



## 0.0 Geltungsbereich

7.1

7.2

■■■■■■■■ Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7.3

## 1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

1.1.1 Anlagen gem. BauNVO § 4 Abs.3 sind nicht zugelassen.

7.4

1.1.2 Anlagen gem. BauNVO § 4 Abs.2 Nr.3 sind nur ausnahmsweise zulässig

7.5

1.2 (MI) Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

1.2.1 Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.2 Nr.6,7 und 8 BauNVO).

7.6

7.7

1.2.2 § 6 Abs.2 Nr.4 der BauNVO wird wie folgt eingeschränkt:  
Kfz-Betriebe, Schlosserei-Betriebe, Schreinereien, Zimmereien und ähnliche Betriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

7.8

1.2.3 Anlagen gem. BauNVO § 6 Abs.3 sind nicht zugelassen.

1.3 (GE) Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

7.8.1

1.3.1 Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO).

1.3.2 Nutzungen gem. BauNVO § 8 Abs.3 Nr.1 sind allgemein zulässig.

7.9

1.3.3  Flächen auf denen keine Lagerplätze und Zufahrten zulässig sind.

7.9.1

1.3.4 L Lagergebäude - überdachtes Freilager, maximal dreiseitig von Mauern umschlossen, an die Lärmschutzwand der Ziff.9.15 angebaut.

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 II Zahl der Vollgeschosse, höchstzulässig (z.B. zwei)

7.9.2

2.1.1 (II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend (z.B. zwei)

2.1.2 II-III Zahl d.Vollgeschosse, mind. II - maximal III

7.9.3

2.2 GR 100 Höchstzulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 100 qm). Bei Grundstücksteilung innerhalb eines Bauraumes ist jeweils nur der dem Bauraumanteil entsprechende Grundflächenanteil zulässig.

2.2.1 Die zulässige GR darf durch die Grundflächen von festgesetzten Tiefgaragen überschritten werden, soweit dadurch eine GRZ von insgesamt 0,8 nicht überschritten wird.

7.9.4

2.3 GF 200 Höchstzulässige Größe der Geschossfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 200 qm). Bei Grundstücksteilung innerhalb eines Bauraumes ist jeweils nur der dem Bauraumanteil entsprechende Geschossflächenanteil zulässig.

7.10

2.3.1 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen, einsch. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einsch. ihrer Umfassungswände sind ganz zur GF mitzurechnen.

## 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

7.11

3.1  Baulinie

wände sind ganz zur GF mitzurechnen. ... geschossen, einsch. ihrer Umfassungs

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Baulinie
- 3.2  Baugrenze
- 3.3 Es wird offene Bauweise (§ 22 Abs.1 BauNVO) festgesetzt.
- 3.4  nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.4.1 Sofern in der Planzeichnung nicht ausdrücklich eine andersartige Festsetzung dargestellt ist, sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Einzelhäuser zulässig.

- 3.5  nur Doppelhäuser zulässig
- 3.5.1 Sofern Doppelhäuser vorgesehen sind, ist an der gemeinsamen Grenze Grenzbebauung vorgeschrieben.

4.0 Bauflächen für den Gemeinbedarf

- 4.1  Flächen für den Gemeinbedarf
- 4.2  öffentliche Verwaltung
- 4.3  Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ( hier: Leichenhaus)

4.0 Verkehrsflächen

- 1  Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche)
- 1.1  befestigte Fläche
- 1.2  Straßenbegleitgrün
- 1.3 P Parkplätze
- 2 (F) Fußweg, Radweg
- 3 (E) Als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg bestimmte Verkehrsfläche.
- (W) Als Wohnstraße bestimmte Verkehrsfläche.
- ΔV Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage
-  Zufahrt zum Gewerbegebiet
- Stellplätze und die Zufahrten zu Garagen sind mit nicht versiegelnden Belägen auszubilden.
- St Stellplatz
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Elektrizität / Umformerstation
-  Fläche für Abfall- und Wertstoffcontainer
-  Fernmeldeeinrichtung / KVZ-Gehäuse

Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig.

0 Grünflächen

- 1  öffentliche Grünfläche
- 2  Private Grünfläche - große zusammenhängende Grün- und Freiflächen.
- 3  öffentlicher Kinderspielplatz - die Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.3.1975 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten (veröffentlicht im Bundesanzeiger N 67 vom 10.4.1975 und MABL für Bayern vom 22.6.1976 S.574).
- 4  Bäume, vorhanden, zu erhalten
- 5  Bäume, zu pflanzen, auf öffentlichem Grund
- 6  Bäume, zu pflanzen, auf privatem Grund
- 7 Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein klein- oder großkroniger Baum der zulässigen Arten zu pflanzen.
- 8 Erhalt und Pflege der Pflanzung:  
sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefällene Gehölze sind durch artgleiche zu ersetzen.
- 8.1 Öffentliche Wiesenflächen sind -mit Ausnahme des Kinderspielplatzes- extensiv, mit zweimaliger Mahd und Mähgutabfuhr, ohne Düngung und Spritzung zu pflegen.
- 9 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten und Mindestgrößen vorgeschrieben:
- 9.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich:
- |  |                   |       |
|--|-------------------|-------|
| KA - Aesculus hippocastanum - Kastanie | Hochstamm St.Umf. | 25/30 |
| LI - Tilia platyphyllos - Sommerlinde  | "                 | "     |
| W - Crataegus prunifolia - Weißdorn,   | Hochstamm St.Umf. | 18/20 |
| ES - Fraxinus excelsior - Esche        | Hochstamm St.Umf. | 20/25 |
| OB - Obstbäume                         | Hochstämme        |       |
| AH - Acer platanoides - Spitzahorn     | Hochstamm St.Umf. | 20/25 |
| KI - Prunus avium - Wildkirsche        | Hochstamm St.Umf. | 18/20 |
- 9.2 Kleinbleibende Sträucher zur Unterpflanzung:  
Ligustrum lodense - Liguster  
Rosa rugosa "Dagmar Hastrup" - Kartoffelrose  
Stephanandra incisia "Crispa" - Kranzspiere  
Symphoricarpos "Hancock" - Schneebeere
- 9.3 Pflanzung von Sträuchern zur Abgrenzung des Kinderspielplatzes an der Glonn:  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Sambucus nigra - Holunder  
Syringa vulgaris - Flieder
- 9.4 Baumpflanzungen im privaten Bereich:
- |                                    |                   |       |
|------------------------------------|-------------------|-------|
| OB - Obstbäume                     | Hochstämme        |       |
| AH - Acer platanoides - Spitzahorn | Hochstamm St.Umf. | 20/25 |
| LI - Tilia cordata - Winterlinde   | "                 | "     |
| KI - Prunus avium - Wildkirsche    | "                 | "     |
- 10 Pflanzverbote:  
nicht verwendet werden dürfen:  
- Hecken aus Nadelhölzern als Grundstückseinfriedung  
- Nadelgehölze als Solitärs im Vorgartenbereich (Ausnahme: Eibe - Taxus baccata)  
- Rotlaubige Gehölze im Vorgartenbereich  
- Hängeformen von Laubgehölzen als Solitärs im Vorgartenbereich.
- 11 Einfriedungen: Einfriedungen der Baugrundstücke zur Straßenseite hin und Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind, wenn zeichnerisch nichts anderes festgelegt ist, zulässig. Einfriedungen

7.11 Einfriedungen: Einfriedungen der Baugrundstücke zur Straßenseite hin und Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind, wenn zeichnerisch nichts anderes festgelegt ist zulässig. Einfriedungen sind zu einer Höhe von max. 1,0 m zur natürlichen Geländeoberkante zulässig, zur Straßenseite hin als sockellose Zäune mit senkrechten Holzplatten, zwischen den Grundstücken auch als sockellose, rostgeschützte Maschendrahtzäune mit einer Hinterpflanzung der festgesetzten Gehölzarten. Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie hin nicht eingefriedet werden.

7.12 Stellplätze, private Wege und Zufahrten sind mit weitfugigem Pflaster- oder Kiesbelag auszubilden.

8.0 Flächen für Nebenanlagen

---

8.1 Ga Fläche für Garagen

8.2 Pro Wohneinheit ist ein Garagenstellplatz und ein offener Stellplatz zu errichten: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagenzufahrten als offene Stellplätze zulässig.

8.3 Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig; sie müssen jedoch an der Einfahrtsseite mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

8.4 Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen Ziffer 9.1 ff sinngemäß.

8.5 -----TG Fläche für Tiefgarage

8.5.1 Die maximale Größe der Tiefgarage darf 40 Stellplätze nicht überschreiten; es ist max. nur ein Tiefgaragengeschöß zulässig.

8.5.2 Die Erdüberdeckung von unterirdischen Bauwerken muß mind. 0,80 m betragen und ist harmonisch an das umgebende Gelände anzuschließen

9.0 Sonstige Festsetzungen / Bauliche Gestaltung

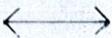
---

9.1 Das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite darf bei Einzelhäusern den Wert 4:3 und bei Doppelhäusern den Wert 3:2 nicht unterschreiten. Die Längsrichtung ist in Richtung des Firstverlaufes vorgeschrieben.

9.2 Für die Außenwände ist weißer Verputz vorgeschrieben; Wandverkleidungen sind nur in naturfarbenem Holz zulässig. Balkone und Balkonbrüstungen sind in Holz zu konstruieren.

9.3 Gebäudevorbauten aus Glas-(z.B. Wintergärten) sind innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig; bei einer Überschreitung der Baugrenze können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von 15 qm nicht überschreiten.

9.4 Fenster sind in stehenden Formaten mit einem Höhen-/Breitenverhältnis von mind. 3:2 auszubilden. Schaufenster im Erdgeschoß sind mind. alle 2,50 m von einem Mauerpfeiler zu unterbrechen, die Fensterfläche ist durch Teilungen ebenfalls zu gliedern.

9.5  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

9.6 Dächer sind soweit nichts anderes festgesetzt ist, als Satteldächer auszubilden.

9.7 PD Pultdach  
SD Satteldach

9.8 TH Traufhöhe (=Wandhöhe)

9.8.1 Für die Bebauung wird eine Dachneigung von 35 Grad festgesetzt. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgauben sind nur in stehenden Formaten und nur bis zu einer Breite von max. 1,20 m und einer Höhe von 1,50 m ("Traufhöhe") als Satteldachgauben zulässig. Auf einer Trauflänge von 8,0 m darf eine Dachgaube errichtet werden.

Kniestöcke sind zulässig. Die Kniestockhöhe darf gemessen von OK. Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK. Sparren nicht mehr als 0,40 m (= 2 Pfetten) betragen.

9.9 Zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel in naturroter Farbe zulässig. In Ausnahmen und für Nebengebäude kann auch Blechdeckung zugelassen werden.

9.10 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig.

9.11 Die Sockelhöhe der OK.FFB (Fertigfußboden) darf eine Höhe von 0,15 m über OK. Gelände nicht überschreiten.

9.12 Für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Wandhöhe von 6,15 m über OK. Gelände bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

9.13 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden. Gebäudefronten und Dächer (Traufe, First, Dachüberstand) müssen in einer einheitlichen Linie verlaufen.

9.14  Lärmschutzwand, Höhe = 3,0 m,

entlang der östlichen Grundstücksgrenze Raiffeisengelände zur angrenzenden Wohnbebauung. Die Lärmschutzwand ist auf der der Wohnbebauung zugewandten Seite mit einem hölzernen Spalier zu versehen und mit Rankgewächsen zu bepflanzen.

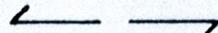
Die Lage der Lärmschutzwand kann verändert werden, wenn dadurch ein gleichwertiger Lärmschutz erreicht wird und andere Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sind vor Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu errichten.

Bei Schlafräumen mit Sichtverbindung zum Gewerbegebiet müssen die Außenbauteile ein ausreichendes Bauschalldämmmaß aufweisen. Sie sind mit Schallschutzfenstern der Lärmschutzklasse III nach VDI 2719 zu versehen.

Bei direkt an das GE grenzenden Wohngebäuden sind die Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren.

9.15  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

9.16  Zusammenfassung von Gebieten gleicher Nutzung

9.17 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet, bzw. können nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet sind archäologische Grobuntersuchungen (stratigraphische Beobachtungen) durchzuführen. Bei Funden im Verlauf dieser Untersuchungen sind archäologische Grabungen im Gesamtgelände vorzunehmen.

Vorher können keine Einzelbaugenehmigungen erteilt werden.

Art und Umfang dieser Untersuchungen können erst nach Abschluß der Voruntersuchungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen endgültig geklärt werden.

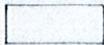
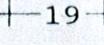
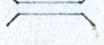
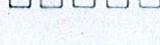
Die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

## B. H I N W E I S E U N D N A C H R I C H T L. Ü B E R N A H M E N

1.  bestehende Grundstücksgrenze

2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze

3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3. - - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. 184/7 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 184/7)
5.  bestehende Haupt- und Nebengebäude
6.  Vorschlag zur Situierung neuer Gebäude
7.  zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
8.  Maßzahlen in Metern (z.B. 19 m)
9.  Bachlauf
10.  Fußgängerbrücke über die Glonn
11.  Brunnen
12.  Grundstück mit Verdacht auf Altlasten
13.  in der Bayerischen Denkmalschutzliste erfasste Bau-  
denkmäler.
14.  Grenze des Geltungsbereiches Bebauungsplan "Seestall"
15.  Fußgängerrampe, Neigung 4 %
16. 535,8 m Geländehöhe in Metern über NN (z.B. 535,8 m ü.NN)  
ü.NN
17. Bauvorhaben: gemäß den Bestimmungen der bauaufsichtlichen Verfahr-  
ensordnung (BauVerfV) müssen Bauanträge u.a. einen Nachweis über  
die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes enthalten.  
Hierzu ist u.a. den Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan  
beizufügen, in dem auch die Festsetzungen zur Grünordnung und zur  
Geländegestaltung nachgewiesen werden.
18. Für die geplante Brücke über die Glonn ist eine Genehmigung nach  
Art. 59, Abs. 1 BayWG erforderlich.
19. Einzelhandelsgroßprojekte mit einer Verkaufsfläche von mehr als  
600 qm bedürfen einer gesonderten Überprüfung, wenn nicht aus-  
zuschließen ist, daß sie die verbrauchernahe Warenversorgung im  
Sinne des LEP B IV 1.4.8 nicht nur unwesentlich beeinträchtigen.
20. Erschließungsvoraussetzungen:  
Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-  
versorgungsanlage sowie an die neu zu errichtende zentrale Ab-  
wasserbeseitigungsanlage anzuschließen; Zwischenlösungen sind  
nicht zulässig.  
Die Entwässerung muß nach den anerkannten Regeln der Technik  
erfolgen.  
Vor der Erteilung von Einzelbaugenehmigungen sind die Belange des  
Bayer.Landesamtes für Denkmalpflege, Abt.Bodendenkmalpflege zu  
erfüllen.
21. Kartengrundlage:  
Amtliche Katasterblätter M 1:1000 Nr.SO 8-10.2 und SO 8-10.3
22. Kartennachträge:  
nach genehmigten Bauplänen
23. Höhenangaben:  
Neuvermessung durch Ing.Büro Manfred Schulz, 8201 Karolinenfeld,  
Ahornweg 12.
24. Maßentnahme:  
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr  
für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen  
auszugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom ~~Stadttrat/ Gemeinderat~~ *Glonn* am *4.9.89* gefaßt und am *14.9.89* ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).



(Siegel)

*Hsgl* **Glonn**, den **27.04.92**  
(1. Bürgermeister)

Die öffentl. Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan Vorentwurf in der Fassung vom **2.0. JUL. 1990** hat in der Zeit ~~am~~ *am 27.9.90* stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).



(Siegel)

*Hsgl* **Glonn**, den **27.04.92**  
(1. Bürgermeister)

Die Beteiligung der Träger öffentl. Belange zum Bebauungsplan Vorentwurf i.d. Fassung vom **2.0. JUL. 1990** hat in der Zeit vom **1.8.90** bis **20.9.90** stattgefunden (§ 4 BauGB).



(Siegel)

*Hsgl* **Glonn**, den **27.04.92**  
(1. Bürgermeister)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom **06/05/1991** hat in der Zeit vom **6.6.91** bis **8.7.91** stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).



(Siegel)

*Hsgl* **Glonn**, den **27.04.92**  
(1. Bürgermeister)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom **15/01/1992** hat in der Zeit vom **11.2.92** bis **12.3.92** stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).



(Siegel)

*Hsgl* **Glonn**, den **27.04.92**  
(1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom **06.04.92** wurde vom ~~Stadttrat/ Gemeinderat~~ *Glonn* am **06.04.92** gefaßt (§ 10 BauGB).



(Siegel)

*Hsgl* **Glonn**, den **27.04.92**  
(1. Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom **0.6. APR. 1992** wurde mit Schreiben der Stadt/ Gemeinde *Glonn* vom **27.04.1992** an das Landratsamt *Ebersberg* eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **24. Juni 1992** **610-412 Glonn 29** keine Verzögerung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



(Siegel)

*Ebersberg*, den **24. Juni 1992**  
Pfandl, jur. Staatsbeamter

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am **25.6.92**; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 u. 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom **6.4.92** in Kraft (§ 12 BauGB).



(Siegel)

*Hsgl* **Glonn**, den **25.06.92**  
(1. Bürgermeister)