

**1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

LAGEPLAN M 1/1000

Bahnhof -

BUSHALTESTELLE

Steinbruchweg

St.-Johann

Wolfgang - Wagner - Platz

Markt - 51/1

Markt -

Postanger

Rathaus

Hl. Johann - Baptist - Kirche

Prof. - Libsche - weg

LAGEPLAN M 1/1000

Gemeinde MARKT GLONN

Bebauungsplan ORTSMITTE NORD - 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

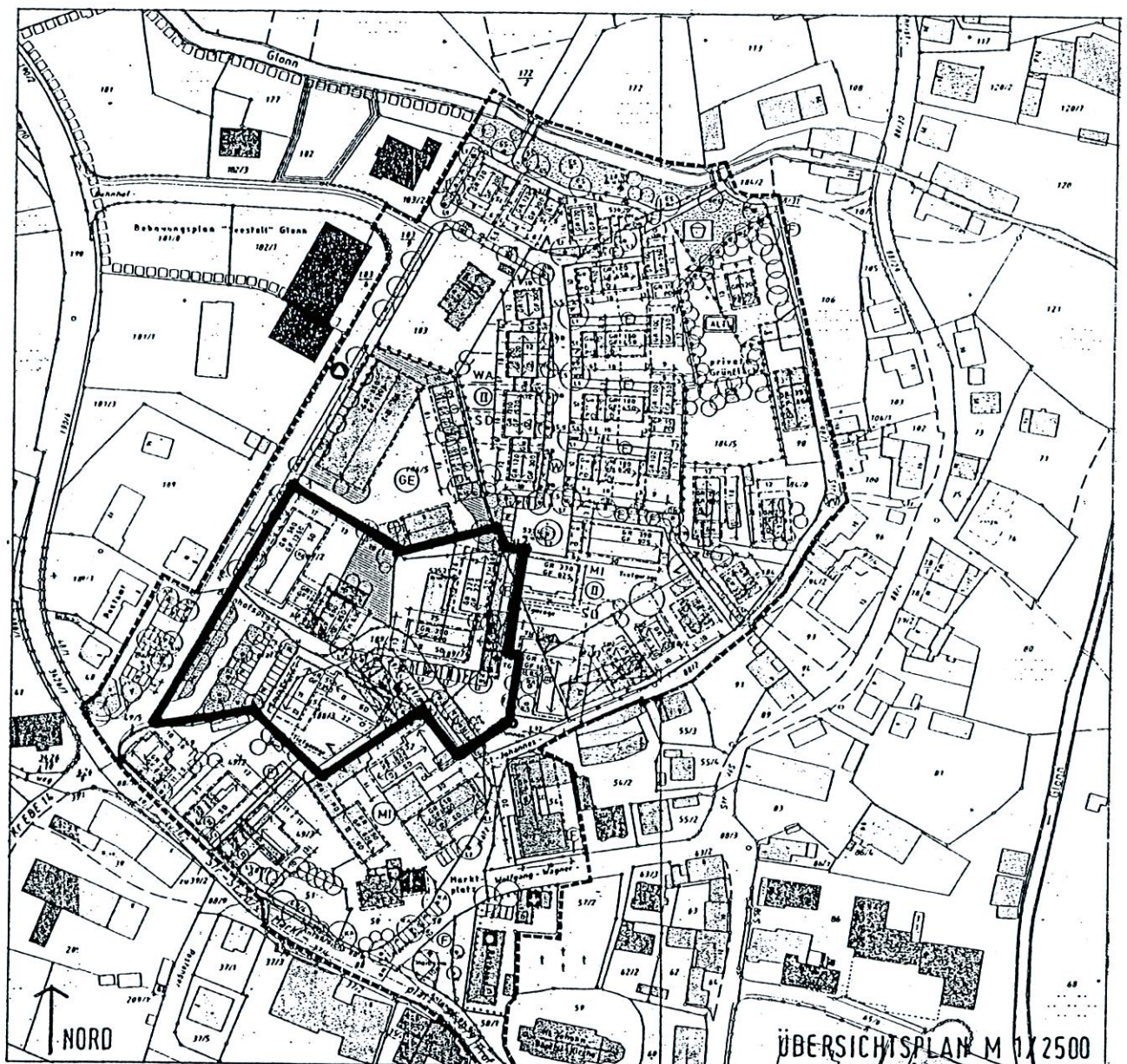
Der Markt Glonn erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 27.08.1997, BGBl. S. 2141, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung vom 04.08.1997, GVBl. S. 433 und des Art. 23 der Gemeindeverordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1), diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

Planfertiger Hermann + Öttl Dipl.Ing.Architekten BDA  
Blutenburgstr. 93 80634 München  
Tel. 089 - 1675030 Fax. 089 - 1675017

Maßstab M 1 / 1000

Plandatum 01.08.1998 / 30.09.1998



# A F E S T S E T Z U N G E N

---

## 0.0 Geltungsbereich

---

■■■■■■■ Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans

## 1.0 Art der baulichen Nutzung

---

1.1 MI Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

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

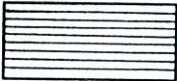
1.1.2 § 6 Abs. 2 Nr. 4 der BauNVO wird wie folgt eingeschränkt: Kfz-Betriebe, Schlosserei-Betriebe, Schreinereien, Zimmereien und ähnliche Betriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Anlagen gem. BauNVO § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.

1.2 GE Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

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


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

1.2.3  Flächen auf denen keine Lagerplätze und / oder Zufahrten zulässig sind. Die Flächen sind gem. Ziffer 5.0 ff zu begrünen und zu bepflanzen.

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung

---

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

2.1.2  Zahl der Vollgeschosse, zwingend (z.B. zwei Vollgeschosse)

2.2 GR 100 Höchstzulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (z.B. 100 qm). Bei Grundstücksteilung innerhalb eines Bauraums 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 (Grundflächenzahl) von insgesamt 0,8 nicht überschritten wird.

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

2.3.1 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind ganz zur GF mitzurechnen.

## 3.0 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen




---

3.1  Baugrenze

3.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO).





## 4.0 Verkehrsflächen

---

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie ( Begrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche)
- 4.1.1  befestigte Fläche
- 4.1.2  Straßenbegleitgrün
- 4.1.3 P Parkplätze (öffentliche Stellplätze)
- 4.2 F Fußweg / Radweg (öffentlich)
- 4.3 ▼▲ Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage

## 5.0 Grünflächen

---

- 5.1  öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün
- 5.2  Bäume, vorhanden, zu erhalten
- 5.3  Bäume zu pflanzen, auf öffentlichem Grund
- 5.4  Bäume zu pflanzen, auf privatem Grund
- 5.5 Auf den Baugrundstücken ist pro angefangenen 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein klein- oder großkroniger Baum der zulässigen Arten zu pflanzen.
- 5.6 Erhalt und Pflege der Pflanzungen: sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind durch artgleiche zu ersetzen.
- 5.7 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten und Mindestgrößen vorgeschrieben:
- 5.7.1 Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich:
- |    |                                   |                         |
|----|-----------------------------------|-------------------------|
| KA | Aesculus hippocastanum - Kastanie | Hochstamm St.Umf. 25/30 |
| LI | Tilia platyphyllos - Sommerlinde  | Hochstamm St.Umf. 25/30 |
| LI | Tilia cordata - Winterlinde       | Hochstamm St.Umf. 20/25 |
| W  | Crataegus prunifolia - Weißdorn   | Hochstamm St.Umf. 18/20 |
| AH | Acer platanoides - Spitzahorn     | Hochstamm St.Umf. 20/25 |
| KI | Prunus avium - Wildkirsche        | Hochstamm St.Umf. 20/25 |
| OB | Obstbäume                         | Hochstämme              |
- 5.7.2 Kleinbleibende Sträucher zur Unterpflanzung:
- |                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| Ligustrum lodense - Liguster | Stephanandra incisia - Kranzspiere |
| Rosa rugosa - Kartoffelrose  | Symphoricarpos - Schneebeere       |
- 5.8 Pflanzverbote: nicht verwendet werden dürfen:
- Hecken aus Nadelhölzern als Grundstückseinfriedung,
  - Nadelgehölze als Solitäre im Vorgartenbereich (Ausnahme: Eibe - Taxus baccata),
  - rotlaubige Gehölze im Vorgartenbereich,
  - Hängeformen von Laubgehölzen als Solitäre im Vorgartenbereich
- 5.9 Stellplätze, private Wege u. Zufahrten sind mit weitfugigem Pflaster- oder Kiesbelag auszubilden.
- 5.10 Einfriedungen der Baugrundstücke zur Straßenseite hin und zwischen den Grundstücken sind, wenn zeichnerisch nicht anders festgelegt, bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zur natürlichen Geländeoberkante zulässig. Zur Straßenseite hin als sockellose Zäune mit senkrechten Holzlaten, zwischen den Grundstücken auch als sockellose rostgeschützte Maschendrahtzäune.

## 6.0 Flächen für Nebenanlagen

---



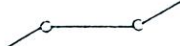

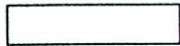

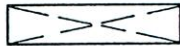
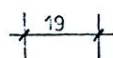


- 6.1 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, davon ist mindestens ein Stellplatz als Garagenstellplatz auszubilden.
- 6.2 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig, sie müssen jedoch von der Einfahrtsseite mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- 6.3 TG Fläche für Tiefgarage
- 6.4 Die maximale Größe von Tiefgaragen darf 40 Stellplätze nicht überschreiten. Es ist max. nur ein Tiefgaragengeschoss zulässig.
- 6.5 Die Erdüberdeckung von unterirdischen Bauwerken muß mind. 0,80 m betragen und ist harmonisch an das umgebende Gelände anzuschließen.

## 7.0 Sonstige Festsetzungen / Bauliche Gestaltung

---

- 7.1  $\longleftrightarrow$  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- 7.2 SD Satteldach  
Dächer sind, soweit nichts anderes festgesetzt ist als Satteldächer auszubilden.
- 7.2.1 Dachneigung: Für die Bebauung wird eine Dachneigung von 35 Grad festgesetzt.
- 7.2.2 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.
- 7.2.3 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 Traulänge von 8,0 m darf max. eine Dachgaube errichtet werden.
- 7.2.4 Zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel in naturroter Farbe zulässig. In Ausnahmen und für Nebengebäude kann auch Blechdeckung zugelassen werden.
- 7.2.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig.
- 7.3 Für die Außenwände ist weißer Verputz (ohne grobe Strukturen) vorgeschrieben. Wandverkleidungen in Holz sind zulässig
- 7.4 Fenster sind in stehenden Formaten auszubilden. Schaufenster im Erdgeschoss sind mind. alle 2,50 m durch Mauerpfeiler zu unterbrechen, die Fensterfläche ist durch Teilungen zu gliedern.
- 7.5 Gebäudevorbauten aus Glas ( z.B. Wintergärten etc.) sind innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Bei einer Überschreitung der Baugrenze können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine Gesamtgrundfläche von 15 qm nicht überschreiten.
- 7.6 Die Sockelhöhe der Oberkante Fertigfußboden (OK. FFB) darf eine Höhe von 0,15 m über OK. Gelände nicht überschreiten.
- 7.7 TH 6,15 Traufhöhe (= Wandhöhe), z.B. 6,15 m, bezogen auf OK.Gelände

## B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

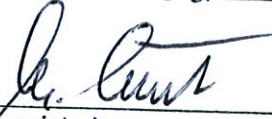
1.  Grenze des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Ortsmitte Nord“
2.  Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans
3.  bestehende Grundstücksgrenze
4.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
5. 186/3 bestehende Flurnummer ( z.B. 186/3 )
6.  bestehende Haupt- und Nebengebäude
7.  Vorschlag zur Situierung neuer Gebäude
8.  zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
9.  Maßzahlen in Metern ( z.B. 19 m )
10.  Lärmschutzwand, vorhanden.  
Siehe hierzu auch Festsetzung Ziffer 9.14 Bebauungsplan „Ortsmitte Nord“
11. 535.00 m  Geländehöhe in Metern über NN ( z.B. 535.00 m über NN ). Höhenangaben gem. Neuvermessung vom 23.06.98 durch das Ing. Büro Dipl.Ing.(FH) Manfred Schulz, 83109 Großkarolinenfeld, Malvenweg 3.
12. Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1:1000 Nr. SO 8-10-2
13. Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
14. Einzelhandelsgroßprojekte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 600 qm bedürfen einer gesonderten Überprüfung, wenn nicht auszuschließen ist, daß sie die verbrauchernahe Warenversorgung im Sinne des LEP B IV 1.4.8 nicht nur unwesentlich beeinträchtigen.
15. Ansonsten gelten die Festsetzungen und Hinweise des seit dem 25.06.1992 gültigen Bebauungsplan „Ortsmitte Nord“ in Glonn.

C VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Markt Glonn am ....29.04.1998..... gefasst und am ....19.05.1998..... ortsüblich bekannt gemacht ( § 2 Abs. 1 BauGB )



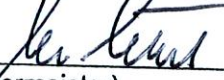
Markt Glonn, den 03. Nov. 98

  
( 1. Bürgermeister )

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 01.08.1998 hat in der Zeit vom ...10.08.1998 ..... bis .....11.09.1998..... stattgefunden.  
Gleichzeitig wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.




Markt Glonn, den 03. Nov. 98

  
( 1. Bürgermeister )

3. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom .....30.09.1998..... wurde vom Gemeinderat Markt Glonn am .....30.09.1998..... gefasst. ( § 10 BauGB )




Markt Glonn, den 03. Nov. 98 |

  
( 1. Bürgermeister )

4. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 03. Nov. 98. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte Nord“ mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der VG Glonn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Bebauungsplanänderung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ...30.09.1998 ..... ist damit rechtsverbindlich.



Markt Glonn, den 03. Nov. 98

  
( 1. Bürgermeister )