



# Markt Glonn

VG Glonn, Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Bereich Stegmühle

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-38      Bearb.: UI/Rau

Plandatum

22.05.1996  
16.11.1998  
25.11.1998  
28.04.1999  
29.09.1999  
22.12.1999

Der Markt Glonn erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

A	Festsetzungen		4.5
1	Geltungsbereich		5
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.	5.1
2	Art der baulichen Nutzung		
	MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen.	5.2
	Nicht zulässig sind:		
	-	Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes.	
3	Maß der baulichen Nutzung		
3.1	GR 160	Höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (z.B. 160 m <sup>2</sup> ). Hierauf nicht anzurechnen sind die Grundflächen von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen.	6 6.1
		Die höchstzulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von untergeordneten Nebenanlagen beträgt die Hälfte der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche des Hauptgebäudes, sofern nicht größere Flächen für Garagen mit ihren Zufahrten festgesetzt sind. Die Gesamt-Grundfläche aller baulichen Anlagen darf jedoch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nicht überschreiten.	
3.2	I + U	Maximal zulässig sind ein Vollgeschoß sowie ein talseitiges Untergeschoß (als Nicht-Vollgeschoß).	6.2
	II	Maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse.	
3.3	Bei Grundstücksteilungen innerhalb eines Bauraumes ist jeweils nur der dem Bauraum-Anteil entsprechende Anteil an der höchstzulässigen Grundfläche zulässig.		
4	Bauweise, Bauräume		7
4.1	Es ist offene Bauweise vorgeschrieben.		7.1
4.2	Soweit nichts anderes festgesetzt ist, sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.		
4.3		Nur Hausgruppe zulässig	7.2
4.4		Baugrenze für Hauptgebäude	

4.5 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 sind anzuwenden und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.

## 5 Gebäudehöhen und Geländeänderungen

5.1 Die Wandhöhe von Hauptgebäuden an der Traufseite, gemessen zwischen Oberkante Gelände und Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachhaut, darf bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m, bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m (talseits 6,50 m) nicht überschreiten.

5.2 Als Geländeoberfläche gilt die natürliche Geländeoberfläche, die zu erhalten bzw. wiederherzustellen ist, oder die gemäß nachfolgenden Bestimmungen hergestellte Geländeoberfläche. Geringfügige Geländeänderungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich das Gebäude dadurch besser in das Gelände einfügt und wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Geländeänderungen sind flach anzuböschern und an den natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Erforderliche Stützmauern können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten, wenn sie als Naturstein-Mauer ausgeführt und wenn sie begrünt werden.

## 6 Dächer und Dachaufbauten

6.1 Es sind nur Satteldächer in der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung und roter Dachsteindeckung zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung am Dach sind zulässig, wenn sie sich in die Dachgestaltung einfügen.



Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Die Dachneigung ist mit  $30^\circ$  bis  $35^\circ$  festgesetzt. Für Garagen können Pultdächer mit anderer Dachneigung und Dacheindeckung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

6.2 Dachflächenfenster sind nur bis  $1,0 \text{ m}^2$  Glasfläche zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Bei Wohngebäuden sind Dachgauben bis 1,5 m Breite und Quergiebel bis 2,5 m Breite (bei der Hausgruppe nur im Mittelhaus) zulässig. Dachflächenfenster, Dachgauben und Quergiebel dürfen nicht gleichzeitig auf einer Dachseite angeordnet werden.

Dachflächenfenster, Dachgauben und Quergiebel müssen mind. 3,0 m von der Gebäudegiebelwand und mind. 2,0 m voneinander entfernt sein. Dachgauben und Quergiebel sind mit Satteldach auszubilden.

## 7 Fassaden

7.1 Für Außenwände ist nur in hellen Farbtönen gestrichener Putz oder Holz zulässig. Die Verwendung von Metall kann ausnahmsweise, insbesondere bei gewerblichen Gebäuden zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

7.2 Für Fenster sind nur stehende rechteckige Formate zulässig. Glasflächen über  $1 \text{ m}^2$  Größe sind durch Sprossen zu unterteilen.



7.3 Für Wohngebäude können Gebäudevorbauten aus Glas (Wintergärten o. ä.), die die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, ausnahmsweise zugelassen werden; sie dürfen nur untergeordnet sein.

## 8 Einfriedungen

8.1 Als Einfriedung von Baugrundstücken sind nur freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder sockellose Zäune zulässig, mit senkrechten Holzlatten bis max. 1,2 m Höhe. An den seitlichen und rückwärtigen Baugrundstücksgrenzen sind auch rostgeschützte Maschendrahtzäune zulässig.

8.2 Garagen- und Stellplatzzufahrten von Wohnbaugrundstücken dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur Fahrbahn nicht eingefriedet werden.

8.3 In privaten Grünflächen sind Zäune nicht zulässig. Ausnahmen können aus Sicherheitsgründen zugelassen werden.

## 9 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

9.1 Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Bau-räume zulässig.



Fläche für Garagen; offene Stellplätze sind zulässig.



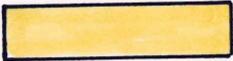
Fläche für Stellplätze; Garagen sind nicht zulässig.

9.2 Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze, die im vorderen Grundstücksbereich anzuordnen sind, dürfen nur mit wasserdurchlässigem Belag befestigt werden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster).

9.3 Hausanschlußkästen für die Stromversorgung sowie Stellplätze für Abfallbehälter sind auf den Baugrundstücken, an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten und in die Einfriedung zu integrieren.

## 10 Verkehrsflächen

10.1  Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung öffentlicher Verkehrsflächen)

10.2  Befestigte Verkehrsfläche

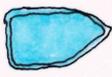
10.3  Straßenbegleitgrün

## 11 Grünflächen, Wasserflächen

11.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

11.2  Private Grünfläche, als ein- bis zweimahdige Obstwiese anzulegen; bauliche Anlagen sind nicht zulässig; je 200 qm Grünfläche ist mindestens 1 Obstbaum zu pflanzen.

11.3  Offenes Gewässer; der Graben ist so auszubilden, daß ein ausreichender Abfluß gewährleistet ist, er ist naturnah zu gestalten.

11.4  Rückhaltebecken; die Uferzone ist naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.

12 Grünordnung

12.1  Bestehende, zu erhaltende Bäume

12.2  Zu pflanzende Bäume gemäß Ziffer 12.5 dieser Festsetzungen. In Abhängigkeit von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen können die Standorte geringfügig verschoben werden.

12.3  Bestehende, zu erhaltende Hecke - kann durch Laubgehölze ersetzt werden.

12.4 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen; Bodenversiegelungen sind weitestmöglich zu vermeiden. Zufahrten und Zuwege sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen muß eine Bodenversickerung ausgeschlossen werden.

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind pro 200 m<sup>2</sup> Fläche mit mindestens einem Baum und zwei Sträuchern oder 3 Obstbäumen gemäß Ziffer 12.5 dieser Festsetzungen zu bepflanzen. Auf den Vorgärten der noch unbebauten Baugrundstücke sind jeweils mindestens zwei Solitärsträucher zu pflanzen. Die Verwendung von Koniferen oder standortfremden Gehölzen ist nicht zulässig.

12.5 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig und folgende Mindestgrößen vorgeschrieben:

Bäume:

Spitzahorn	- Acer platanoides	Stammumfang 16-18 cm
Stieleiche	- Quercus robur	"
Winterlinde	- Tilia cordata	"
Hainbuche	- Carpinus betulus	"

Solitärsträucher:

Kornelkirsche	- Cornus mas
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuß	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Johannisbeere	- Ribes alpinum
Wildrosen	- Rosa i.S.

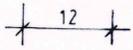
sowie heimische Obstbäume

Hochstamm, Kronenansatz bei mind.  
1,8 m

## Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

## Maßangabe



Festgesetztes Maß in Metern (z.B. 12 m)

## Hinweise und nachrichtliche Übernahme

4148

Bestehende Flurstücksnummer (z.B. Flst. 4148)



Bestehende Grundstücksgrenze



Aufzuhebende Grundstücksgrenze



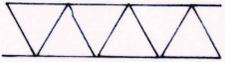
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Bestehendes Gebäude



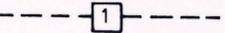
Höhenlinie (z.B. 545 m ü.N.N.) / Böschung



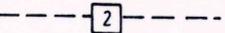
Bauverbotszone an der Staatsstraße



Bestehende Elektrizitäts-Freileitung mit Schutzstreifen



Bestehendes Niederspannungskabel (ist im Bereich des Baugrundstücks zu verlegen)



Bestehende Nieder- und Hochspannungskabel sowie Kabel für Straßenbeleuchtung

## Baugrund

Im Planungsgebiet können örtlich sehr unterschiedliche und ggf. problematische Baugrundverhältnisse auftreten. Ferner ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

## Wasserwirtschaftliche Bedingungen und Auflagen:

Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen anzuschließen.

Zur Schmutzwasserbeseitigung sind alle Bauvorhaben vor Bezug an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen anzuschließen.

12.4 Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser sowie aufsteigendes Grundwasser zu schützen. Auftretendes Hang- und Schichtwasser ist in einer Drainage zu sammeln und nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das Drainagewasser in ein Sickerbecken auf der Fl.St. 4148/17 einzuleiten und dort zu versickern; das Sickerbecken erhält einen Überlauf in die Glonn. Hierfür ist rechtzeitig ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Für Neubauten sind pro 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche 1,5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen für Regenwasser vorzuhalten, soweit dies die örtlichen Verhältnisse zulassen.

13 Bauvorlagen

Bauvorlagen müssen den Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans enthalten.

14 Bodenfunde

Zutagetretende Bodendenkmale sowie Bodenverunreinigungen sind den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.

15 Lärmschutz

Schlaf- und Kinderzimmer der Wohngebäude sollten (soweit planerisch möglich) auf der lärmabgewandten Gebäudesüdseite angeordnet werden; sollten planerische Zwänge die Ansiedlung der genannten Räumlichkeiten auf die lärmzugewandte Gebäudenordseite erforderlich machen, so sollten sie zumindest mit einer Belüftungsmöglichkeit über die Gebäudewest- oder -ostseite versehen werden. (Hinweis: Vom letzten Halbsatz ausgenommen ist das Mittelhaus des Dreispänners, da dieses Gebäude keine West- oder Ostseite aufweist).

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter; Maßstab 1:1.000, Höhenlinien aus Vermessungsplan, M 1:200, des Ing.-Büros Gruber-Buchecker + Weihermann, Ebersberg

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den **29. Feb. 2000**  
*i. A. Ulrich*  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Glonn, den **24. März 00**  
*M. Esterl*  
.....  
(M. Esterl, Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 05.02.1996 gefaßt und am 22.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 22.05.1996 hat in der Zeit vom 10.07.1996 bis 16.08.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 22.05.1996 hat in der Zeit vom 10.07.1996 bis 16.08.1996 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 25.11.1998 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 25.11.1998 hat in der Zeit vom 28.12.1998 bis 29.01.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die ergänzende öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 28.04.1999 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 28.04.1999 hat in der Zeit vom 28.06.1999 bis 30.07.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Die erneute Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange zu dem vom Gemeinderat am 29.09.1999 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 29.09.1999 hat in der Zeit vom 03.11.1999 bis 19.11.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.12.1999 wurde vom Gemeinderat am 23.02.2000 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Glonn, den 24. März 00

*M. Esterl*  
.....  
(M. Esterl, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 24. März 00, 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 22.12.1999 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Glonn, den 24. März 00

*M. Esterl*  
.....  
(M. Esterl, Erster Bürgermeister)