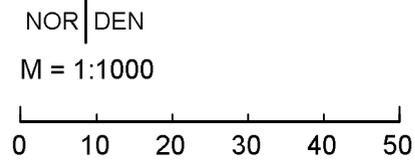




# Steinhausen

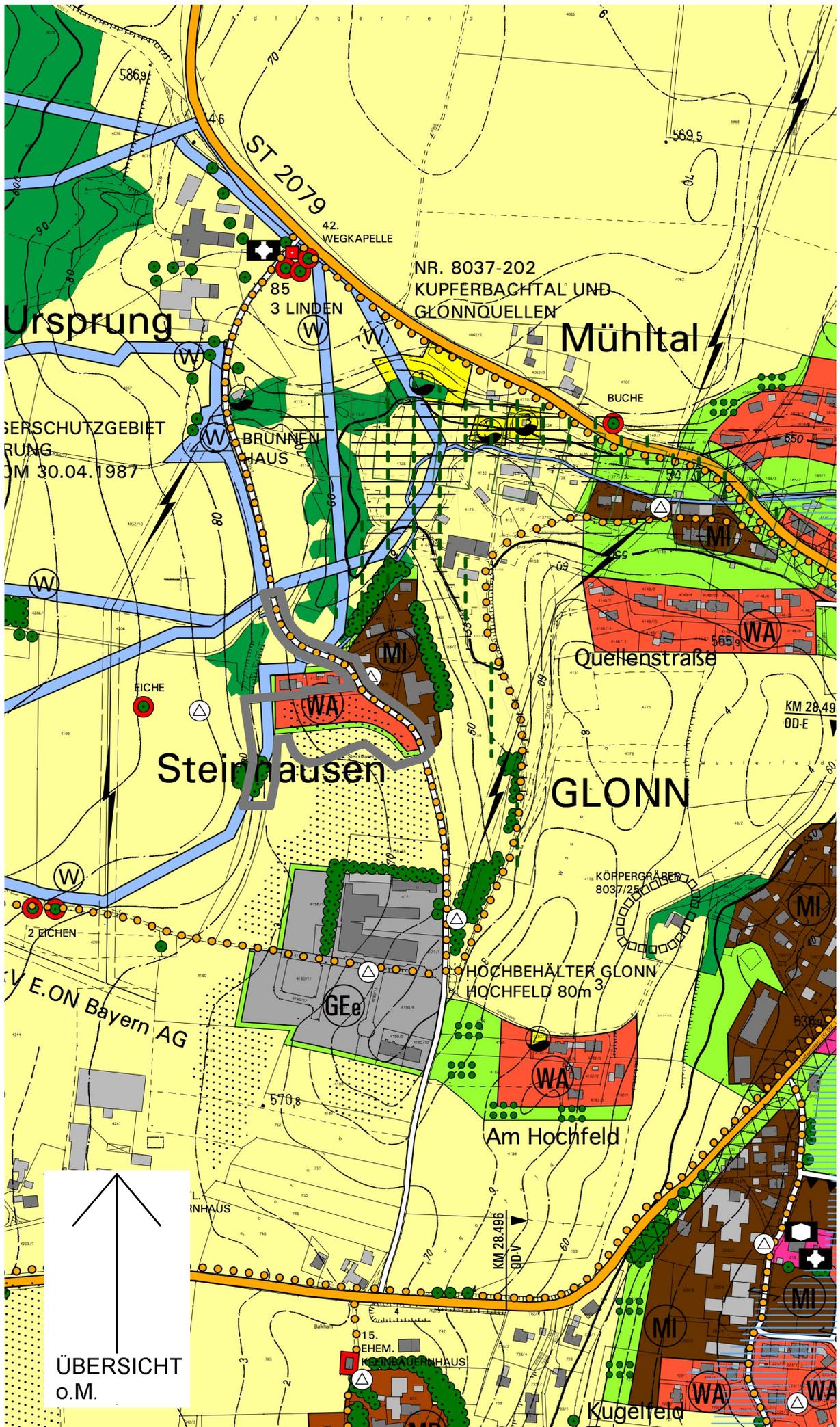


4158/18

Gemeinde	<b>Markt Glonn</b> Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	Steinhausen - West
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02-61 Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
	Az.: 610-41/2-58      Bearb.: Seis/Dörr/Heilmair/Schowitz
Plandatum	31.05.2011 31.01.2012 28.07.2015

Der Markt Glonn erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**



Ursprung

NR. 8037-202  
KUPFERBACHTAL UND  
GLONNQUELLEN

Mühlital

WASSERSCHUTZGEBIET  
URSPRUNG  
VOM 30.04.1987

Steinhausen

GLONN

E.ON Bayern AG

HÖCHBEHÄLTER GLONN  
HOCHFELD 80m<sup>3</sup>

Am Hochfeld

ÜBERSICHT  
o.M.

Kugelfeld

- A Festsetzungen
  - 1 Geltungsbereich
    - 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 2 Art der baulichen Nutzung
    - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
    - 2.2 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
    - 2.3 Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist die Errichtung von Wohngebäuden nur zulässig, wenn die technischen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und Hochwasservorsorge gemäß Festsetzung Ziff. 11 ausgeführt sind.
  - 3 Maß der baulichen Nutzung
    - 3.1 **GR 135** Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern (z. B. 135 qm)
    - 3.2 Überschreitungen der höchstzulässigen Grundflächen um 15% für Balkone und wasserundurchlässige Terrassen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
    - 3.3 Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. GRZ 0,5 zulässig.
    - 3.4 Die höchstzulässige Grundfläche für die in Ziff. 7.1 als "N - Fläche für Nebenanlagen" bezeichnete Fläche wird mit maximal 360 qm festgesetzt.
    - 3.5 Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen sind auf der in Ziff. 7.1 als "N - Fläche für Nebenanlagen" bezeichneten Fläche bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. GRZ 0,7 zulässig.
    - 3.6 **II** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse (z.B. II)
  - 4 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen
    - 4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
    - 4.2 Es sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
    - 4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet. Bei der Abstandsflächenermittlung findet Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO keine Anwendung.
    - 4.4  Baugrenze

4.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Grundflächen von baulichen Anlagen wie z.B. Balkonen, Außentreppen, Dachüberstände, Wintergärten und wasserundurchlässige Terrassen allseitig um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Grundflächen von wasserundurchlässigen Terrassen in Richtung Süden um weitere 1,5 m überschritten werden.

## 5 Gebäudehöhen

5.1 Die traufseitige Wandhöhe von Hauptgebäuden, gemessen zwischen dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberkante innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachhaut, darf 4,70 m nicht überschreiten.

5.2 Die traufseitige Wandhöhe für die in Ziff. 7.1 als "N - Fläche für Nebenanlagen" bezeichnete Fläche, gemessen zwischen dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberkante innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachhaut, darf 4,50 m nicht überschreiten.

## 6 Dächer und Dachaufbauten

6.1 Es sind nur Satteldächer in der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung und mit roter und anthrazitfarbener Dachsteindeckung zulässig.

6.2  Hauptfirstrichtung

6.3 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird mit 30° bis 35° festgesetzt. Für die in Ziff. 7.1 als "N - Fläche für Nebenanlagen" bezeichnete Fläche wird die Dachneigung mit 20° bis 26° festgesetzt.

6.4 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten sind nur für Hauptgebäude ab einer Dachneigung von 30° zulässig und haben zum First einen Abstand von 0,50 m einzuhalten. Dachgauben sind bis 1,20 m Breite und Quergiebel bis 3,00 m Breite zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Gauben haben untereinander und zum Ortgang mindestens ihre eigene Breite als Abstand einzuhalten.

6.5 Der Dachüberstand für Hauptgebäude wird mit 0,80 m – 1,20 m festgesetzt. Der Dachüberstand für Gebäude auf der in Ziff. 7.1 als "N - Fläche für Nebenanlagen" bezeichneten Fläche wird mit 0,80 m – 2,50 m (giebelseitig) bzw. 3,00 m (traufseitig) festgesetzt.

## 7 Nebenanlagen, Garagen/Carports und Einfahrten

7.1  Fläche für Nebenanlagen, wie z.B. Geräte-, Fahrzeug-, Lager- und Materialunterstände. Gewerbliche Nutzungen sind unzulässig.

7.2  Fläche für Garagen/Carports

7.3 Garagen/Carports sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 7.4 Garagen/Carports sind mit Satteldach oder an das Hauptgebäude angepultet auszuführen.
- 7.5 Sonstige Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser etc.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig, höchsten jedoch bis zur in Ziff. 3.3 festgesetzten Gesamt-Grundflächenzahl. Die zulässigen sonstigen Nebenanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 3,00 m, gemessen zur natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.
- 7.6 Einfahrtsbereiche der privaten Baugrundstücke dürfen nicht eingefriedet werden.
- 7.7 Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Carports dürfen nur mit wasserdurchlässigem Belägen ausgeführt werden (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfuge, Kies).
- 7.8 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Im Übrigen gilt die GaStellV in der Fassung vom 08.07.2009 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern.

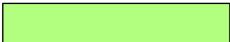
## 8 Einfriedungen

- 8.1 Als Einfriedung von Baugrundstücken sind nur frei wachsende 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.

## 9 Verkehrsflächen

- 9.1  Straßenbegrenzungslinie
- 9.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 9.3  Straßenbegleitgrün

## 10 Grünordnung

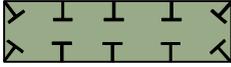
- 10.1  Private Grünfläche

Die Einfriedung privater Grünflächen ist unzulässig. Die Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung und Hochwasservorsorge sind zu beachten.

- 10.2  Zu erhaltende Bäume
- 10.3  Zu pflanzende Bäume gemäß Ziffer 10.5 dieser Festsetzungen. In Abhängigkeit von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen können die Standorte geringfügig abweichen.

- 10.4 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind pro 250 qm Grundstücksfläche mit mindestens einem Baum und zwei Sträuchern oder mit mindestens 3 Obstbäumen gemäß Ziffer 10.5 dieser Festsetzungen zu bepflanzen. Die Anpflanzung von Thuja und Koniferen ist unzulässig.

10.5 Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind heimische Laubbäume 1. Ordnung (Esche, Eiche, Ahorn, Linde) mit Stammumfang 14 – 16 zu verwenden sowie Obstbäume heimischer Arten zu verwenden.

10.6  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Als Ausgleich des Eingriffs werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Fl.Nr. 4158 auf einer Fläche von 1.876 qm festgesetzt. Die Fläche ist als artenreicher Halbtrockenrasen auszubilden; Mahd 2 x jährlich ab 15.06., Abtransport Mahdgut, Verbot von Dünger und Pflanzenschutzmitteln. Eine Dauerbeweidung ist unzulässig. Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

10.7 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind zur Anlage von Zufahrten, Hauszugängen, Terrassen, Stellplätzen, Nebenanlagen und insbesondere zur Umsetzung der Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und Hochwasservorsorge allgemein zulässig.

## 11 Regenwasserbewirtschaftung und Hochwasservorsorge

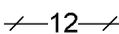
11.1  Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf der so festgesetzten Fläche ist ein Hochwasserschutzwall mit vorgelagerter Sickermulde und temporär überstauten Wasserflächen auszuführen. Auf der den Baugrundstücken zugewandten Seite des Hochwasserschutzwalls sind mindestens 25 % der Fläche mit Sträuchern der Qualität vStr. 60 – 100 gemäß Pflanzliste im Pflanzraster 1,00 x 1,50 m zu bepflanzen (Pflanzliste unter B Hinweise Ziff. 13).

## 12 Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

## 13 Maßangabe

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

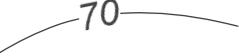
## B Hinweise

1 *4158/1* Bestehende Flurstücksnummer (z. B. Flst. 4158/1)

2  Bestehende Grundstücksgrenze

3  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4  Bestehendes Gebäude

- 5  Wasserschutzgebiet
- 6  Bestehender Abwasserkanal
- 7  Höhenlinien

8 Wasserwirtschaftliche Bedingungen und Auflagen

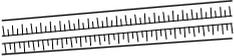
8.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen. Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern 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.

8.2 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.

8.3 Die Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

8.4 Die Anlage von Regenrückhaltungseinrichtungen wird dringend empfohlen. Zur Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungs- und Hochwasserschutzplans ist pro Baugrundstück eine Regenrückhalteeinrichtung von mind. 2m<sup>3</sup> vorgesehen. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln und in die gem. Ziff. 11.1 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen einzuleiten.

8.5 Der Regenwasserbewirtschaftungs- und Hochwasserschutzplan des Ingenieurbüro Schulz vom 15.06.2012 und 01.02.2013 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und Grundlage für die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

8.6  Hochwasserschutzwall geplant

8.7  Sickermulden geplant

9 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.

10 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 Landes-

amt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Vor Beginn des Oberbodenabtrags ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

- 11 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.
- 12 Brandschutz
  - 12.1 Es sind die Angaben der Arbeitsblätter der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) W331 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten), W400-1 [Technische Regeln Wasserversorgungsanlagen (TRWV) - Teil 1: Planung], W400-3 [Technische Regeln Wasserversorgungsanlagen (TRWV) - Teil 3: Betrieb und Instandhaltung] und W405 (Wasserversorgung, Rohrnetz/ Löschwasser; Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) zu beachten.
  - 12.2 Gemäß DVGW Arbeitsblatt W400-1 sollen die Abstände zwischen Hydranten (im öffentlichen Verkehrsraum) unter 150m betragen.
  - 12.3 Der Arbeitskreis vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der AGBF - Bund – empfiehlt im Schreiben "Information zur Löschwasserversorgung" vom 16.11.2009 einen Abstand von 75m in Luftlinie "zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle". Aus Sicht der Feuerwehren stellt dies die gerade noch erträgliche Grenze dar, bis zu welcher mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand noch wirksame Löscharbeiten möglich sind.
  - 12.4 Es sind Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 und/oder Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen. Gemäß Empfehlung des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft sollte das Verhältnis von Über- und Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. In schneereichen Regionen und aus Sicht der Feuerwehr sind Überflurhydranten zu bevorzugen.
  - 12.5 Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund der hier zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung der nach dem DVGW Arbeitsblatt W405 erforderliche Grundschutz von mindestens  $48\text{m}^3/\text{h}$  (800l/min) zur Verfügung gestellt wird.
- 13 Pflanzliste

Die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Straucharten wird empfohlen:

  - Cornus mas (Kornelkirsche)
  - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
  - Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
  - Frangula alnus (Faulbaum)
  - Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
  - Ligustrum vulgare (Liguster)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
  - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- 14 Die Grundsätze des Energieleitbildes, welches der Markt Glonn im Zusammenwirken mit dem Aktionskreis Energiewende Glonn 2020 im Herbst 2013 erstellt hat, sollen bei Realisierung der Bauvorhaben beachtet werden.

Kartengrundlage: digitale Flurkarte

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: Markt Glonn, den .....  
.....  
(Josef Oswald, Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat am 31.05.2011 gefasst und am 01.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 31.05.2011 hat in der Zeit vom 08.08.2011 bis 09.09.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 31.05.2011 hat in der Zeit vom 08.08.2011 bis 09.09.2011 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat am 31.01.2012 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 31.01.2012 hat in der Zeit vom 14.07.2014 bis 18.08.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.07.2015 wurde vom Marktgemeinderat am 28.07.2015 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Markt Glonn, den 25.08.2015

(Siegel)

.....  
(Josef Oswald, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 08.09.2015; 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 28.07.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Glonn, den 09.09.2015

(Siegel)

.....  
(Josef Oswald, Erster Bürgermeister)