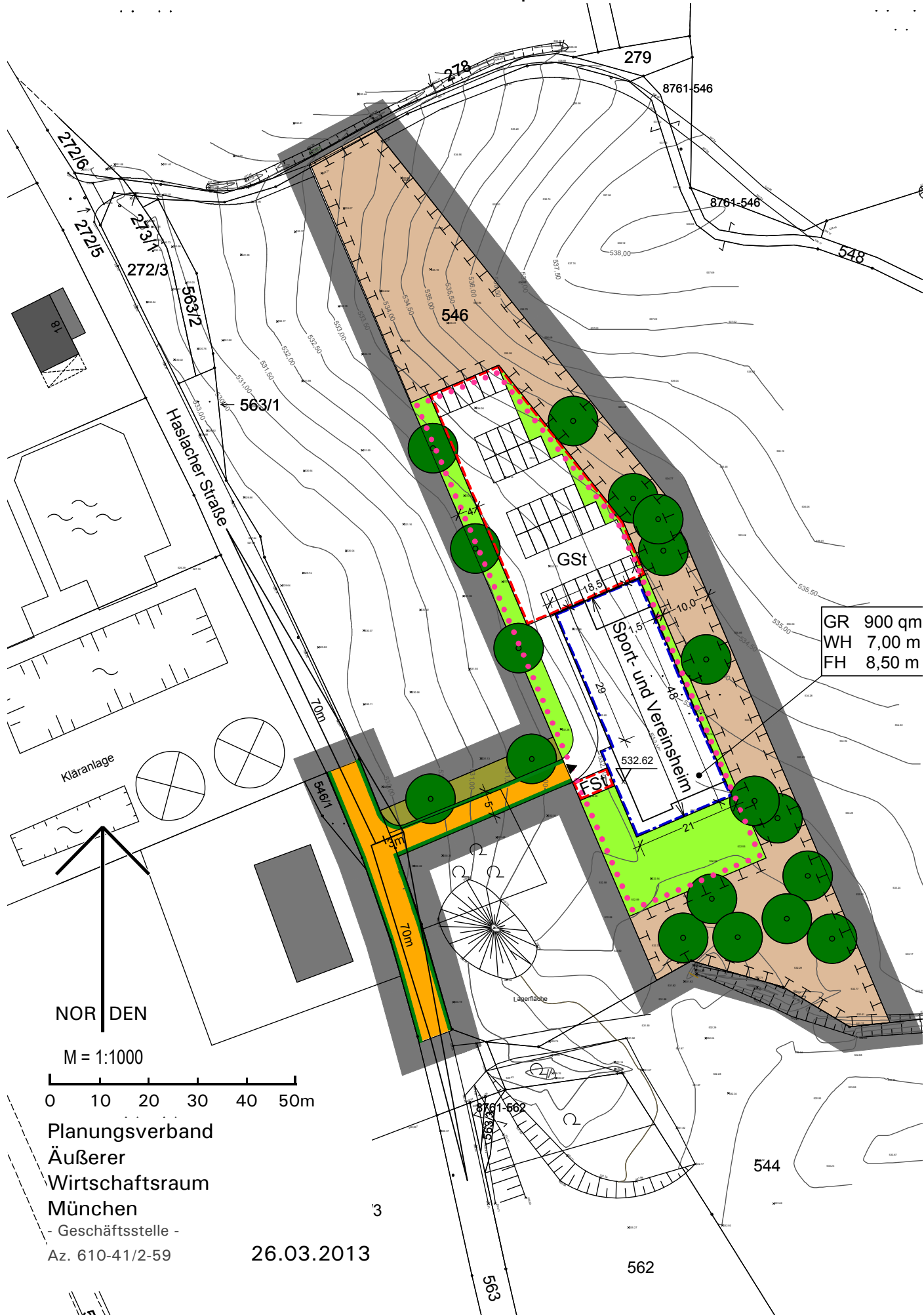


# Markt Glonn

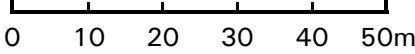
## Bebauungsplan Sportzentrum Haslacher Straße



GR 900 qm  
WH 7,00 m  
FH 8,50 m

NOR DEN

M = 1:1000



Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

- Geschäftsstelle -  
Az. 610-41/2-59




26.03.2013

Marktgemeinde	<b>Glonn</b> Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	Gemeinbedarf Sportzentrum Haslacher Straße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
Gebäudeentwurf	Garbe + Garbe Architekturbüro Altstadtpassage 2, 85560 Ebersberg
Umweltbericht	Michael Haas Landschaftsarchitekt Griesstr. 12, 85567 Grafing b. München  Az.: 610-41/2-59      Bearb.: Be/Fri/Man
Plandatum	(Vorentwurf) 23.10.2012 29.01.2013 26.03.2013

Der Markt Glonn erlässt aufgrund der §§ 2, 3, 4 und 9, 10 Baugesetzbuch –BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– und des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG - diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**



- A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der Nutzung
- 2.1  Fläche für Gemeinbedarf § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB
- 2.2 Zulässig sind nur die zum Betrieb eines Sport- und Vereinszentrums notwendigen Nutzungen wie eine Sporthalle mit Turn- und Krafträumen mit den dazugehörigen Nebenflächen, wie z.B. Stellplätze, Grünflächen, Freisportflächen, Büros, Sozial- und Aufenthaltsräume, Lager- und Nebenräume.
- 2.3 Anlagen zum dauerhaften Wohnen, öffentliche Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 900 maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
- 3.2 Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. GRZ 0,7 zulässig.
- 3.3 7,00 maximal zulässige Wandhöhe in Metern
- 3.4 8,50 maximal zulässige Firsthöhe in Metern
- 3.5 Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenkote bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.6  $\frac{532,62}{\surd}$  festgesetzte Höhenkote in Meter über NN. Geringfügige Anpassungen um +/- 0,25 m sind zulässig.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Grundflächen von baulichen Anlagen wie z.B. Balkonen, Außentreppen, Dachüberstände, Wintergärten und Terrassen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

## 5 Bauliche Gestaltung

5.1  Hauptfirstrichtung


5.2 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° - 12° zulässig. Die Hauptfirstrichtung bei geneigten Dächern ist in Längsrichtung des Gebäudes zu orientieren.

5.3 Als Dacheindeckung sind nur nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien zugelassen. Dachaufbauten oder technische Anlagen sind allseitig um mind. 1,80 m von der darunter liegende Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um max. 1,80 m überschreiten. Gauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.4 Geschlossene Fassadenoberflächen sind nur in nicht reflektierenden Materialien zulässig. Es sind helle, matte Farbtöne oder natur belassene Materialien zu verwenden.


5.5 Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie in und an Dachflächen sind als Dachaufbauten allgemein zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

## 6 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

6.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2  Straßenbegrenzungslinie

6.3  Straßenbegleitgrün

6.4  Fläche für oberirdische, offene Gemeinschaftsstellplätze, mit Zuordnung zur FI.Nr. 546/6

 Fläche für oberirdische, offene Fahrradabstellplätze mit Zuordnung zur FI.Nr. 546/6

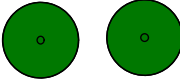
6.5  Grundstückszufahrt

6.6 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.

6.7 Für offene Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

6.8 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, höchstens jedoch bis zur in Ziff. 3.2 festgesetzten max. Gesamt-Grundflächenzahl.

## 7 Grünordnung

7.1  zu pflanzende Laubbäume. Die Situierung kann gegenüber der Planzeichnung geringfügig abweichen.

7.2  zu begrünende Flächen

- 7.3 Die zu pflanzenden Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen: Bäume 1. oder 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 14-16, Strassenbäume als Hochstamm 3xv, STU 18-20
- 7.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Anlage der zulässigen Nutzungen sowie von Zufahrten, Zugängen und Terrassen allgemein zulässig. Sie sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- 7.5 Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
- 7.6 Innerhalb der als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sind befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Die Flächenversiegelung ist innerhalb des zulässigen Maßes so gering wie möglich zu halten.
- 7.7 Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Arten festgesetzt:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitz - Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg - Ahorn
Fagus sylvatica	-	Rot - Buche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Tilia cordata -	-	Winter - Linde
Quercus robur		Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

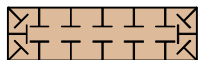
Acer campestre	-	Feld - Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Obstbaumhochstämme in lokaltypischen Sorten

Sträucher

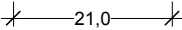
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds – Rose
Syringa vulgaris		Flieder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsflächen


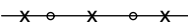



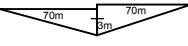
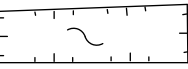
- 8.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

- 8.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB insgesamt 3.170 qm Flächen als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und im Sinne des Biotopverbunds als naturnahe Feldgehölzpflanzung mit umgebenden extensiven Wiesenflächen entwickelt. An der südlichen Grenze wird der Entwässerungsgraben renaturiert. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern

## B Hinweise

- 1  bestehende/vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3 546/6 Flurstücksnummer, z.B. Fl. Nr. 546/6
- 4  bestehende Gebäude
- 5  vorgeschlagene Gebäude
- 6  Höhenlinien
- 7  Freizuhaltende Sichtfelder mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtfelder sind bauliche Anlagen und Pflanzungen, die sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben unzulässig.
- 8  Wasserflächen
- 9 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.
- 10 Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundschutz für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 sicher zu stellen ist.
- 11 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DschG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 12 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen.
- 13 Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird durch die NWFreiV geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit

flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre versickert werden. Dabei müssen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Wenn die Maßnahmen der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden. Sofern eine flächenhafte Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich sein sollte, ist eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal zulässig.

- 14 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Ebersberg mitzuteilen.
- 15 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Es ist ein Mindestabstand von Baumpflanzungen von 2,5 m zu diesen Leitungen einzuhalten. Ansonsten sind die Schutzmaßnahmen nach dem DVGW Arbeitsblatt GW 125 herzustellen.

Kartengrundlage: digitale Kartengrundlage

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Glonn, den .....

.....  
(Martin Esterl, Erster Bürgermeister)



## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat am 23.10.2012 gefasst und am 25.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.10.2012 hat in der Zeit vom 15.11.2012 bis 17.12.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 23.10.2012 hat in der Zeit vom 15.11.2012 bis 17.12.2012 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat am 29.01.2013 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 29.01.2013 hat in der Zeit vom 07.02.2013 bis 08.02.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.03.2013 wurde vom Marktgemeinderat am 26.03.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Glonn, den 15.04.2013

(Siegel)

.....  
(Martin Esterl, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 19.04.2013; 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 26.03.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Glonn, den 19.04.2013

(Siegel)

.....  
(Martin Esterl, Erster Bürgermeister)