

7.
7.1
7.2
7.3
7.4
8.
8.1
8.2
8.3
9.
9.1
9.2
9.3
10.
10.1

K
P
V
e
A
n
g

Markt

Glonn

VG Glonn, Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan:

Nördlich der Von-Büssing-Straße

Planfertiger:

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-29 Bearb.: Rae/Rau

Plandatum:

10.05.1994
02.10.1995
06.11.1995
30.01.1996
20.08.1996

Dem Bebauungsplan liegt der Grünordnungsplan des
Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Christoph Goslich,
Wolfsgasse 20, 86911 Dießen - St. Georgen in der
Fassung vom 25.09.1995 zugrunde.

Der Markt Glonn erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, § 1 Abs. 2
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch -BauGB-MaßnG-, Art. 98 Bayerische Bauordnung
-BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GÖ- sowie Art. 3
Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG - diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung von Teilgebieten mit unterschiedlichen
Festsetzungen

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WR

Reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs.1 BauNVO; zulässig sind nur Wohngebäude. Die in § 3 Abs.3 BauNVO aufgeführten sonstigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2.2 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2.3 Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und Nebenanlagen einschließlich Anlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse:

II

Maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse.

U+II

Maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse sowie ein talseitiges Untergeschoß (als Nicht-Vollgeschoß).

Die Zulässigkeit einer Schaffung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß bleibt unberührt.

3.2 GR 110

Höchstzulässige Größe der Grundfläche für ein Hauptgebäude innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (z.B. 110 m²). Hierauf nicht anzurechnen sind die Grundflächen von freistehenden oder an das Hauptgebäude angebauten Garagen und Nebenanlagen.

Die höchstzulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO beträgt die Hälfte der höchstzulässigen Grundfläche des Hauptgebäudes. Sofern größere Bauräume für Garagen-/Stellplätze und Zufahrtsbereiche zeichnerisch festgesetzt sind, dürfen bis zu zwei Drittel der höchstzulässigen Grundfläche des Hauptgebäudes erreicht werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück bzw. ein Teil davon lediglich unterbaut wird, sind nicht zulässig.

3.3 GF 260

Höchstzulässige Größe der Geschoßfläche für ein Hauptgebäude innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (z.B. 260 m²). Hierauf anzurechnen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, soweit solche in anderen als Vollgeschossen errichtet werden oder möglich sind.

4. Grundstücksgröße und Abstandsflächen

- 4.1 Bei der Teilung von Grundstücken ist eine Baugrundstücks-Mindestgröße von 500 m² einzuhalten. Private Grünflächen zählen dabei nicht zum Baugrundstück.
- 4.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO sind anzuwenden und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.1 Es ist offene Bauweise vorgeschrieben.

5.2  Zulässig sind nur Einzelhäuser.

5.3  Baugrenze (Umgrenzung des Bauraums).
Eine Überschreitung von Baugrenzen im Sinne einer Verschiebung des Bauraums kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird; die höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächen sowie die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO sind dabei jedoch einzuhalten.

6. Gebäudehöhen und Geländeänderungen

6.1 Die Sockelhöhe von Hauptgebäuden und Garagen, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Fußboden-Oberkante des untersten Geschosses darf an keiner Stelle des Gebäudes 1,0 m überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

6.2 Die Kniestockhöhe von Hauptgebäuden, gemessen zwischen Decken-Oberkante des obersten Vollgeschosses und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut darf 0,4 m nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies erforderlich ist, um Höhensprünge im Dach zu vermeiden.

6.3 Die Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, darf bei Hauptgebäuden 6,5 m und bei Garagen und Nebenanlagen 2,8 m an keiner Stelle überschreiten.

6.4 Als Geländeoberfläche gilt die natürliche Geländeoberfläche, die zu erhalten bzw. wiederherzustellen ist, oder die gemäß nachfolgenden Bestimmungen hergestellte Geländeoberfläche.

Bergseitige Geländevertiefungen und talseitige Geländeerhöhungen bis zu 0,5 m können im Bereich des Bauraums ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt und die von der natürlichen Geländeoberfläche zu bemessenden Abstandsflächen eingehalten werden. Diese Geländeänderungen sind flach anzuböschern und an den natürlichen Geländeverlauf anzugleichen.

Sonstige Geländeänderungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig.

7. Dächer

- 7.1 Es sind nur Satteldächer ohne Höhenversprünge, mit durchlaufendem First in der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung mit naturroter Ziegel- bzw. Dachsteindeckung und 30 Grad Dachneigung zulässig; Abweichungen bis 3 Grad Neigungswinkel können ausnahmsweise zugelassen werden.

7.2  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

- 7.3 Anlagen zur Energiegewinnung am Dach sind zulässig, wenn sie in die Dachhaut und in die Dachgestaltung integriert sind.

- 7.4 Dachüberstände einschließlich Ortgangbrettern und Dachrinnen sind an der Giebel- und an der Traufseite bis zu 1,0 m zulässig.

8. Fassaden

- 8.1 Für die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude ist nur in hellen Farbtönen gestrichener Verputz oder Holz zulässig. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

- 8.2 Für Fenster sind nur stehende, rechteckige Formate zulässig; Glasflächen über 1 qm Größe sind durch Sprossen zu unterteilen.

- 8.3 Gebäude-Vorbauten (Erker, Wintergärten u.ä.), die die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässige Grund- und Geschoßfläche nicht überschritten und die vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht unterschritten werden sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

9. Einfriedungen

- 9.1 Als Einfriedung der Baugrundstücke sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten oder Heckenpflanzungen der zulässigen Gehölzarten in einer Höhe bis zu 1,2 m zulässig; an den seitlichen Baugrundstücksgrenzen sind auch rostgeschützte Maschendrahtzäune zulässig.

- 9.2 Private Grünflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

- 9.3 Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.

10. Kfz-Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen,

- 10.1 Pro Wohneinheit unter 120 qm Geschoßfläche ist mindestens ein Kfz-Stellplatz, bei Wohneinheiten über 120 qm Geschoßfläche sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze zu errichten. Mindestens einer der Kfz-Stellplätze ist in einer Garage unterzubringen. Als Garage gelten dabei auch gegen Einblick geschützte Anlagen ohne geschlossene Wände (carports). Als Kfz-Stellplatz können ausnahmsweise auch ausreichend große Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten angerechnet werden.

10.2 Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraums zulässig und dürfen nur über die vorgeschriebene Garagen- bzw. Stellplatzzufahrt erschlossen werden.



Fläche für Garagen und/oder Stellplätze.



Fläche für Stellplätze



vorgeschriebene Garagen-/Stellplatzzufahrt.

Offene Stellplätze können ausnahmsweise auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und außerhalb des Bauraums zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die höchstzulässige Grundfläche nicht überschritten wird. Abweichungen von den vorgeschriebenen Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten können ausnahmsweise zugelassen werden.

10.3 Soweit für Garagen Grenzbebauung vorgesehen ist, ist diese vorgeschrieben; andernfalls ist ein Mindest-Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten.

10.4 Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze, private Wege und Vorplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Belag befestigt werden (wassergebundene Decke, weitfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine).

10.5 Hausanschlußkästen für die Stromversorgung sowie Stellplätze für Abfallbehälter sind auf den Baugrundstücken, an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten und in die Einfriedung zu integrieren.

10.6 Sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des Art. 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen sind bis zu einer Grundfläche von 5 qm und einer Traufhöhe von 2,5 m innerhalb der Baugrundstücke zulässig; die höchstzulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist einzuhalten.

11. Verkehrsflächen

11.1  Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche).

11.2  Befestigte Straßenverkehrsfläche. Eine flächenmäßig geringere Befestigung der Verkehrsfläche auf gesamter Länge oder mittels Fahrbahnverengungen ist allgemein zulässig, wenn dadurch die Verkehrserschließung und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

11.3  Straßenbegleitgrün. Eine flächenmäßige Vergrößerung des Straßenbegleitgrüns zu Lasten der befestigten Verkehrsfläche ist allgemein zulässig. Straßenbegleitgrün-Flächen insbesondere die Wurzelbereiche von Straßenbäumen sind gegen Befahren zu schützen.

11.4  Bürgersteig

11.5  Parkbucht.

11.6



Von baulichen Anlagen freizuhalten; für Gehölzpflanzungen sind nur in Sichthöhe unbelaubte, hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,5 m über Straßenhöhe zulässig.

12. Grün-, Landwirtschafts- und Wasserflächen

12.1



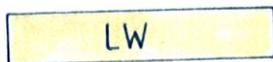
Öffentliche Grünfläche; mit Rasenmulde bzw. Rückhaltebecken zur Ableitung von Oberflächenwasser des Baugebiets auszubilden.

12.2



Private Grünfläche. Die Befahrbarkeit für Holztransporte ist zu gewährleisten. Bauliche Anlagen, insbesondere Einfriedungen und befestigte Wege sind nicht zulässig.

12.3



Fläche für die Landwirtschaft

12.4



Wasserfläche/Oberirdisches Gewässer

13. Grünordnung

13.1 Zu pflanzende Gehölze in Verkehrsflächen sowie in öffentlichen und privaten Grünflächen:



Zu pflanzender Baum I. Ordnung:
Winterlinde (*Tilia cordata*),
Spitzahorn (*Acer platanoides*);
Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.



Zu pflanzender Baum II. Ordnung:
Feldahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Wildkirsche (*Prunus avium*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*);
Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

13.2 Zu pflanzende Gehölze im Bauland:

Auf den Baugrundstücken sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und fünf Sträucher der folgenden Art und Größe zu pflanzen:

Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*),
Spitzahorn (*Acer platanoides*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Walnuß (*Juglans regia*),
Wildkirsche (*Prunus avium*),
Stieleiche (*Quercus robur*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Winterlinde (*Tilia cordata*)
und ähnliche heimische Laubbäume
sowie Obstbäume;
Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

Sträucher:

Kornelkirsche (*Cornus mas*),
Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Haselnuß (*Corylus avellana*),
Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Liguster (*Ligustrum vulgare*),
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Schlehdorn (*Prunus spinosa*),
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
Johannisbeere (*Ribes alpinum*),
Wildrose (*Rosa i.S.*),
Salweide (*Salix caprea*),
Holunder (*Sambucus nigra*)
und andere heimische Wildsträucher;
mindestens 2 x verpflanzt, Büsche 60 - 100 cm.

Entlang der Westgrenze des westlichen Neubaugrundstücks ist innerhalb der festgesetzten Fläche eine Hecke mit Bäumen und Sträuchern der vorgenannten Art und Größe in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m zu pflanzen und unbeschnitten zu belassen:



Fläche für zu pflanzende Hecke.

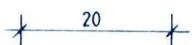
13.3 Sämtliche nach diesen Festsetzungen zu pflanzende Gehölze sind zu unterhalten und zu pflegen sowie vor Zerstörung zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.

14. Ver- und Entsorgungsanlagen

14.1 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

14.2 Im öffentlichen Raum zu verlegende Kanäle und Leitungen, insbesondere Strom- und Telekommunikationskabel sind grundsätzlich innerhalb des nicht mit Straßenbäumen zu bepflanzenden Teils der Verkehrsflächen unterzubringen.

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. 396 Bestehende Flurstücksnummer (z.B. Flst. 396).
2.  Bestehende Grundstücksgrenze.
3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze.
4.  Bestehendes Gebäude.
5.  1 m - Höhenlinie
6.  Maßangabe in Metern (z.B. 20 m).
7.  15 m Bauverbotszone
 25 m Waldabstandszone

8. Wasserwirtschaftliche Bedingungen und Auflagen

- 8.1 Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser sowie gegen aufsteigendes Grundwasser zu schützen.
- 8.2 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentlichen Anlagen für die Trinkwasserversorgung und für die Schmutzwasserbeseitigung anzuschließen.
- 8.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Baugrundstücksflächen sowie öffentlichen Verkehrsflächen ist schadlos zu versickern bzw. über die in der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Rasenmulde dem festgesetzten Regenrückhalte- und Absetzbecken zuzuführen. Die Maßgaben des wasserrechtlichen Bescheids des Landratsamts Ebersberg vom 11.04.1996, Az.Nr. 33/641-9 Glonn 114, sind zu beachten.
- 8.4 Versickerungen können nur im oberflächennahen Untergrund bis maximal 5 m unter Geländeoberfläche, nur ohne Durchstoßung grundwasserschützender Deckschichten und bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit des Untergrund zugelassen werden. Bei allem Versickerungen ist eine Verunreinigung von Quellwasser und Oberflächengewässern zu vermeiden.

9. Bauvorlagen

Allen Bauvorlagen sind auch Entwässerungspläne sowie ein Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans, darunter insbesondere ein Nachweis über die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen beizufügen.

10. Bodenfunde

Zutagetretende Bodendenkmale sowie Bodenverunreinigungen sind den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt Nr. S.O.VII.10.24 Maßstab 1 : 1.000.
Höhenlinien gemäß Höhenvermessung Josef Landthaler vom 17.03.1994

Maßentnahme:

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

Planfertiger:

München, den **07. Nov. 1996**

i. A. Wäch

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Glonn, den **13. 11. 96**

M. Esterl

(M. Esterl, Erster Bürgermeister)

352

350

349