebäude (z. B. Wände, Dach, Fenster) sind zum Schutz vor von außen auf die Gebäude einwirkendem Verkehrslärm entsprechend dieser DIN-Norm in Anhängelärmpegel auszuweisen.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Bauamt, eingesehen werden.

12.3 Gewerbelärm

Die Gewerbebetriebe müssen die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für Misch- und Dorfgebiete einhalten und dies bei Eingabplanung nachweisen. Die Gemeinde wird ggf. die Bauanträge für die beiden Betriebe Gartenbaubetrieb und Zimmerei in das Genehmigungsverfahren überleiten.

12.4 Die Schalltechnische Untersuchung des Fachbüros C. Hentschel Consult, Freising, vom Juni 2013 ist in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Bauamt, einzusehen.

13. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

14. Denkmalschutz

Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind melderpflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.

15. Zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen hin sind Pflanzabstände von 4,00 m für Gehölze über 2,00 m Höhe und von 2,00 m für Sträucher und Kleinbäume einzuhalten.

16. Grünordnung

Spätestens mit Realisierung der Baumaßnahme ist auch die Pflanzung der Ortsrandgrünung auf dem betreffenden Flurstück durchzuführen.

Zum Schutz eventueller Brutplätze von Vögeln und Fledermäusen dürfen Obstbäume und Großbäume nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar gefällt werden.

C. Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Markt Glonn hat in der Sitzung vom 29. 03. 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kastenseeon“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30. 03. 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29. 03. 2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06. 06. 2011 bis 08. 07. 2011 beteiligt.

3. **Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29. 03. 2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06. 06. 2011 bis 08. 07. 2011 öffentlich ausgesetzt. Dies wurde am 03. 06. 2011 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31. 01. 2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. 02. 2013 bis 28. 03. 2013 beteiligt.

5. **Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31. 01. 2012, wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. 02. 2013 bis 28. 03. 2013 öffentlich ausgesetzt. Dies wurde am 18. 02. 2013 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen zu den Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

6. **Wiederholte Behördenbeteiligung:**
Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 30. 07. 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23. 08. 2013 bis 24. 09. 2013 erneut beteiligt.

7. **Wiederholte Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30. 07. 2013 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23. 08. 2013 bis 24. 09. 2013 erneut öffentlich ausgesetzt. Dies wurde am 14. 08. 2013 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

8. **Satzungsbeschluss:**
Der Markt Glonn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22. 10. 2013 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 22. 10. 2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Glonn, den 11. 11. 2013 (Siegel) Estler, 1. Bürgermeister

Glonn, den 12. 11. 2013 (Siegel) Estler, 1. Bürgermeister

10. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 18. 11. 2013. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. 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 19. 11. 2013 (Siegel) Estler, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Kastenseeon"
Markt Glonn, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 29. 03. 2011
Fassung vom 31. 01. 2012
Fassung vom 30. 07. 2013
Fassung vom 22. 10. 2013

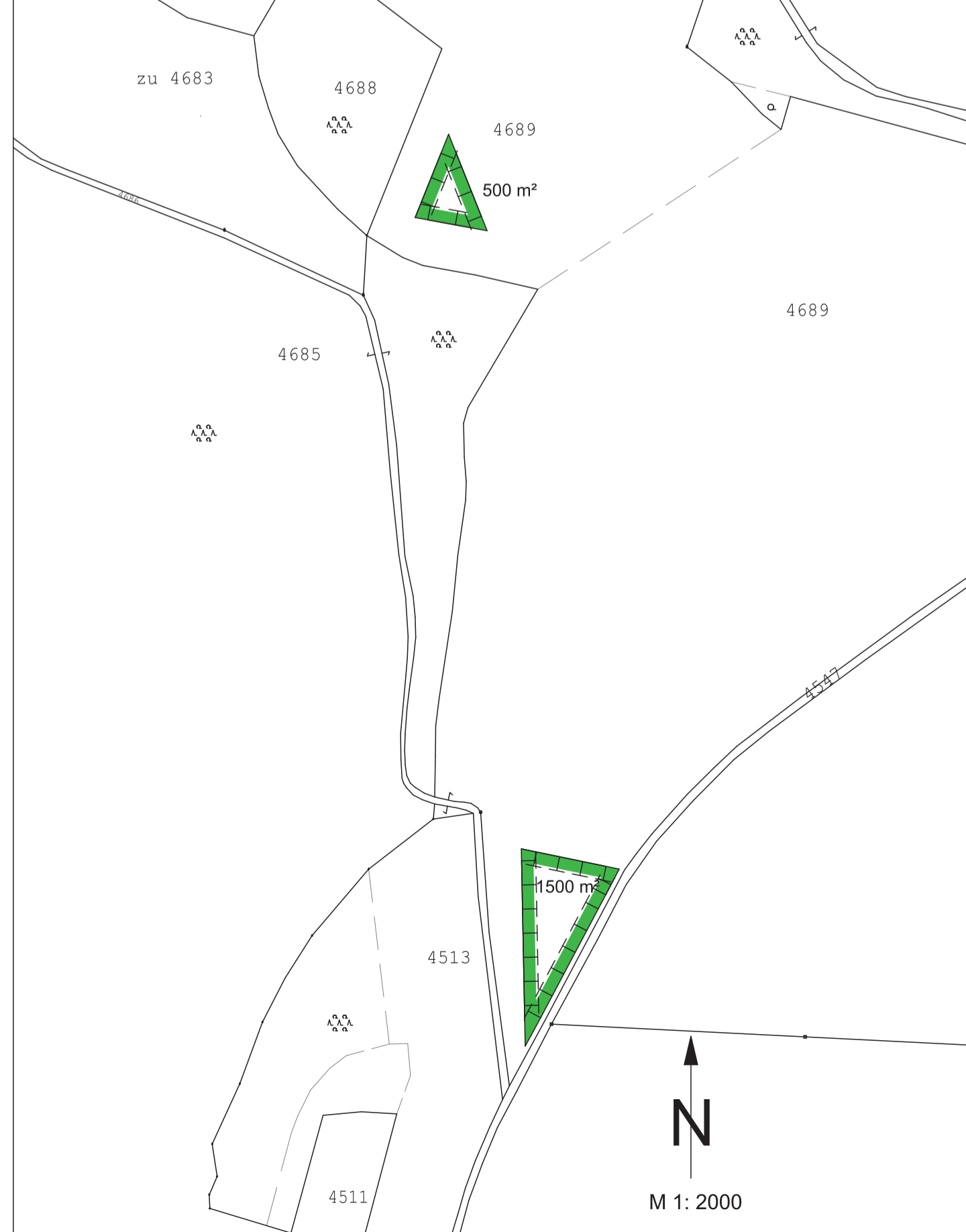
Entwurfsverfasser:
ARCHITECTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE
Falkenberg 24, 85665 Moosach
T 08901 66 380, F 08901 66 98 19
www.baufunken.de

Hans Baumann, Architekt

Falkenberg, den 22. 10. 2013

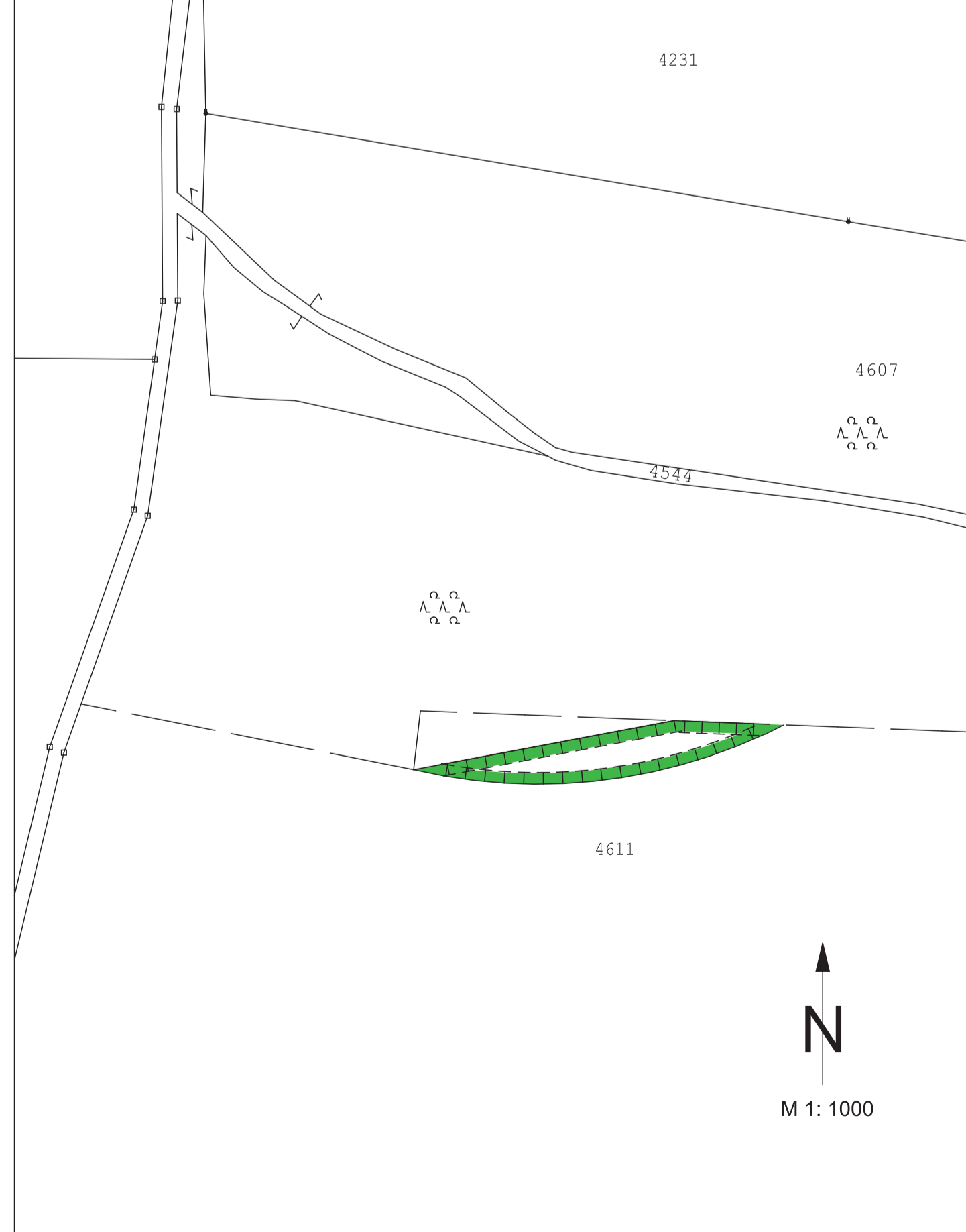
Anlage zum Bebauungsplan "Kastenseeon"
Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

Ausgleichsfläche aus Fl.Nr. 4689, Gemarkung Glonn: 2.000 m²



Anlage zum Bebauungsplan "Kastenseeon"
Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

Ausgleichsfläche aus Fl.Nr. 4611, Gemarkung Glonn: 450 m²



A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 MD Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Maximal zulässige Grundfläche je Bauraum für Hauptanlagen:

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Wohngebäude freistehend | 140.00 m² |
| Gewerbegebäude Fl. Nr. 4501 | 800.00 m² |
| Gewerbegebäude Fl. Nr. 4494/4 | 500.00 m² |
| (davon Wohnen max. 140.00 m²) | |

3.2 Maximal zulässige Geschossfläche je Bauraum

| | |
|-------------------------------|------------|
| Wohngebäude freistehend | 280.00 m² |
| Gewerbegebäude Fl. Nr. 4501 | 1200.00 m² |
| Gewerbegebäude Fl. Nr. 4494/4 | 900.00 m² |
| (davon Wohnen max. 280.00 m²) | |

3.3 Maximale Gebäudebreite:

| | |
|--|---------|
| Wohngebäude freistehend | 10,00 m |
| Gewerbegebäude begrenzt durch Bauräume | |

3.4 Max. Gebäudehöhe:

| | |
|--|---------|
| Wohngebäude freistehend | 13,00 m |
| Gewerbegebäude begrenzt durch Bauräume | |

3.5 max. Wandhöhe:

| | |
|----------------|--------|
| Wohngebäude | 6,00 m |
| Gewerbegebäude | 7,50 m |

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut, gemessen am tiefsten Punkt des Geländeanschnittes.

3.6 nur Einzelhäuser zulässig mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude

3.7 **W4** Maximal zulässige Wohneinheiten im Gebäudebestand, z. B. vier

3.8 Zusätzlich dürfen bis zu zwei Drittel der maximal zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen verriegelt werden durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche)

3.9 Die westliche Fassade des Bestandsgebäudes auf Fl. Nr. 4501 ist von den Bestimmungen des Art. 6 BayBO ausgenommen, jedoch nur auf der Länge der bestehenden Grenzbebauung zu Fl. Nr. 4504/4 und 4494/4. Die Forderungen des Brandschutzes sind zu beachten.