



Bauweise

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Baulinie (Garagengebäude sind ausgenommen)
- 4.3 Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO dürfen die Baugrenzen und Baulinien überschreiten bzw. außerhalb liegen.
- 4.4 offene Bauweise
- 4.5 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Giebelbreiten:
Die Giebelbreite ist als Ansichtsbreite der jeweiligen Giebelfassade definiert. Balkone und eingeschossige Anbauten bleiben unberücksichtigt.
Einzelhäuser maximal 12,00 m
Doppelhäuser zwingend 10,00 m
- 5.2 Gebäudelänge
Einzelhäuser maximal 14,50 m
Doppelhäuser maximal wie Baugrenzen
- 5.3 Das Längen-/Breitenverhältnis der Hauptgebäude wird auf 1,2 zu 1,0 oder schlanker festgesetzt.
- 5.4 Dachgestaltung:
Einzelhäuser Satteldächer, Dachneigung 25° bis 32°
Angeputzte Dächer, soweit zulässig, Dachneigung max. wie Hauptdach, mind. 15°
Doppelhäuser Satteldächer, Dachneigung zwingend 32°
- 5.5 **Garagen und Nebengebäude** extensiv begrüntes Flachdach
- 5.6 Angeputzte Dächer und Flachdächer sind zulässig bis zu insgesamt einem Viertel der zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen. Die angeputzten Dächer müssen mind. 1,0 m von der Hauptdachfläche abgesetzt sein.
- 5.6 Dachüberstände bei Hauptgebäuden
Die Dachüberstände bei Hauptgebäuden werden mit mind. 0,60 m festgesetzt.
- 5.7 **Deckungsmaterial für Hauptgebäude**
Kleinteilige Dachplatten oder Betondachsteine in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit
- 5.8 Hauptfrüstrichtung
- 5.9 Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von 28° mit eigener Firstausbildung oder als Schiepgauben und mit einer Breite von insgesamt bis zu einem Drittel der Gebäudelänge.

Festsetzungen zum Bauwesen

- 5.10 Sonderdachformen sind für untergeordnete Bauteile zulässig und können auch mit glatten transparenten Materialien oder in Metall gedeckt werden.
- 5.11 Solaranlagen
Aufgeständerte und gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

Garagen und Garagenzufahrten, Nebengebäude und Kfz-Stellplätze

- 6.1 **Ga** Fläche für Garagen
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den hierfür dargestellten Flächen für Garagen zulässig.
- 6.2 Bei Garagenzufahrten und auf den Privatgrundstücken sind Asphaltflächen jeglicher Art unzulässig.
- 6.3 Nebengebäude sind zulässig bis zu einer Grundfläche von 3 % der Grundstücksfläche und müssen zur östlichen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft hin einen Abstand von mind. 10,0 m aufweisen.
Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien sowie der Flächen für Garagen für Garagen zulässig.
- 6.4 Stellplätze
Die Stellplatzsatzung des Marktes Glonn in der Fassung vom 08. 02. 2008 ist einzuhalten. Die erforderlichen Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sind jedoch in unmittelbarer Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Garagenzufahrt anzulegen.
- 6.5 Stellplätze und Garagenzufahrten sind sicherfähig zu gestalten.

Verkehrsflächen und Erschließung

- 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche, teilweise als wasserdurchlässige Pflasterfläche oder Schotterrasen
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 7.3 Öffentlicher Spielplatz
- 7.4 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 10/70
Keine baulichen Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Einrichtungen über 0,80 m Höhe zulässig.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

- 8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen und Stützmauern sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände, sofern nicht die nachfolgenden Festsetzungen zutreffen.
- 8.2 Stützmauern zwischen den Grundstücken Parzellen 6 bis 10 und Parzellen 13 bis 15 sind bis max. 1,40 m Höhe und ausschließlich in Natursteinmauerwerk zulässig.

Grünordnung

- 9.1 Ökologische Ausgleichsfläche lt. Anlage zum Bauwesenplan auf Fl. Nr. 591, Gmkg. Glonn. Als Ausgleich wird eine Teilfläche mit 4000 m² festgesetzt. Die Fläche ist als artenreiches Extensivgrünland entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht zu entwickeln.
- 9.2 Öffentliche Grünfläche als extensiv genutzte Wiesenfläche, zweijährliche Mahd, kein Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln
- 9.3 Private Grünfläche im Osten, Breite 10,0 m extensive Nutzung, keine Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen zulässig.
mind. ein Gehölz lt. Artenliste je 5,0 m², in Gruppen gepflanzt, Anteil Bäume mind. 5%, mind. ein großkroniger Laubbau pro Parzelle, alternativ Obstbäume heimischer Sorten, Hochstamm, Pflanzabstand 8,0 m.
- 9.4 Private Grünfläche im Nordwesten mit bestehender Sickeranlage
- 9.5 Private Grünfläche im Norden, Breite 5,0 m
Mind. ein Gehölz lt. Artenliste je 3,0 m², in Gruppen gepflanzt, Anteil Bäume mind. 5%
- 9.6 Pflanzgebot für Baum lt. Artenliste, 1. oder 2. Wuchsordnung, Anzahl zwingend, Lage ungefähr
- 9.7 Es ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum nach Artenliste zu pflanzen.
- 9.8 Nicht zulässig sind Heckenpflanzungen aus Fremd- und Nadelgehölzen.
- 9.9 Außer im unmittelbaren Haus- und Terrassenbereich sind für die gärtnerische Gestaltung heimische Gehölze nach Artenliste zu verwenden.
- 9.10 Schutz des Oberbodens
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben und in feuchtem Zustand zu erhalten. Abgetrennter oberer Boden ist zwischen den Bereichen nicht angesiedelt werden, es sei denn, die genannten Räumlichkeiten können über eine nicht gekennzeichnete Gebäuseite belüftet werden oder sie werden mittels Wintergartenkonstruktion mit einer Mindesttiefe von 1,0 m vor den Lärmeinwirkungen der Rotter Straße (St 2079) geschützt.
- 9.11 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

Artenliste:

- 9.12 Artenliste:
Heimische, großkronige Laubbäume (Großbaum)
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Fagus sylvatica
Quercus robur
Tilia cordata
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Salix alba
Salix caprea
Tilia platyphyllos
Nussbäume heimischer Sorten
Sorbus aucuparia
Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus ayria
Morus nigra
Prunus malleole
Prunus padus
Pyrus pyrastris
Ulmus minor
Obstbäume heimischer Sorten
- 9.12.1 Heimische, großkronige Laubbäume (Kleinbaum)
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen
Eberesche
Feldahorn
Hainbuche
Mehlbere
Wildapfel
Steinweisel
Traubenkirsche
Wildbirne
Feldulme
- 9.12.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume (Kleinbaum)
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen
Roter Harttriegel
Haselnuss
Pfaffenfütchen
Liguster
Schlehe
Faulbaum
Hundsrose
Ohrchenweide
Schwarzer Holunder
Heckenkirsche
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Purpurweide
Korbweide
- 9.12.3 Sträucher
2 x v. 100-150 cm
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Loniceria xylosteum
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Salix purpurea
Salix viminalis

Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur mit senkrechten Stäben in Holz oder Metall zulässig, ausgenommen das Material für Zaun- und Torpfosten.
- 10.2 Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit lockerer Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern nach Artenliste zulässig. Die Einfriedungen zwischen

Immissionen

- 11.1 Aktiver Lärmschutz
Lärmschutzmaßnahme
Die Schallschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lsw:2006 genügen, eine Schalldämmung von R_a > 24 dB aufweisen und an der lärmzugewandten Seite absorbierend ausgeführt werden. Dies gilt auch für Garagenwände, sofern sie als Teil der Schallschutzwand ausgeführt werden. Der westliche Teil der Schallschutzwand ist entlang der Rotter Straße auf ca. der halben Länge mit einem Strauch nach Artenliste je laufendem Meter zu bepflanzen.
Höhe der Lärmschutzmaßnahme:
- entlang St 2079 östlich und westlich der Einfahrt zum Baugebiet 3,00 m ab Geländeerbanke
- 5,00 m langes Teilstück östlich der Einfahrt von 2,50 m auf 1,00 m über Geländeerbanke in Richtung Norden fallend
- 5,00 m langes Teilstück westlich der Einfahrt von 2,50 m auf 1,00 m über Geländeerbanke in Richtung Norden fallend; das Wandstück kann durch die Garagenwand mit einer Dämmung von R_a > 24 dB ersetzt werden.
- 11.2 Passiver Lärmschutz
Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz vor Verkehrslärmimmissionen aus der Rotter Straße
Die Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen gemäß DIN 4109:1989 müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R_{ba,ext} = 30 dB aufweisen.
Die Außenflächen von Wohn- und Schlafräumen gemäß DIN 4109:1989 müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von R_{ba,ext} = 35 dB aufweisen.
Schutzbedürftige Räumlichkeiten wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer dürfen im Dachgeschoss in den gekennzeichneten Bereichen nicht angesiedelt werden, es sei denn, die genannten Räumlichkeiten können über eine nicht gekennzeichnete Gebäuseite belüftet werden oder sie werden mittels Wintergartenkonstruktion mit einer Mindesttiefe von 1,0 m vor den Lärmeinwirkungen der Rotter Straße (St 2079) geschützt.

Immissionen

10. Denkmalschutz
Bei Realisierung des Bauwesenplanes zuzug kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. In der Umgebung des Plangebietes sind keine Baudenkmäler bekannt.
11. Immissionen
Landwirtschaftliche Immissionen
Mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsbüblichen Umfang ist zu rechnen.
- 11.2 Verkehrslärm
Das resultierende Bauschalldämm-Maß R_{ba,ext} setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rolllädenkästen, Dachflächen, Lüftungsanlage etc.. Das Schalldämm-Maß der Einzelteile kann gemäß Beiblatt 1 zu DIN 4109:1989, Tabelle 9-10 abgeleitet werden.
12. Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
13. Die Grundsätze des Energieleitbildes, welches der Markt Glonn im Zusammenwirken mit dem Aktionskreis Energieentwicklung Glonn 2020 im Herbst 2013 erstellt hat, sollen bei Realisierung der Baumaßnahmen beachtet werden.

Bauweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. 500 Flurstücknummern (z. B. 500)
3. Vorgesichlagene Grundstücksgrenzen
4. Maßzahl (z. B. 17,2)
Die Vermessung der Bauwerke ist redaktionell und hat keinen Einfluss auf die Zulässigkeit der Baukörpergröße. Die Abstandflächen nach BayBO sind einzuhalten.
5. Anbauverbotszone
6. Höhengrenzen (z. B. 549,00 über NN)
7. Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Glonn anzuschließen.
- 7.2 Die neuen Gebäude müssen an die Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Glonn angeschlossen werden.
- 7.3 Das unversumtete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in Zisternen zurückzufahren und gedrosselt in die Regenwasser-Rückhalteeinrichtungen einzuleiten.
- 7.4 Permanente Grundwasserbenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Baubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.
- 7.5 Mit Hang- und Schichtenbauweise ist zu rechnen. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und aufreißsicher auszuführen. Hangseitig zuströmendes Oberflächenwasser ist ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke abzuliefern.
- 7.6 Das Baugrund-Gutachten des Fachbüros Crystal Geotechnik, Wasserburg, vom 28. 04. 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. 05. 2014 bis 30. 05. 2014 beteiligt.
- 7.7 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.
8. Brand- und Katastrophenschutz
Im Brandfall muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstiege- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 5, 12 und 31 BayBO 2008 entsprechen.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.
9. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bauwesenplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Markt Glonn hat in der Sitzung vom 31. 07. 2012 die Aufstellung des Bauwesenplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02. 08. 2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bauwesenplanes in der Fassung vom 26. 03. 2013 hat stattgefunden vom 30. 08. 2013 bis 01. 10. 2013.
3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bauwesenplanes in der Fassung vom 26. 03. 2013 hat stattgefunden vom 30. 08. 2013 bis 01. 10. 2013.
4. **Billigungsbeschluss:**
Der Marktgemeinderat hat die Billigung des Bauwesenplanes in der Fassung vom 17. 12. 2013 beschlossen.
5. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bauwesenplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 17. 12. 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. 01. 2014 bis 21. 02. 2014 beteiligt.
6. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bauwesenplanes in der Fassung vom 17. 12. 2013 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. 01. 2014 bis 21. 02. 2014 öffentlich ausgestellt.
Dies wurde am 10. 01. 2014 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
7. **Wiederholte Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf des Bauwesenplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28. 04. 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. 05. 2014 bis 30. 05. 2014 beteiligt.
8. **Wiederholte Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bauwesenplanes in der Fassung vom 28. 04. 2014 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. 05. 2014 bis 30. 05. 2014 öffentlich ausgestellt.
Dies wurde am 05. 05. 2014 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
9. **Satzungsbeschluss:**
Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 24. 06. 2014 den Bauwesenplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 24. 06. 2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Glonn, den 25. 06. 2014 (Siegel) Josef Oswald, 1. Bürgermeister
10. **Ausgefertigt:**
Glonn, den 25. 06. 2014 (Siegel) Josef Oswald, 1. Bürgermeister
11. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bauwesenplan erfolgte am 25. 06. 2014. Der Bauwesenplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes 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 Bauwesenplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.
Glonn, den 25. 06. 2014 (Siegel) Josef Oswald, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Nördlich der Rotter Straße"

Markt Glonn, Landkreis Ebersberg

Entwurfsverfasser:
ARCHITECTEN HANS BAUMANN & FREUNDE

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Nördlich der Rotter Straße"

Markt Glonn, Landkreis Ebersberg

Entwurfsverfasser:
ARCHITECTEN HANS BAUMANN & FREUNDE