

**A Festsetzungen**

**0 Geltungsbereich**

- 0.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sowie unterschiedlicher Festsetzungen

**1 Art und Maß der Nutzung**

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Nicht zulässig sind:  
- Anlagen nach § 4 (2) Nr. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften)  
- Anlagen nach § 4 (2) Nr. 3 (für soziale und sportliche Zwecke),  
- Anlagen nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)
- 1.2 Fläche für Gemeinbedarf  
F Feuerwehr

**Die folgenden Festsetzungen gelten ausschließlich im Bereich des WA**

- 1.3 GR 140 Max. Grundfläche für Hauptanlagen 140 m<sup>2</sup>  
Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.
- 1.4 Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. zwei je Gebäude beschränkt.
- 1.5 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig bis zu einer max. Firsthöhe von 3,00 m und einer max. Grundfläche von 2 % der Grundstücksfläche
- 1.6 Max. Wandhöhe im Norden  
Parzelle 1 5,00 m  
Parzellen 2-6 5,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt lt. folgender Tabelle in Metern über Normalnull (m üNN) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Der Höhenbezugspunkt ergibt sich aus der Straßenhöhe, jeweils in Hausmitte.

Parzelle Nr.	Höhenbezugspunkt	Garage
1	Feuerwehrtür (Bestand, keine Festsetzung)	
2	614,38 m üNN	613,80 m üNN
3	613,07 m üNN	612,34 m üNN
4	611,39 m üNN	610,74 m üNN
5	610,40 m üNN	610,17 m üNN
6	609,93 m üNN	610,17 m üNN

- 1.7 Die sichtbare Wandhöhe darf talseitig 6,00 m nicht überschreiten. Das gilt auch für offene Lichtschächte (Ziff. A 8.4). Das Gelände bzw. die Terrassenanlage ist im Gebäudebereich unter Einhaltung der Textfestsetzungen nach Ziff. A 8.1 entsprechend zu modellieren. Die sichtbare Wandhöhe bemisst sich von der neu gestalteten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

**2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

- 2.1 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Abstandsflächenregelung  
Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO; insofern wird die Geltung dieser Vorschriften angeordnet gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.
- 2.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

**3 Flächen für Stellplätze und Garagen**

- 3.1 Flächen für Garagen und Carports
- 3.2 Maximale Abmessungen für Garagengebäude und Carports:  
Länge 7,00 m; Breite 6,00 m; Wandhöhe 3,00 m
- 3.3 Die gemeinsamen Grenzgaragen auf Parzelle 5 und 6 sind profilliege zu errichten.  
FOK zwingend 610,17 ü. NN  
Wandhöhe zwingend 613,17 ü. NN  
Dachneigung zwingend 25°  
Länge zwingend 7,00 m
- 3.4 Stellflächen und private Zufahrten müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Niederschlagswasser von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen ist oberflächennah zu versickern.
- 3.5 Die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Glonn in der Fassung vom 08. 02. 2008 ist einzuhalten.

**4 Verkehrsflächen und Erschließung**

- 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.1 Grünordnung  
Zu pflanzender Einzelbaum nach Artenliste: großkronige oder kleinkronige Laubbäume (Lage ungefähr)

- 5.2 Ortsrandeingeprägung (einschließlich Fläche für Gemeinbedarf)  
zwei-reihige Straußensysteme mit Obstbäumen, Halb- oder Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt  
Pflanzabstand ca. 8,00 m, Pflanzfläche mit 10,00 m Breite extensiv genutzt, keine baulichen Anlagen zulässig

- 5.3 Es ist je angefangene 500,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein groß- oder ein kleinkroniger Baum nach Artenliste zu pflanzen. Die Obstbäume in der Ortsrandeingeprägung sind nicht mitzurechnen.
- 5.4 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
- 5.5 Artenliste

- 5.5.1 Heimische, großkronige Laubbäume  
Hochstämme STU 16-18 cm, 3 x v. mit Ballen  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Betula pendula Sandbirke  
Fagus sylvatica Rotbuche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Prunus avium Vogelkirsche  
Salix alba Silberweide  
Tilia platyphyllos Sommerlinde  
Ulmus glabra Bergulme

- 5.5.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume  
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Sorbus aria Mehlbeere  
Ainus glutinosa Schwarzerle  
Ainus incana Weißerle  
Malus sylvestris Wildapfel  
Prunus mahaleb Steinweichsel  
Prunus padus Traubenkirsche  
Pyrus pyraeaster Wildbirne  
Ulmus minor Feldulme  
alle Obstbäume, Halb- oder Hochstamm, 2 x v. mit Ballen  
alle Nussbäume

- 5.5.3 Sträucher  
2 x v. 100-150 cm,  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuß  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rosa canina Hundrose  
Sambucus racemosa Traubenholunder  
Salix aurita Weidenulme

- Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Gratageus monogyna Weißdorn  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball  
Hippophae rhamnoides Sanddorn  
Salix cinerea Grauweide  
Salix purpurea Purpurweide

**6 Bauliche Gestaltung**

- 6.1 Max. Länge Hauptgebäude: 13,00 m  
Max. Giebelbreite Hauptgebäude: 11,00 m  
Längen- und Breitenverhältnis: 1,2 : 1 oder schlanker
- 6.2 Gestaltung des Daches  
6.2.1 Hauptfirstrichtung  
6.2.2 Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind als symmetrisches Satteldach (nicht als Walmdach) auszubilden. Der Dachfirst muss in Längsrichtung der Baukörper verlaufen.
- 6.2.3 Dachneigung  
Parzelle 2 20°  
Parzellen 3-6 20° bis 25°
- 6.2.4 Die Dachneigung von Garagen ist dem Hauptgebäude anzugleichen. Abweichungen von der Dachneigung des Hauptgebäudes bis zu 5° flacher sind zulässig.
- 6.2.5 Angepultete Dächer, z. B. von Wintergärten, Terrassen- und Eingangsbüddachungen, müssen eine Mindestdachneigung von 10° aufweisen und von der Hauptdachfläche deutlich abgesetzt sein.
- 6.2.6 Als Dachdeckung für Hauptgebäude und Garagen werden kleinteilige Platten in Rot, Braun oder Anthrazit festgesetzt.
- 6.2.7 Untergeordnete Vorbauten analog Art 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO wie Wintergärten, Eingangs-, Balkon- und Terrassenüberdachungen u. ä. sind in Sonderdachformen zulässig, und dürfen auch mit glatten transparenten Materialien oder in Blech gedeckt werden.  
Well- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig.
- 6.2.8 Dachgauben und Dachschritte sind unzulässig.
- 6.2.9 Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind trauf- und giebelseitig mit mind. 0,60 m, höchstens jedoch 1,20 m auszubilden. Gemessen wird ab Außenkante Wand oder Stütze.
- 6.3 Zwerchhäuser und Winkelbauten sind zulässig mit eigener Firstausbildung, traufgleich mit dem Hauptdach. Der First muss mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen; Dachneigung wie Hauptdach.  
Die Breite der Quergiebel darf maximal die halbe Länge der Gebäude einnehmen.

**7 Einfriedungen**

- 7.1 Einfriedungen an den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen sind als sockellose Holz- oder Metallzäune mit senkrechten und waagrechten Stäben und einer Höhe von max. 1,20 m über Straßenebenkante auszubilden.
- 7.2 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind auch max. 1,20 m hohe sockellose Maschendrahtzäune mit beidseitiger Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.
- 7.3 Alle Zäune müssen offen sein für Kleintierwanderungen, entweder durch einen Bodenabstand von ca. 8 cm oder durch Durchschlüpfe im Zaun.

**8 Aufschüttungen und Abrabungen**

- 8.1 Geländeänderungen sind durch ein flaches Gefälle von max. 1 : 4 in die natürliche Geländeform einzubeziehen.
- 8.2 Abstufungen im Gartenbereich sind zulässig einmal je Grundstück bis zu 0,50 m hoch mit Befestigungen aus Holz oder Naturstein.
- 8.3 Die Geländemodellierung ist so zu gestalten, dass die Nachbarbaugrundstücke nicht durch frei abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt werden.
- 8.4 Offene Lichtschächte ohne Postabdeckung sind nur einmal je Gebäude zulässig, und zwar an einer straßenabgewandten Fassade, max. 3,0 m lichte Weite zur Außenwand an der Böschungskrone, max. 4,0 m breit, in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.  
Außentreppe sind zusätzlich möglich und von dieser Festsetzung nicht berührt.

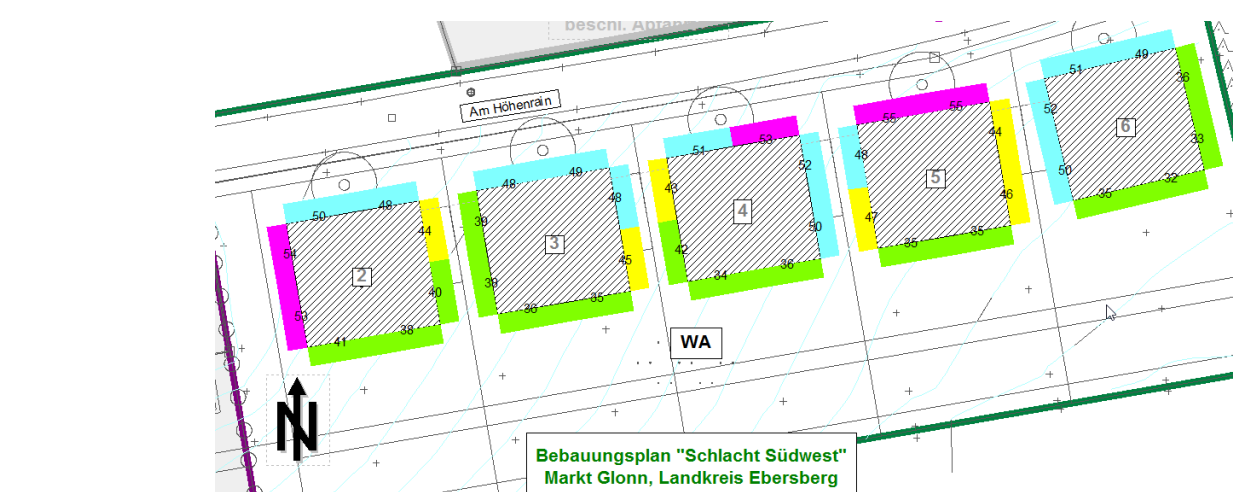
**9 Immissionen**

- 9.1 Grundrisserorientierung  
An den gekennzeichneten Fassaden sind nur fest verglaste Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen zulässig.  
Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben etc.) mit einer Mindesttiefe von 0,5 m vorgesehen werden.

- in allen Geschossen (EG, OG, DG)
- im OG und DG

- 9.2 Bauschalldämm-Maße  
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen hinsichtlich des Gewerbelärms folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gem. DIN 4109:1989 aufweisen:

- R<sub>w,abs</sub> = 30 dB
- R<sub>w,abs</sub> = 35 dB
- R<sub>w,abs</sub> = 40 dB
- R<sub>w,abs</sub> = 45 dB



**B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3. Höhengichtlinien in Metern über Normalnull, z. B. 573,0
- 4. 4908 Flurstücksnummer, z. B. 4908
- 5. 1 Parzellennummer, z. B. 1
- 6. 8,0 Maßzahl in m, z. B. 8,0
- 7. Immissionsschutz  
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsblichen Umfang zu rechnen.
- 7.1 Entwurf vom 29.09.2015  
Entwurf vom 26.01.2016  
Fassung vom 31.01.2017  
Fassung vom 25.07.2017
- 7.2 Die Gewerbe- und Verkehrslärm-Immissionen aus dem benachbarten Busunternehmen sowie der Fläche für die Feuerwehr wurden in einer der Schalltechnischen Untersuchung des Fachbüros C. Hentschel Consult, Freising, vom 17.06.2016 betrachtet und die erforderlichen passiven Schutzvorkehrungen an Wohngebäuden im Bebauungsplan festgesetzt.  
Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen

es sich um die Anforderungen für den Mindestschallschutz gemäß DIN 4109:1989.

Neben dem einzelligen Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> sind bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (R<sub>w</sub>, C) dB, zum Beispiel: R<sub>w</sub>, 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr (hier Bus). Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C<sub>w</sub> - Werts erfüllt wird.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist durch entsprechende schalltechnische Berechnungen im Zuge des Bauantrags nachzuweisen. Auf die entsprechenden Vorschläge zur Grundrissgestaltung und -orientierung im Anhang zur Begründung wird hingewiesen.

Zur Prüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden die Bauanträge nicht im Freistellungsverfahren behandelt, sondern zur Genehmigung an das Landratsamt Ebersberg weitergeleitet.

- 8. Wasserversorgung  
8.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Marktgemeinde Glonn anzuschließen.

- 8.2 Schmutzwasserversorgung  
Alle Gebäude sind an die Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Glonn anzuschließen.

- 8.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Die einschlägigen Vorschriften wie Niederschlagswasserbereitstellungsvorrichtung (NWFrEV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

- 8.4 Da keine Erkenntnisse über die Sickerfähigkeit des Untergrundes vorliegen, werden Sichertests empfohlen.  
Wegen Hang- und Schichtwasser und vor dem Hintergrund starker Regenereignisse werden folgende Maßnahmen zum Objektschutz dringend empfohlen:

- Wasserdichte Ausführung der Unterkellerung (weiße Wanne). Das schließt spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Untergeschoss sowie Betrachtungen zur Auftriebsicherheit mit ein.
- Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Treppe, Abgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen usw.)
- Lichtschächte sind ausreichend hoch zu setzen und wasserdicht auszuführen.
- Oberkante Rohfußboden der Gebäude ist ausreichend hoch zu wählen. Hierzu ergeht folgender Hinweis: Die Höhenbezugspunkte unter A 1.6 sind nicht als Festsetzung der Oberkante Rohfußboden zu verstehen, sondern nur als Höhenbezugspunkte zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhen. Die Oberkante Rohfußboden ist nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung der o. g. Empfehlungen festzulegen.

**9. Brand- und Katastrophenschutz**

- 9.1 Im Brandfall muss die Durchführung von Feuerlöscharbeiten für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 15 Abs. 3 BayBO entsprechen.

- 9.2 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und entsprechende Anordnung der Hydranten gewährleistet.

- 10. Atlanten  
Atlanten sind meldepflichtig nach Art. 1 BayBodSchG.

- 11. Denkmalschutz  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Maßnahme zutage kommen, sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.

- 12. Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

- 13. Die Einsichtnahme der DIN 4109 sowie auch aller weiteren zitierten Vorschriften und Bekanntmachungen kann im Baumt der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, vorgenommen werden.

**C Verfahrensvermerk**

- 1. **Aufstellungsbeschluss:**  
Die Marktgemeinde Glonn hat in der Sitzung vom 29.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Schlacht Südwest“ im Bebauungsplan nach § 13 a BauGB beschlossen. Die Aufstellung wurde am 10.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

- 2. **Vorgezogene Behördenbeteiligung:**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 26.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.07.2016 bis 26.08.2016 beteiligt.

- 3. **Frühzeitige Öffentliche Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.01.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.07.2016 bis 26.08.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 15.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

- 4. **Umstellung vom beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf das Regelverfahren**  
Auf Veranlassung des Landratsamtes Ebersberg wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2016 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in das Regelverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB überführt. Die bereits durchgeführte Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung (siehe oben Ziff. 2. und 3.) soll als vorgezogene Bürger- und Fachstellenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gewertet werden.

- 5. **Behördenbeteiligung:**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 31.01.2017, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2017 bis 26.05.2017 beteiligt.

- 6. **Öffentliche Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 31.01.2017, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2017 bis 26.05.2017 öffentlich ausgelegt.

- Dies wurde am 13.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

- 7. **Satzungsbeschluss:**  
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 25.07.2017 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. v. 25.07.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Glonn, den 04.08.2017 (Siegel) Josef Oswald, 1. Bürgermeister

Glonn, den 07.08.2017 (Siegel) Josef Oswald, 1. Bürgermeister

- 9. **Bekanntmachung:**  
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am ..... Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.  
Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Glonn, den ..... (Siegel) Josef Oswald, 1. Bürgermeister

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

**„Schlacht-Südwest“**

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

**Fertigungsdaten:**

Entwurf vom 29.09.2015  
Entwurf vom 26.01.2016  
Fassung vom 31.01.2017  
Fassung vom 25.07.2017

**Entwurfsverfasser:**

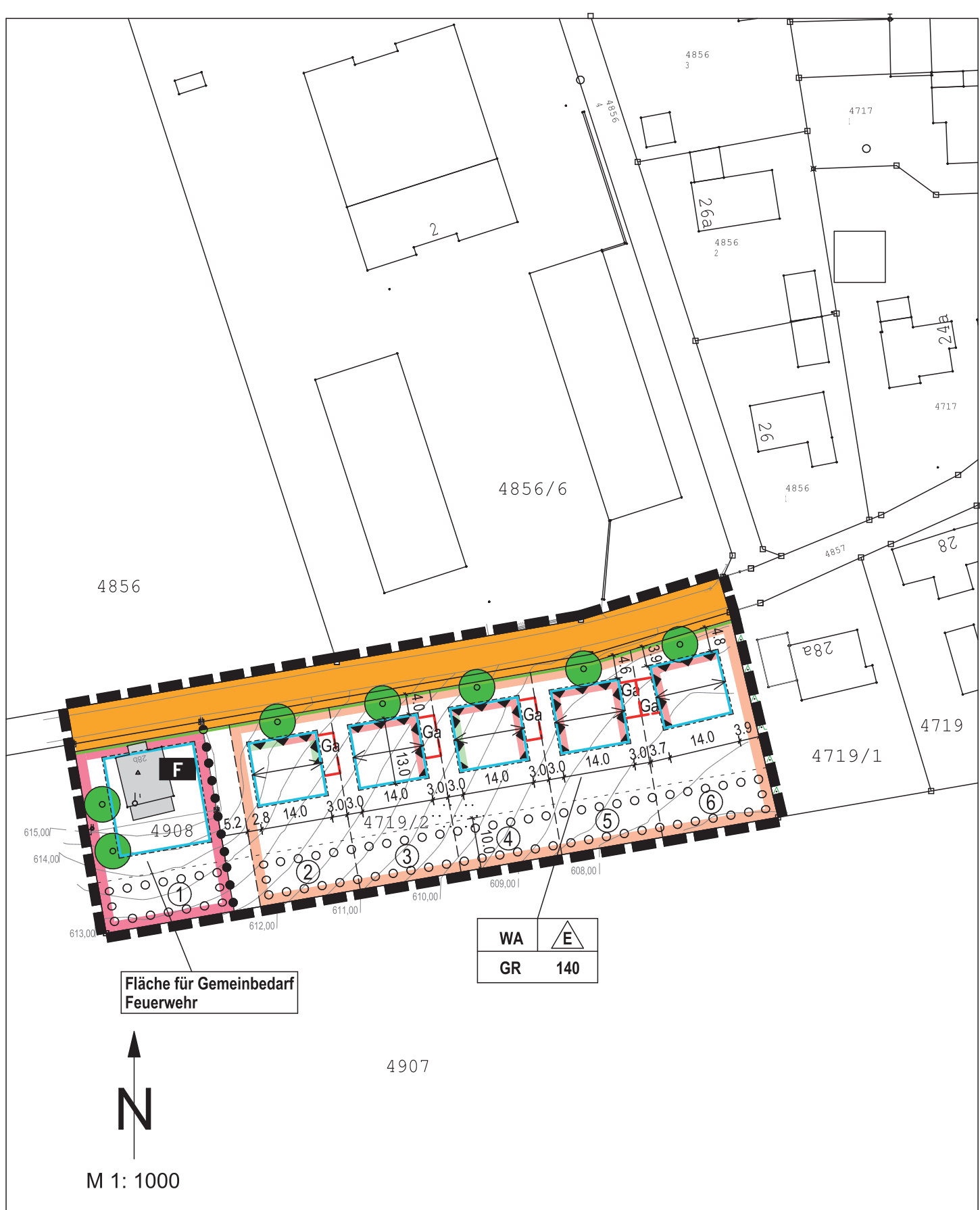
ARCHITECTEN  
HANS BAUMANN  
& FREUND  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19

Hans Baumann, Entwurfsverfasser

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

**„Schlacht Südwest“**

Markt Glonn, Landkreis Ebersberg



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

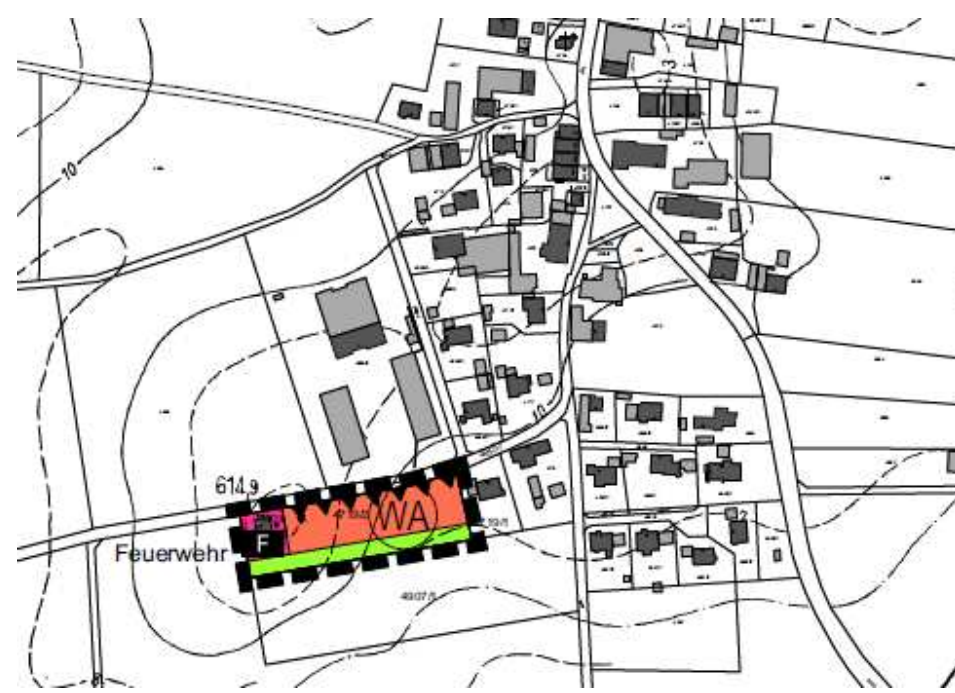
**„Schlacht - Südwest“**

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Marktgemeinde Glonn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

**Satzung.**



Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Glonn in der Fassung vom 20.12.2016

Kein Maßstab, Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet