

Die Markt Glonn erlässt aufgrund §§1-4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen

- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
 - SO** Sondergebiet Hotel-Bildung-Kultur- Agrikultur gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- GR 1750** max. zulässige Grundfläche innerhalb der Bauräume der als SO Hotel-Bildung-Kultur-Agrikultur festgesetzten Flächen in Quadratmetern
- Überschreitungen der höchstzulässigen Grundfläche um 25% für Terrassen und Freizeite gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind ausnahmsweise in den Bauräumen und in den als private Grünflächen bezeichneten Flächen zulässig.
- Innerhalb der als SO Hotel-Bildung-Kultur-Agrikultur festgesetzten Flächen wird eine Höhe baulicher Anlagen von der Höhenquote 593,00 l. NN (= OK FFB Eingang bestehende Reithalle) gemessen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze**
- Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fassadenteile, Fenster, Balkone, Treppenauf- und -abgänge bis zu 1,50m überschritten werden. Die Größe der untergeordneten Bauteile werden auf ein Drittel der Länge der Fassade und auf eine maximale Breite von 5,0m begrenzt. Dachüberstände sind ausgenommen.
- Bei der Abstandsflächenermittlung findet Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO keine Anwendung
- Bauliche Gestaltung**
 - Hauptfritstichung vorgeschrieben
 - Die Höhe der Oberkante-Fertigfußboden Erdgeschoss darf maximal auf Bezugshöhe 593,00 l. NN (=Büzungshöhe 0,00 wie in Systemansichten) liegen.
 - Die maximal zulässigen Wandhöhen werden wie folgt (entsprechend der Systemschnitte) festgesetzt:
 - Wandhöhen aller nach Innen zum neuen Innenhof ausgerichtete Wände: max. + 4,50m
 - Wandhöhen aller nach Außen zur Landschaft ausgerichteten Wände: max. +7,00m, für den Westteil Gebäude bzw. Westflügel max. +6,00m
 - Wandhöhen kleiner Anbau an Ostflügel des Bestandes: max. wie Bestand an weichen direkt angebaut wird
 - Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtafel.
- Die maximal zulässigen Firsthöhen werden wie folgt (entsprechend der Systemschnitte) festgesetzt:
 - Firsthöhe Ostteil Gebäude bzw. Ostflügel inkl. Querriegel: max. +11,00m
 - Firsthöhe Nordteil Gebäude bzw. Nordflügel: max. +11,00m
 - Firsthöhe Westteil Gebäude bzw. Westflügel: max. +8,40m
 - Firsthöhe kleiner Anbau an Ostflügel des Bestandes: max. wie Bestand an weichen direkt angebaut wird

Dächer und Dachflächen

- Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische oder asymmetrische Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für Satteldächer und Walmdächer beträgt 35°-52°. Untergeordnete Anschlüsse, Verbindungen und Übergänge zu den denkmalgeschützten Bauten sind auch als Flachdächer zulässig. Die Attikahöhen von Flachdächern dürfen die zulässigen Wandhöhen nicht überschreiten.
- Geschlossene Dachflächen sind mit rotem Biberschwanz-tonziegel oder mit Blech zu decken.
- Dachaufbauten sind zulässig und haben vom First mindestens einen Abstand von 1,0m einzuhalten. Die Summe der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäuelänge betragen. Giebeln haben untereinander und zum Gang mindestens ihre Breite als Abstand einzuhalten. Dachbündige Verglasungen sind ohne Größenbeschränkung je Gebäudeteil auf einer Dachseite zulässig. Dachanschnitte sind nur in den nach Außen zur Landschaft ausgerichteten Dachflächen zulässig.

Verkehr, Stützplätze, Nebenanlagen

- 6.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6.2 Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.3 Zufahrten
- 6.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Parkplätze, Hofflächen, privater Erschließungsweg
- 6.5 Parkplätze
- 6.6 Die Erschließungsflächen der Parkplätze sind als wassergebundene Decken, die Stützplattflächen als versickerungsoffene Schotterrasen auszubilden. Hofflächen sind so weit als möglich mit wasserundurchlässigen Belägen auszustatten.
- 6.7 Feldweg für Pflege Ausgleichsflächen, Fussweg
- 6.8 Hauptwanderweg
- 6.9 Es gilt die Stellplatzsatzung der Markt Glonn in der Fassung vom 08.02.08
- 6.10 Holz-Hackschnitzelheizung unterirdisch
- 6.11 Kläranlage

Grünordnung

- 7.1 private Grünflächen
- 7.2 Wald
- 7.3 A1 bis A6 Umgrenzung von Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) Nr. 20 BauGB)
- 7.4 zu pflanzende Obstbäume. Die Anzahl ist verbindlich, der Standort kann gegenüber der Planzeichnung abweichen
- 7.5 zu erhaltender Baumbestand
- 7.6 zu fallende Obstbäume

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) Nr. 20 BauGB)

- A1 Schaffung einer gegliederten Totholzstruktur (vgl. Benjeshecke) mit initialer Gehölzbeplantzung (min 60/80 cm, 15%/5m², Arten lt. Anhang) aus standortgerechten, heimischen Arten und Ansaat einer artenreichen Hochstaudenflur aus standortgerechten, heimischen Arten. Es erfolgt keine Pflege der Hecke, vor- und zwischengelegte Krautstämme (1-3m) werden alle 1-2 Jahre gemäht. Die Struktur der Totholzschichtung soll prinzipiell der einer natürlichen, gewachsenen Hecke entsprechen und eine minimale Breite von 3m aufweisen. Starkholz ist überwiegend im Zentrum der Schichtung zu platzieren. Nordseitig der Totholzstruktur ist eine durchgängige, landschaftstypisch flach modellierte Senke (30-60cm tief, min 1,5m breit) auszubilden in welcher eine artenreiche Saumgesellschaft etabliert wird. Der Aushub bildet einen mittig der Totholzstruktur gelegenen, landschaftstypisch flach modellierten Wall.
- A2 Pflanzung und dauerhafter Erhalt eines Waldmantels (Artenreicher Waldmantel) aus standortgerechten, heimischen Arten. Ein Kulturschutz erfolgt durch eine Zäunung welche nach 5-7 Jahren wieder restlos zu entfernen ist. Die Pflanzung des Waldmantels und der Gehölzgruppen hat dabei mit ca. 70% Sträuchern (min. 60/80cm hoch), 20% Heistern (min. 100/150cm hoch) und 10% Bäumen (min. 12/14 Stammumfang) zu erfolgen (Arten lt. Anhang). Es ist ein hoher Anteil (min. 25%) an Dornen oder Stacheln tragender sowie Beeren, Nüsse oder Steinobst fruchtende Gehölze ist anzustreben.
- A3 Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von Waldmantel, freiwachsenden Gehölzgruppen und Einzelgehölzen aus standortgerechten, heimischen Arten sowie von Obgehölzen regionaler Sorten. Der nach Südosten exponierte Waldrand ist in einer Tiefe von 10 m bis 20 m zu entwickeln. Die Pflanzung des Waldmantels und der Gehölzgruppen hat dabei mit ca. 70% Sträuchern (min. 60/80cm hoch), 20% Heistern (min. 100/150cm hoch) und 10% Bäumen (min. 12/14 Stammumfang) zu erfolgen (Arten lt. Anhang). Es ist ein hoher Anteil (min. 25%) an Dornen oder Stacheln tragender sowie Beeren, Nüsse oder Steinobst fruchtende Gehölze anzustreben. Ein Kulturschutz erfolgt durch eine Zäunung welche nach 5-7 Jahren wieder restlos zu entfernen ist. Langfristig ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen der gestufte und lockere Charakter des Waldmantels zu erhalten.
- A4 Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von Waldmantel, freiwachsenden Gehölzgruppen und Einzelgehölzen aus standortgerechten, heimischen Arten sowie von Obgehölzen regionaler Sorten. Der nach Westen exponierte Waldrand ist in einer Tiefe von 15 m bis 30 m zu entwickeln. Die Pflanzung des Waldmantels und der Gehölzgruppen hat dabei mit ca. 70% Sträuchern (min. 60/80cm hoch), 20% Heistern (min. 100/150cm hoch) und 10% Bäumen (min. 12/14 Stammumfang) zu erfolgen (Arten lt. Anhang). Es ist ein hoher Anteil (min. 25%) an Dornen oder Stacheln tragender sowie Beeren, Nüsse oder Steinobst fruchtende Gehölze anzustreben. Ein Kulturschutz erfolgt durch eine Zäunung welche nach 5-7 Jahren wieder restlos zu entfernen ist. Langfristig ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen der gestufte und lockere Charakter des Waldmantels zu erhalten.

zu A3 & A4 1. Ansaat und Anwuchspflege (1-2 schürige Mahd) artenreicher Hochstaudenfluren zwischen und bis zu 2m vor den Gehölzplantzungen, 3-5% Gehölzansaats (standortgerechte, heimische Arten) sind betzungsmäßig im Erhalt sind Ruderalpflanzen (Brennnessel, Disteln, etc.) und Neophyten gesetzt abzumähen. Das Schnittgut ist zu entfernen und zu kompostieren.

zu A3 & A4 2. Ansaat, Entwicklungspflege (1-2 schürige Mahd) und dauerhafter Erhalt (1-schürige Mahd) artenreicher Krautsäume von mindestens 2-3m Breite aus standortgerechten, heimischen Wildpflanzen im Randbereich des Waldmantels, der Gehölzgruppen und Einzelgehölzen. Das Schnittmaterial ist zu entfernen und zu kompostieren. Für die Ansaat am östlichen Waldrand hat sich die Artensammensetzung an der Arhenaterion (W. Koch) zu orientieren. Für die Ansaat am westlichen Waldrand hat sich die Artensammensetzung an der Cathion (W. Koch) zu orientieren.

zu A3 & A4 3. Ausbildung eines vielgestaltigen Mikroklimas entlang und innerhalb der zu entwickelnden Waldänder. Vor Ort verfügbare Bodenmaterialien sollen in einem Mosaik zu reich strukturierten Standorten aufgeschichtet bzw. abgetragen (max 50cm) werden. Vereinzelt und entsprechend der jeweiligen Standortsituation sollen soweit verfügbar Lesestehnhäufen und Nährstoffarme Köhnbodenstandorte sowie lehmgeladene temporäre, von oberflächlichen Anflüssen gespeiste Kleinstgewässer integriert werden. Weiters sind in das Mikroklima zahlreiche, unterschiedlich strukturierte Totholzansammlungen zu integrieren. Die Befpflanzung erfolgt in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen gemäß den Vorgaben Nummer A3(1-2) und A4(1-2). Die Gestaltung der Geländemodellierung orientiert sich grundsätzlich und ausschließlich an für die Region natürlichen und charakteristischen Formen und Proportionen.

zu A3 & A4 4. Die Wiesenwege zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Mähwege auszuführen. Es erfolgt eine Ansaat einer artenreichen Triftenrasengesellschaft. Die Ausbildung des Pflegeweges erfolgt durch eine Erhöhung der Dränfähigkeit des Bodens mittels Bemengung von mineralischem Material (ohne Unterbau o.Ä. ohne Verdichtung o.Ä.).

zu A1 & A2 & A3 & A4 Durch die langfristige Pflege von Gehölzen soll eine dynamische Waldrandgestaltung angestrebt werden. Ein zyklisches, abschnittsweises und kräftiges Lichten unter Belassung einiger ausgewählter Überhälter sowie lichte Eingriffe durch die Reaktivierung ehemals waldrandtypischer Nutzungen können als dauerhafte Pflege eingesetzt werden. Eine Pflege in Form eines selektiven Gehölzschnittes soll dem Erhalt eines vielgestaltigen Standortmosaiks Vorschub leisten und eine gleichzeitige Erhöhung von Lichtdurchlässigkeit, seltener oder langsamwüchsigen Gehölzen sowie eines vielgestaltigen Krautsaums gewährleisten. In einem Umgang soll etwa die Hälfte einer Waldrandeinheit gepflügt werden. Die Pflege der zweiten Hälfte soll 2 bis 5 Jahre später erfolgen. Das Schnittgut soll wenn möglich an geeigneter Stelle belassen werden. Grundsätzlich sind schematische Pflegeeingriffe zu vermeiden. Eigenheiten wie der Standort, die Artengarnitur oder spezielle Naturwerte sollen berücksichtigt werden.

A5 Abbau, fachgerechte Entsorgung und Entseelung der bestehenden Siloanlage. Anhand der in der Planzeichnung dargestellten Gestaltungsprinzipien ist eine zwischen der natürlichen Topographie und dem Zubau vermittelnden, landschaftstypischen Geländemodellierung umzusetzen. Auf einen lagemäßigen Einbau der Bodenschichten ist zu achten. Es erfolgt eine Ansaat (artenreiche Wiese, Orientierung der Artensammensetzung an der Arhenaterion (W. Koch)) und eine anschließende Entwicklungspflege (mehrschürige Mahd) sowie eine dauerhafte extensive Pflege.

A6 Östlich und westlich des Neubaus werden auf den angrenzenden Wiesenflächen lokale Streubäume entwickelt. Die Kupen der Rodungsinsel ist weitgehend von Befpflanzung freizuhalten. Verwendet werden ausschließlich regional typische Obstbaumarten (Sorten und Arten lt. Anhang) in der Qualität Hochstamm, 2x verpflanzt, 12/14 Stammdurchmesser, mit Ballen. Die Obstbäume werden durch einen Stammenschutz vor Wildverbiss geschützt. Flachig werden die Streubäume extensiv und ausgegärt.

zu A5 und A6 Eventualposition - Habitatratte Baumhöhlen (Belange des speziellen Artenschutzes) Die Rodung der zu entfernenden Obstbäume hat zwischen September und Ende Februar, vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen. Vorab sind die Kronen zu kappen, auf den Erhalt von Höhlen - auch in Starkästen ist zu achten. Die Stämme sind unter Erhalt der Starkäste und der Starkwurzeln an Stock zu roden und unmittelbar danach, unter Beachtung der vorhandenen Exposition in einen räumlichen Kontext (Integration in die Streubäume, A5 und A6) wieder aufzustellen und langfristig zu erhalten. Die Verankerung der Baumrinnen erfolgt in einem Schotterfundament, auf eine möglichst langfristige Standsicherheit ist zu achten.

Allgemeine Maßnahmen

Die Umsetzung der nach den Nummern A1-A6 festgesetzten Maßnahmen hat in unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen innerhalb der Rodungsinsel des Gutes Sonnenhausen zu erfolgen.

Alle Flächen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind ohne Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden zu entwickeln und zu erhalten.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Gehölzschnitt welche nicht als Baumrinnen (A6) verwendet wird, wird für den Aufbau der Totholzstrukturen (A1) und zu A3 & A4 3) eingesetzt.

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten von Fledermäusen und außerhalb der Vogelzugzeiten, d.h. von Mitte August bis Mitte Oktober zulässig.

7.7 Für die privaten Grünflächen und die zu pflanzenden Sträucher und Bäume werden folgende Arten festgesetzt:

- | | |
|-----------------------------|---|
| Bäume | Birnen |
| Ainus glutinosa | Augustusbirne |
| Carpinus betulus | Bayerische Weinbirne |
| Crataegus monogyna | Dreis Buttenbirne |
| Malus sylvestris | Grüne Sommeragdalene |
| Pinus sylvestris | Grüne Wainzbitbirne |
| Populus tremula | Häferbirne |
| Prunus avium | Kleine Muskaterbirne |
| Pyrus pyrastra | Koberreuterbirne |
| Quercus robur | Liegsche Butterbirne |
| Quercus petraea | Melzer Bratbirne |
| Salix alba | Nagowitzer Birne |
| Salix caprea | Römische Schmalzbirne |
| Sorbus aria | Stuttgarter Gaidhrie |
| Sorbus aucuparia | Weilsche Bratbirne |
| Sorbus domestica | Wildling von Einsiedl |
| Sorbus torminalis | |
| Tilia platyphyllos | |
| Obst | Sträucher |
| Mispel (Mespilus germanica) | Acer campestre |
| | Berberis vulgaris |
| | Cornus sanguinea |
| | Corylus avellana |
| | Cornus mas |
| | Crataegus laevigata |
| | Euonymus europaeus |
| | Frangula alnus |
| | Ligustrum vulgare |
| | Lonicera periclymenum |
| | Lonicera xylosteum |
| | Prunus mahaleb |
| | Prunus spinosa |
| | Ribes alpinum |
| | Rhamnus cathartica |
| | Rosa arvensis / Kriechende Rose |
| | Rosa agrestis / Feld-Rose |
| | Rosa corymbifera / Busch-Rose |
| | Rosa canina agg. / Hunds-Rose |
| | Rosa elliptica / Keilblättrige Rose |
| | Rosa gallica / Essig-Rose |
| | Rosa jundzilli / Rauhblättrige Rose |
| | Rosa majalis / Zimt-Rose |
| | Rosa pendulina / Alpenhecken-Rose |
| | Rosa rubiginosa / Wein-Rose |
| | Rosa spinosissima / Biberblättrige Rose |
| | Rosa tomentosa / Filz-Rose |
| | Rubus idaeus |
| | Salix aurita |
| | Salix cinerea |
| | Salix purpurea |
| | Salix viminalis |
| | Sambucus nigra |
| | Sambucus racemosa |
| | Taxus baccata |
| | Ulmus glabra |
| | Viburnum lantana |
| | Viburnum opulus |
| | Kletterpflanzen |
| | Clematis vitiflora |
| | Heideria helix |
| | Viola vinifera |

8. Immissionsschutz

Die Feuerungsanlage des Hackschnitzelwerkes ist auf weniger als 1MW zu begrenzen.

B Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- 3273/2 Flurstücknummer, z.B. Fl. Nr.
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Das Planungsgelände befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Steinsee, Moosach, Döbelsbach, Brucker Moos und Umgebung"
- Wald
- Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung
 - Unerwünschten Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWRV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden.
 - Bei der Versickerung sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGL) sind einzuhalten. Auf das DWA-Merkblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ wird verwiesen. Zur Klärung einer eventuellen Handlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.
 - Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nicht genau bekannt. Aussagen zur Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung werden nicht gemacht. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickerstests zu überprüfen.
 - Es soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Verfestigung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserbeseitigung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

Kartengrundlage: digitale Flurkarte

Maßentnahme: Planzeichnungen 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 Gemeinderat am 27.07.2010 gefasst und am 29.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB)
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.07.2011 hat in der Zeit vom 08.08.2011 bis 09.09.2011 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB)
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.07.2011 hat in der Zeit vom 08.08.2011 bis 09.09.2011 stattgefunden (§4 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 25.10.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 25.10.2011 hat in der Zeit vom 12.12.2011 bis 30.01.2012 stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB)
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.03.2012 wurde vom Gemeinderat am 27.03.2012 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB)

Glonn, den 15.06.2012

(Siegel)
(Martin Esterl, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 22.06.2012; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.03.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Glonn, den 25.06.2012

(Siegel)
(Martin Esterl, Erster Bürgermeister)

Gemeinde **Markt Glonn**

Bebauungsplan **Sonnenhausen**

Planfertiger **Bebauungsplanung vom Meier/Mohr Architekten**

An der Point 1, 86938 Schondorf am Ammersee

Gründungsplanung (Landschaftsarchitektur und urbanismus)

Georgenstr. 112, 80798 München

Plandatum **26.07.2011**

25.10.2011

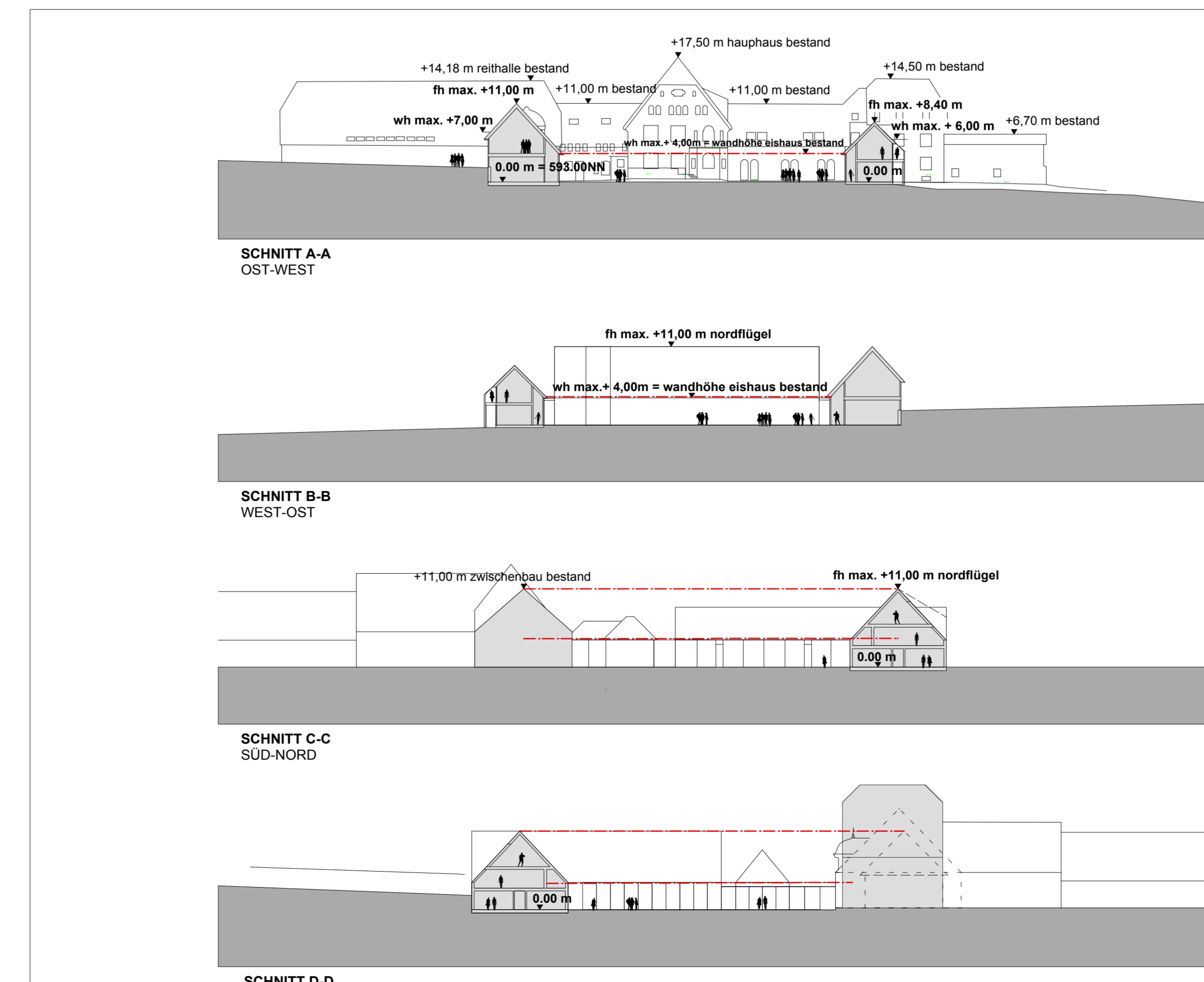
27.03.2012



Übersichtsplan
Maßstab 1:3000



Planzeichnung
Maßstab 1:1000



Systemschnitte
Maßstab 1:500