

**A) Festsetzungen**

**1. Geltungsbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**2. Art der baulichen Nutzung und Bauweise**

2.1. **MI** Der gesamte Geltungsbereich ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO sind nicht zulässig. Ebenso werden Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im gesamten Geltungsbereich, auch ausnahmsweise, nicht zugelassen. (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

2.2. **O** Es wird offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt mit Ausnahme des Flurstückes Nr.36/2 (Parzelle 3) und 37/6, Parzelle 5.

2.3. **A** nur Einzelhaus zulässig

2.4. **D** nur Doppelhaus zulässig

2.5. **H** nur Hausgruppe zulässig

**3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1. **II** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse

3.2. **GR 140 m²** Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (m²) ohne Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen, z.B. 140 qm

3.3. **6** Bezeichnung der Grundstücksparzelle, z.B. Grundstücksparzelle 6

3.4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO wie folgt überschritten werden:

Grundstücksparzelle 1	um maximal 95 %
Grundstücksparzelle 2,5	um maximal 75 %
Grundstücksparzelle 3	um maximal 95 %
Grundstücksparzelle 4	um maximal 50 %
Grundstücksparzelle 6	um maximal 80 %
Grundstücksparzelle 7	um maximal 60 %
Grundstücksparzelle 8	um maximal 85 %

3.5. **WH 5,50 m** max. zulässige Wandhöhe ab Oberkante Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, z.B. 5,50 m

3.6. **2 WE** max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten z.B. 2 Wohneinheiten

3.7. **535,00** Höhe des Rohfußbodens EG, bezogen auf N.N. z.B. 535,00 m ü.NN

3.8. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind bis zu einer bebauten Grundfläche von 16 m² auf den Baugrundstücken allgemein zulässig, ihre Grundfläche ist nicht auf die bebaubare Grundfläche nach § 19 Abs. 4 anzurechnen.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen, Gestaltung**

4.1. **Baugrenze**

4.2. **Hauptfahrrichtung**

4.3. **Straßenbegrenzungslinie**

4.4. **Öffentliche Verkehrsfläche**  
Flächenauffüllung ohne Bindungswirkung

4.5. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Bereiche, die dem Fußgängerverkehr und begrenztem Radfahrerverkehr sowie öffentlichen Nutzungen vorbehalten sind (öffentl. Platzbereich)

4.6. **Carports und Garagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.**

4.7. **GA** Zweckbestimmung: Garagen

4.8. **TG** Zweckbestimmung: Tiefgarage

4.9. **P** Zweckbestimmung: Parkflächen

4.10. **CP** Zweckbestimmung: Carport

4.11. **Befestigte Zufahrten** Die Flächen von Garagenzufahrten sind freizuhalten und nicht als Stellplätze anrechenbar

4.12. **Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“**

4.13. **Öffentliche Grünfläche**

4.14. **Grundstückzufahrt**

**5. Abstandsflächen, Höhenentwicklung**

5.1. Die Wandhöhe von Wohngebäuden wird entsprechend Pkt. 3.4 festgesetzt, gemessen von Oberkante Rohfußboden EG bis zur Schnittkante der Aussenkante Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut. Die Höhe des Rohfußbodens wird durch Höhenknoten in den Plandarstellungen nach Pkt. 3.6, bezogen auf N.N., festgesetzt. Sind keine Höhenknoten festgesetzt, gilt als Bezugshöhe die Höhe des natürlichen bzw. vorhandenen Geländes.

5.2. **An den durch Planzeichen nach Pkt. 5.2 gekennzeichneten Stellen werden die Abstandsflächen, gem. Art. 6 Abs. 5, Satz 3 BauBO durch den festgesetzten Abstand geregelt, z.B. 3,5 m. Größere Abstände sind zulässig.**

5.3. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO.

**6. Dachform, Dachneigung, Deckungsmaterial**

6.1. Alle Gebäude, mit Ausnahme der Gebäude auf Parzelle 7 sowie von Garagen und Carports, sind mit Satteldächern zu errichten.

6.2. **20-24 Grad** Dachneigung des Hauptdaches festgesetzt, z.B. 20 – 24 Grad

6.3. Satteldächer sind mit Dachüberständen von 70 – 100 cm auszuführen. Dachüberstände und Balkone außerhalb der Bauräume sind zulässig.

6.4. Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern und Dachüberständen von 20 cm - 50 cm zulässig.

6.5.1. Quergiebel sind nicht zulässig. Als Ausnahme ist aus Belüchtungs- und Lärmschutzgründen ein Quergiebel mit einer Breite von max. 4,50 m auf der südlichen Dachfläche des an der Münchner Straße gelegenen Gebäudes auf Flst. 35/2 zulässig. Der First des Quergiebels muß mindestens 50cm unter dem Hauptfirst liegen.

6.6. Maximal ist eine Dachgaube bis 1,50 m Breite pro 6,0 m Dachflächenlänge zulässig bei Dachneigungen über 30 Grad, bei flacheren Dachneigungen sind Dachgauben unzulässig.

**7. Gestaltung der baulichen Anlagen**

7.1. Zulässige Materialien für Außenwandflächen: Verputztes Mauerwerk mit Anstrich in warmem oder hellem Farbton Holzkonstruktionen mit Holzverschalung, Glaskonstruktionen für Wintergärten Energiefassaden

7.2. Zulässige Materialien für Dachflächen: Ziegelrote Pfannendeckung, Energiegedäcker

7.3. Flachdächer auf Carports und Garagen sind zu begrünen.

7.4. Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind, auch an bereits bestehende Gebäude, trauf-, first- und profilliech anzubauen.

**8. Garagen, Stellplätze**

8.1. Im Planungsgebiet sind je Wohnung bis 70 qm 1,5 Stellplätze, je Wohneinheit über 70 m² Wohnfläche 2 Stellplätze zu errichten. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Glonn.

8.2. Garagen sind mit Vorplätzen von mindestens 5,0 m Tiefe, Carports mit Vorplätzen von mindestens 2,0 m Tiefe bis zur Straßengrenzungslinie zu errichten. Die Vorplätze sind zur Zufahrtsseite hin offen zu halten (keine Entrieckung) und dürfen nicht durch Tore versperrt sein.

8.3. Die nicht überdachten Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdruchlässigen Belägen auszuführen, z.B. Oko-Pflaster, Natursteinbeläge oder Rieselbeläge

**9. Grünordnung**

**9.1. Öffentliche Grünflächen**

- Seitliche Grünstreifen neben den Straßenverkehrsflächen und Parkplätzen müssen als extensiv zu pflegende Wiesenflächen angelegt werden. Die Oberbodenbedeckung soll dabei 10 cm nicht überschreiten. Die Bepflanzung muss mit nachstehenden Arten und Sorten (Ziff. 9.2) erfolgen.
- Ostlich der Kastenseestraße ist auf einem ca. 2 m breiten Streifen eine Baumreihe anzulegen. Baumart: Winterlinde, (Tilia cordata)
- Pflanzqualität: Hochstamm aus extra weitem Stand, STU 18-20, 4kv mDB
- Der Grünstreifen ist als extensiv zu pflegende Wiesenfläche anzulegen.
- Öffentliche Grün- und Spielflächen westlich und östlich des Weges zur Schule Die Flächen sind als Gebrauchsrassen-Spielflächen mit der Ansaatmischung RSM 2.3 anzulegen und entsprechend zu pflegen. Für die Gehölzpflanzungen sind unligfähige Pflanzen entsprechend nachstehenden Listen (Ziff. 9.2) zu wählen.
- Der Grünstreifen zwischen der Zufahrtsstraße und dem Flurstück 209/1 ist als gestaltete Grünfläche mit Regenwasserauffangfunktion zu gestalten (Rigole)

**9.2. Gehölze**

**Obstbäume**  
in regionaltypischen Sorten, Pflanzqualität Hochstamm 160-180 cm, extra stark

Apfel: Fromm's Goldrenette, Kaiser Wilhelm, Korbiniansapfel, Landsberger Renette, Rote Sternrenette

Birnen: Bunte Julibirne, Gute Graue

**Großkronige Bäume**  
Spitz-Ahorn - Acer platanoides Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus  
Winter-Linde - Tilia cordata Stiel-Eiche - Quercus robur

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammobst, STU 14-16, 3kv mB

**Kleinkronige Bäume**  
Feldahorn - Acer campestre  
Vogelbeere - Sorbus aucuparia

Pflanzqualität STU 14-16 cm

**Sträucher:**  
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea  
Haselnuss - Corylus avellana  
Bereifte Rose - Rosa glauca  
Zaun-Rose - Rosa rubiginosa  
lantana

Kornelkirsche - Cornus mas  
Hecken-Rose - Rosa canina  
Bibernell-Rose - Rosa pimpinifolia  
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, H 100-150

Die Flächen um die Gehölze werden als extensiv zu pflegende Wiesenflächen angelegt. Die Oberbodenbedeckung soll dabei 10 cm nicht überschreiten. Ansaatmischung: Landschaftsrassen mit Kräutern RSM 7.1.2

**9.3. Private Grünflächen**

9.3.1. Auf den privaten Grünflächen ist je Parzelle ein Obstbaum entsprechend den o.g. Pflanzlisten (Ziffer 9.2) zu pflanzen. Auf den Parkplätzen ist pro 10 Stellplätze je ein Baum entsprechend den o.g. Pflanzlisten zu pflanzen.

9.3.2. Für die privaten Grünflächen gelten im Übrigen die Pflanzempfehlungen entsprechend den o.g. Pflanzlisten für öffentliche Grünflächen. Weitere empfehlenswerte Obstsorten s. Obstsortenliste des Landratsamtes Ebersberg.

9.4. **Zur Abschirmung der Gärten zu Nachbargärten sowie von Verkehrsflächen zu Privatgärten sind an den bezeichneten Stellen private Grünstreifen von > 2,00 m Breite mit freiwachsenden, belaubten Hecken vorgeschrieben. Alternativ sind auch Heckenhecken zulässig. (Thuhenhecken sind unzulässig.) Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind dabei zu beachten.**

9.5. **Größerkronige Bäume nach Pkt. 9.2 als Bepflanzungsvorschlag. Anzahl und Qualität sind dabei verbindlich festzusetzen. Die genaue Lage kann in der Planung der Baumaßnahmen variiert werden.**

9.6. **Kleinkronige Bäume nach Pkt. 9.2 als Bepflanzungsvorschlag. Anzahl und Qualität sind dabei verbindlich festzusetzen. Die genaue Lage kann in der Planung der Baumaßnahmen variiert werden.**

9.7. **Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten**

9.8. **Fläche mit Pflanzgebot. An den bezeichneten Stellen ist zur Abschirmung des Nachbargrundstückes eine Bepflanzung mit dichtem Bewuchs mit freiwachsenden Hecken gemäß Pflanzliste in Festsatzung 9.2 zu pflanzen**



**10. Immissionsschutz**

10.1. **IO 2** Immissionsort 2 - Schlaf- und Kinderzimmer des IO 2 sind, soweit im OG und zur Gebäudesüd- bzw. Westseite orientiert, mit einer Belüftungsmöglichkeit über die Gebäudenord- bzw. -ostseite zu versehen.

**B) Hinweise**

1. Bestehende Grundstücksgrenzen.

2. 83/2 Flurstücksnummern, z.B. 83/2

3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4. Bestehende Wohn- und Nebengebäude:

5. Sichtflächen mit Schenkellänge, z.B. 20 m  
Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen keinerlei bauliche oder vorübergehende Maßnahmen ergriffen werden, die sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben und die Sicht einschränken können. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

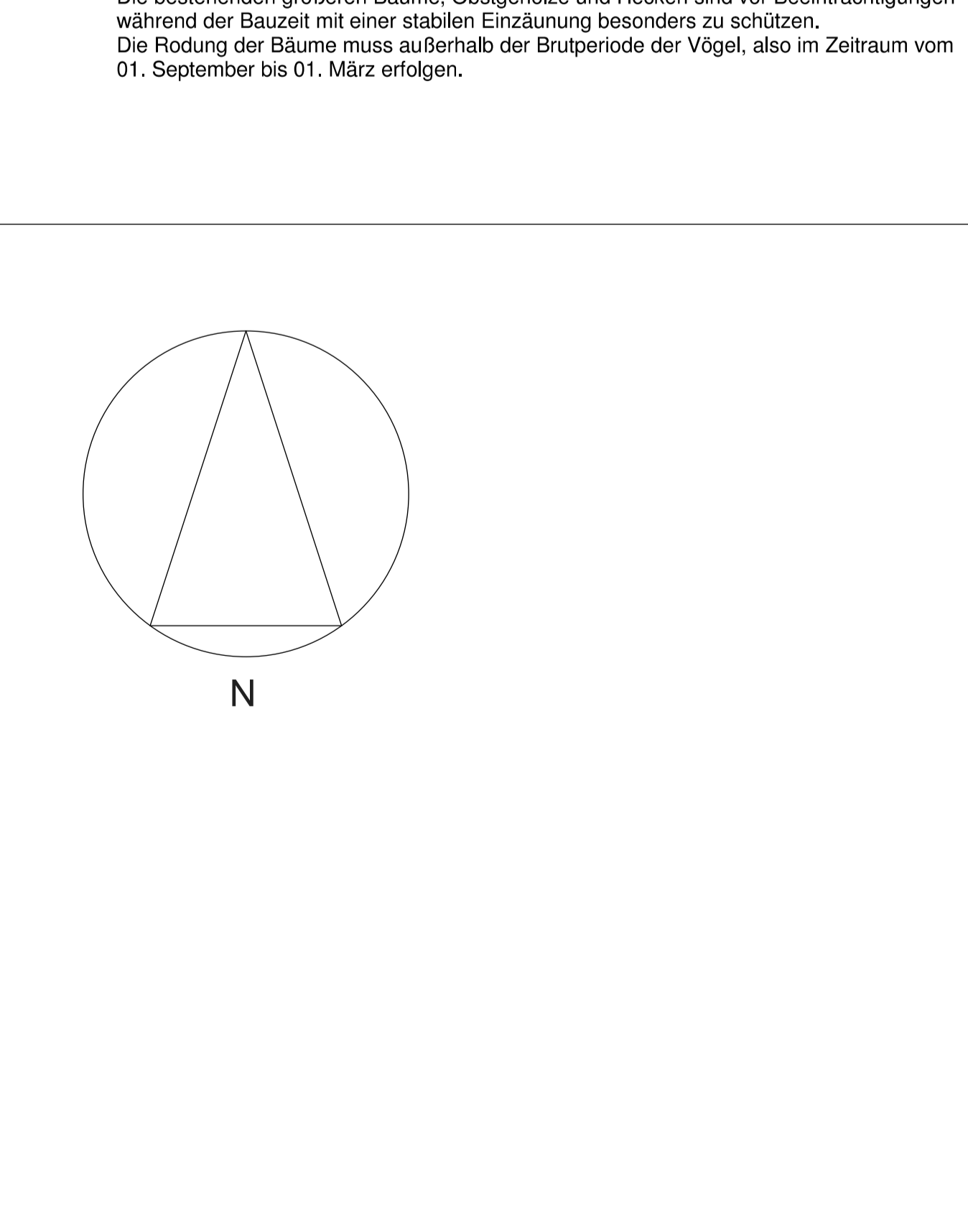
6. Höhenlinie mit Höhenangaben, bezogen auf Normal-Null

7. Entwässerung Regenwassernutzung:  
Das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Hierzu ist eine Fachplanung auszuführen, die eine Versickerung trotz des in den oberen Schichten u.U. lehmhaltigen Bodens ermöglicht.

8. Um Hochwasserschäden durch Schichtenwasser und wild abfließendes Wasser vorzubeugen, wird empfohlen, die Keller und Lichtschächte wasserdicht und aufdrucksicher auszuführen nach den entsprechenden technischen Regeln.

9. Bodendenkmäler nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG, die bei Bauarbeiten zulage treten, sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

10. Schutzmaßnahmen  
Die bestehenden größeren Bäume, Obstgehölze und Hecken sind vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit mit einer stabilen Einzäunung besonders zu schützen. Die Rodung der Bäume muss außerhalb der Brutperiode der Vögel, also im Zeitraum vom 01. September bis 01. März erfolgen.



**11. Wärmeversorgung**

Die Gemeinde Glonn strebt an, den Heizenergieverbrauch im gesamten Gemeindegebiet bis 2020 auf 40 % des heutigen Verbrauches zu reduzieren und den Rest aus regenerativen Rohstoffen zu decken. Dazu wird in naher Zukunft eine Art „Energienutzungsplan“ erstellt, der Wege zum Erreichen dieser Ziele aufzeigt. Aktuell ist eine Nahwärmeversorgungsleitung bis in unmittelbare Nähe des Planungsgebietes geplant, die über ein Hackenschlitzeheizwerk betrieben wird. Eine Anbindung des Baugbietes als auch des Altbestandes an diese Leitung, ggf. mit Weiterführung zur Schule und die geplante Mehrzweckhalle sowie eine Einbindung bereits bestehender Anlagen in das Konzept hat hohe Bedeutung für die Gemeinde. Die Gemeinde als auch die Grundeigentümer sollten sich bei der Planung darum bemühen dieses Konzept umzusetzen.

**12. Immissionsschutz**

Planungen für Neu- oder Ersatzbauten für Wohnungen an der Münchner Straße sind der Unteren Immissionsschutzbehörde wegen Prüfung der Verkehrslärmwirkungen vorzulegen.

**13. Den Bauanträgen sind detaillierte Freilichengestaltungspläne beizugeben, denen eindeutig zu entnehmen ist, wie den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird. Es sind insbesondere Angaben über folgende Punkte zu machen:**

- beabsichtigte Erschließung und Stellplatzanordnung
- Angaben zu Gestaltung, Material und Höhenlage der Außenflächen
- Angaben zur geplanten Bepflanzung (Bäume, Hecken, Pflanzenarten und -größen)

**14. Auf die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Ebersberg wird hingewiesen.**

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss:**  
Der Gemeinderat der Marktgemeinde Glonn hat in der Sitzung vom 30.1.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan „Postanger“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

**2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.1.2008 hat in der Zeit vom 14.05.2008 bis 16.06.2008 stattgefunden.

**3. Satzungsbeschluss:**  
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 28.9.2010 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.9.2010 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Glonn, ..... Siegel.....  
Martin Esterl, 1. Bürgermeister

Glonn, ..... Siegel.....  
Martin Esterl, 1. Bürgermeister

**Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan „Postanger“ der Marktgemeinde Glonn**

Planfassung vom 30.1.2008  
Endfassung vom 28.9.2010

Die Marktgemeinde Glonn erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

Planfertiger: Architektbüro  
Dipl.-Ing. T. Hilscher  
Marktplatz 10  
85625 Glonn  
T. 08093-9057-0 F. 08093-9057-319  
info@architekt-hoelscher.de

Datum, Unterschrift, Stempel

Grünordnung: Dr. H.M. Schöber, Büro für Landschaftsarchitektur  
Obere Hauptstraße 45  
85354 Freising  
Tel. 08161-3001 Fax. 08161-94433  
Email: zentralf@schobersbrc.de

Datum, Unterschrift, Stempel

Auskünfte: Gemeinde Glonn Marktplatz 1  
85625 Glonn  
Tel. 08093-9057-0 Fax -11  
Email: bauam@glonn.de

Datum, Unterschrift, Stempel 1. Bürgermeister