

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
  - 1.2 Abgrenzung von Teilflächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 2.1 Sonstiges Sondergebiet - SO - Gemeinbedarf und Wohnen
- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 3.1 zulässige Grundfläche nur für Hauptanlagen - GR<sub>H</sub> - als Höchstmaß, z.B. GR<sub>H</sub> 225 (m<sup>2</sup>)
  - 3.2 zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO - GR - als Höchstmaß, hier GR 2.000 (m<sup>2</sup>)
  - 3.3 zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO - GR<sub>99/4</sub> - als Höchstmaß, hier GR<sub>99/4</sub> 4.390 (m<sup>2</sup>)
  - 3.4 zulässige Wandhöhe - WH<sub>f</sub> - als Höchstmaß, z.B. WH<sub>f</sub> 7,0 (m)
- 4. BAUWEISE, BAUGRENZEN**
  - 4.1 Baugrenze
- 5. VERKEHRSFLÄCHEN**
  - 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6. GRÜNDORNDUNG**
  - 6.1 Baum, neu zu pflanzen
- 7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
  - 7.1 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. 536,85 (m ü.NN)
  - 7.2 Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 4,50 m
  - 7.3 Flächen für Stellplätze - St -
  - 7.4 Fläche für Fahrradstellplätze - F -
  - 7.5 Flächen für mobile Abfallsammelbehälter - M -
  - 7.6 Flächen für Tiefgaragen - Tga -
  - 7.7 Flächen für Carports mit geschlossener Rückwand als Lärmschutzeinrichtung, siehe Festsetzung C.8.1
  - 7.8 Ein- und/oder Ausfahrt
  - 7.9 Außenwände mit abweichender Tiefe der Abstandsflächen und Maßangabe des Mindestabstands (H) der gegenüberliegenden Außenwände in Meter, hier H>5,85
  - 7.10 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
  - 7.11 nur bauliche Anlagen unter der Geländeoberkante (Kellergeschoss) zulässig

**B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Grundstücksgrenze
2. Grundstücksgrenze, aufzuheben
3. Flurnummer
4. Gehölzbestand, der entfernt werden kann
5. KFZ-Stellplätze, geplant
6. Rampe, Fuß- und Radweg, geplant
7. Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel Bestand - KB -, bezogen auf NHN, hier DK 436,75 (m ü.NHN)
8. Anbauverbotszone
9. Sichtdreieck, innerhalb des Sichtdreiecks sind Bepflanzungen bauliche Anlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe nicht zulässig
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Postanger, i.d.F.v. 28.09.2010, bek.gem. am 24.11.2010

**INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Postanger" ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs folgenden Bebauungsplan: - Bebauungsplan "Postanger, i.d.F.v. 28.09.2010, bek.gem. am 24.11.2010

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 1.1 Sonstiges Sondergebiet - SO - zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen:
    - Feuerwehr und Rettungsdienste,
    - Kinderbetreuungseinrichtungen sowie sonstige soziale und kulturelle Einrichtungen
    - Wohnen
    - sowie alle den jeweiligen Nutzungen und dem Wohnen zugehörigen Nebenanlagen, Erschließungsflächen und Stellplätze
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 2.1 **GRUNDFLÄCHE**
    - 2.1.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß Festsetzung A.3.2 und A.3.3 gilt für das Baugrundstück, das der Fläche gemäß Festsetzung A.2.1 entspricht.
  - 2.2 **HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, WANDHÖHEN**
    - 2.2.1 Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK FFB - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote ü.NN als Höchstwert gemäß Festsetzung A.7.1 festgesetzt.

- 2.2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe - WH<sub>f</sub> -, gemessen ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Wandhöhe - WH<sub>f</sub> - gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite (geneigtes Dach) oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach).
- 2.2.3 In Teilfläche 1 - TF 1 - ist eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 25,25 m (Übungsturm) um bis zu 2,50 m für die Errichtung einer Windenergieanlage zulässig. In Teilfläche 2 - TF 2 - ist eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe durch ein zusätzliches Geschoss um bis zu 3,0 m zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen an mindestens 2 Seiten mindestens 2,0 m gegenüber der Vorderkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Im Bereich des Gebäuderücksprungs (Dachterrasse) darf die Wandhöhe im Bereich der Attika bzw. Brüstung (Geländer) um max. 1,20 m überschritten werden.

**3. GRÜNDORNDUNG**

- 3.1 **Baumpflanzungen**

An den gemäß Festsetzung A.6.1 festgesetzten Standorten sind mittelgroße, standortgerechte heimische Laubbäume, 1. und 2. Wuchsordnung, in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. STU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweis D.7). Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. STU 20-25 cm nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen. Die Standorte der Baumpflanzungen dürfen von den gemäß Festsetzung A.6.1 festgelegten Standorten um bis zu 5 m abweichen.

Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Pollen) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.
- 3.2 **Begründung der sonstigen Flächen der Baugrundstücke**
- 3.2.1 **Alle sonstigen nicht überbaubaren und nicht als bauliche Nebenanlagen nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten.** Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Mindestens 20 % dieser Flächen sind als freiwachsende, lockere, höhengestufte Strauchpflanzung aus standort-heimischen Gehölzen herzustellen. Pflanzdichte der Straucher 2 Stück je 1,5 m<sup>2</sup>, jeweils 3-5 Stück einer Art sind gruppenweise zusammen zu pflanzen, Pflanzqualität, Strauch, 60-100 cm.
- 3.2.2 Die übrigen Anteile (80 %) der nicht überbaubaren und nicht als bauliche Nebenanlagen nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind mindestens als Wiesen- bzw. Rasenflächen herzustellen. 50% dieses Flächenanteils ist als artenreiche Wiese mit gebietsheimischem Saatgut einzusäen.

**4. STELLPLÄTZE, CARPORTS UND TIEFGARAGEN**

- 4.1 Stellplätze / Carports sind innerhalb der Flächen für Stellplätze / Carports und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Glonn in der jeweils geltenden Fassung nachzuweisen.
- 4.3 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Hof-, Lager-, Zufahrts-, Wege-, Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.
- 4.4 Tiefgaragen, einschließlich Tiefgaragenrampen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- 4.4.1 Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist einzuhalten; die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden; der Schallabsorptionsgrad darf bei 500 Hz einen Wert von  $\alpha > 0,8$  nicht unterschreiten.
- 4.4.2 Das Tor der Tiefgarage ein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungs- und Schwingtor- oder Schwingtor- oder gleichwertig; die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen.
- 4.4.3 Die Abdeckung ggf. erforderlicher Regenrinnen ist dem Stand der Lärminderungs- und Schwingtor- oder Schwingtor- oder gleichwertig; die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen.
- 4.4.4 Alle Fahrwege sind mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag auszustatten.
- 4.4.5 Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über Dach in die freie Luftströmung abgeleitet werden.

**5. BAU- UND DACHGESTALTUNG**

- 5.1 Es sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.
- 5.2 Flachdächer sind dauerhaft mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen.
- 5.3 Geneigte Dächer sind bis zu einer Dachneigung von maximal 30° zulässig. Für das Staffelgeschoss gemäß Festsetzung C.2.2.3 ist nur ein Putz- oder Satteldach mit einer Dachneigung von max. 12° zulässig.
- 5.4 Dachaufbauten mit Ausnahme von haustechnischen Anlagen und solaren Anlagen sind nicht zulässig.
- 5.5 Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
- 5.6 Keller und Tiefgaragen sind wasserdicht sowie auftriebsicher gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenanbänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 25 cm über der Geländeoberkante anzuordnen.
- 5.7 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände zur Herstellung von Erschließungsanlagen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m zulässig. Die zulässige Höhe der Stützwände darf durch Geländer/ Absturzsicherungen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

**6. EINFRIEDUNGEN**

- 6.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen ab OK Gelände, zulässig.
- 6.2 Alle Zaune sind ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 12 cm zu errichten.

**7. FREILEITUNGEN UND VERSORGENGSANLAGEN**

- 7.1 **Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.** Freileitungen sind nicht zulässig.

**8. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG FÜR DIE ZULÄSSIGKEIT VON WOHNUNGEN IN TF2**

- 8.1 Innerhalb der Teilfläche 2 - TF2 - ist Wohnnutzung so lange unzulässig, bis der gemäß Festsetzung A.7.7 festgesetzte Carport mit Pultdach, Firsthöhe mind. 3,50 m, und geschlossener Rückwand gegenüber TF2 als Lärmschutz vollständig hergestellt ist.

**9. ABSTANDSFLÄCHEN**

- 9.1 In der Teilfläche 1 darf die Tiefe der Abstandsfläche gemäß Festsetzung A.7.9 zwischen den gekennzeichneten, gegenüberliegenden Außenwänden 5,85 m als Mindestmaß betragen. Im Übrigen gelten die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayDO.

**D. HINWEISE DURCH TEXT**

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen des Marktes Glonn in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
2. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch den Markt Glonn gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstücksgeber und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayDO wird verwiesen. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
3. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und DIN 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.
4. **Wasserhaushalt**

Grundsätzlich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben. Dabei ist als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist unter Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreeV) genehmigungsfrei. Es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadloosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

Auf folgende Informationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird hingewiesen: Erlaubnisfreie Versickerung: <https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang.mit.niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie.versickerung/index.htm>

Regenwassermanagement: [https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)

Flächenversiegelung/Gestaltung von Flächen: [http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in Rückhalteanlagen zu sammeln und gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Für die Eingriffe der Kellerschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist. Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Wohngebäude ausreichend hoch über der Geländeoberkante angeordnet werden. Alternativ können auch bei barrierefreier Bauweise entsprechende bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Einbau von Rampen, vorgesehen werden. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Das Schmutzwasser ist im Mischsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

Auf die Broschüre des BKK "Empfehlungen bei Sturzfluten" wird hingewiesen. Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen, Abgrabungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG). Die Erkundung des Baugrundes, einschließlich der Grundwasserhältnisse, obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund-, Hang oder Schichtenwasser sichern muss. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim empfohlen.

5. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes Zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGBl) wird hingewiesen.

7. **Pflanzenliste, Auswahl von standort-heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern:**

1. Bäume	Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Acer campestre - Feld-Ahorn
	Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Tilia cordata - Winter-Linde
	Quercus robur - Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia - Vogelbeere
2. Sträucher	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Cornus mas - Kornelkirsche
	Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hecken-Rose
	Rosa glauca - rotblättrige Rose	Rosa pinnatifolia - Bibernelle-Rose
	Rosa rubiginosa - Zaun-Rose	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Schutz von Bepflanzungen bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 8920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

8. **Belange des besonderen Artenschutzes**

Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen. Bei notwendigen Gehölzentrümmungen dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. März, erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders verwiesen. Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung berücksichtigt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung sowie unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren die künftigen Bauherren und ihre Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können. Auf das Merkblatt "Energiesparen und Artenschutz" des Landesbundes für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg, wird hingewiesen.

Auf den "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung", Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, wird hingewiesen.

9. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis des Marktes Glonn altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

10. Es wird empfohlen, mit dem Bauantrag ist die Einhaltung der Grünordnungsfestsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

11. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des GeG wird hingewiesen. Es wird empfohlen Ladestationen für Elektromobilität vorzusehen.

12. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans können sich Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger befinden. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das Merkblatt "Baue, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, wird verwiesen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ver- und Versorgungsleitungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.

13. Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung des Marktes Glonn zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

14. **Klima- und Heizgeräte**

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmärmer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaft sein. Hinsichtlich der tiefrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und die Broschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

15. **Immissionschutz**

Auf die Prognose und Beurteilung der vom Übungsbetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen an umliegenden maßgeblichen Immissionsorten sowie Prognose und Beurteilung der auf die im Bauvorhaben vorgesehenen Wohnungen einwirkenden Geräuschimmissionen der angrenzenden Sportanlage, Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Errichtung eines Feuerwehrhauses in Glonn, Bericht Nr. 5642/B1a/Hu, 02.12.2019, Steger & Partner GmbH, München, wird hingewiesen. Auf die Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit mit einem zu errichtenden Wohngebäude, Errichtung eines Feuerwehrhauses in Glonn, Bericht Nr. 5642/L1/Hu, 02.12.2019, Steger & Partner GmbH, München, wird hingewiesen. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle künftige Forderungen auf die Erstellung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaustatsträger gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLamSchR97) nicht getend gemacht werden können.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Glonn hat in seiner Sitzung vom 27.07.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Postanger" beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.07.2021 bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 27.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.2021 bis 19.10.2021 öffentlich ausgelegt.
3. Im selben Zeitraum wurde den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 25.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2022 bis 23.02.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
3. Im selben Zeitraum wurde den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Marktgemeinde Glonn hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 29.03.2022 die Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 29.03.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Glonn, den 31.03.2022

Erster Bürgermeister Josef Oswald

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 07.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Postanger" in der Fassung vom 29.03.2022 ist damit am 07.04.2022 in Kraft getreten. Er liegt seit dieser Zeit im Rathaus des Marktes Glonn zur Einsichtnahme bereit.

Markt Glonn, den 08.04.2022

Erster Bürgermeister Josef Oswald

**MARKT GLONN**

Landkreis Ebersberg Reg. Bez. Oberbayern

**Bebauungsplan "Postanger" 1. Änderung**

**Plandatum:** Vorentwurf: 27.07.2021  
Entwurf: 25.01.2022  
Endfassung: 29.03.2022

Der Markt G L O N N

erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Planzeichenverordnung (PlanzV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diese 1. Änderung des Bebauungsplans "Postanger" in der Fassung vom 29.03.2022 bestehend aus Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G .

**Plangeber:**

Markt Glonn  
vertreten durch  
Erster Bürgermeister Josef Oswald  
Marktplatz 1  
85625 Glonn

**Bearbeitung:**

Ferdinand Feiler-Kornprobst  
Architekt und Stadtplaner  
Filzenweg 19  
83071 Stephanskirchen

