

328/17

328/37

328/8

328/9

328/10

328/11

310

307/6

307/2

307

307/1

304

328/21

328/26

328/22

328/23

328/24

328/25

328/14

328/3

328/12

328/11

328/12 FUGGERSTR.

328/13 ZIMMERBERGER STRASSE

WARTEHAUSCHEN

FELDWEG

ZIMMERBERGER STR.

MI

400

WA

505

WA

504



# BEBAUUNGSPLAN IN GLONN : SÜDLICH DER ZINNEBERGER STR.

Die Gemeinde Glonn erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 ff BauGB-MaßnahmenG, Art. 23, 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 96 Abs. 1 Ziffer 10 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO BayRS 2132-1-I, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.1.1990, BGBI. I S. 133 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -Planzeichenverordnung- 1990 vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58), für die Flurstück-Nummern 305, 306, 307/1, 304 Teil, 504 Teil 505 Teil diesen Bebauungsplan als

## S A T Z U N G

### A. Festsetzung durch Planzeichen:

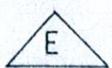
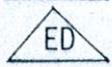
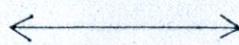
#### 1. Geltungsbereich:

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

#### 2. Maß der baulichen Nutzung:

- 2.1. II 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze.  
2.2. GF 400 qm Geschoßfläche  
(z.B. max. 400 qm pro Bauraum)  
2.3. GR 200 qm Grundfläche  
(z.B. max. 200 qm pro Bauraum)  
2.4. WA Allgemeines Wohngebiet  
entspr. §4 BauNVO  
2.5. MI Mischgebiet  
entspr. §6 BauNVO

#### 3. Bauweise:

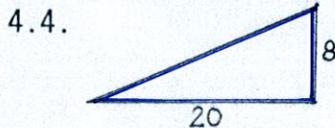
- 3.1.  Baulinie  
3.2.  Baugrenze  
3.3.  Einzelhaus  
3.4.  Einzel- oder Doppelhaus  
3.5.  Hauptfirstrichtung bei Satteldach

#### 4. Verkehrsflächen:

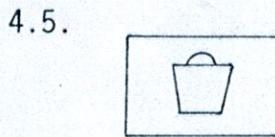
- 4.1.  öffentliche Verkehrsfläche  
4.2.  öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Zone ausgebildet (Verkehrsmischung).

4.3. 

Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern. Diese sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80m Höhe über angrenzendem Fahrbahnrand freizuhalten, ausgenommen hochstämmiger Bäume mit einem Astansatz über 2,50 Meter.

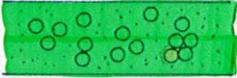


öffentlicher Kinderspielplatz. Größe und Ausstattung nach DIN 18034. Die Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6.79 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMB 1 vom 27.8. 76) ist zu beachten.

5. Grünordnung:

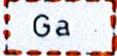
5.1.  zu pflanzende Bäume

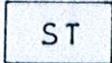
5.2.  bestehende Bäume

5.3.  private Grünflächen mit Bepflanzungs- und Unterhaltungspflicht, insbesondere im Westen und im Norden des Geltungsbereichs als Ortsrandbegrünung.

6. Sonstige Planzeichen:

6.1.  öffentliche Parkflächen

6.2.  Flächen für Garagen

6.3.  Flächen für privaten Stellplatz

## B. Festsetzung durch Text:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

1.1. Für den ganzen Geltungsbereich gilt Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet gemäß §4 bzw. §6 der BauNVO. Nicht zulässig sind Schankund Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ebenso unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2. Die Anzahl der Wohneinheiten wird pro Baukörper bzw. Bauraum wie folgt beschränkt:

für NR.: 2,3,4,5,7,8,9,10,11,12,13,14,15,17,18 = je 1 WE

für NR.: 1,6,16,19,14 = je 2 WE

2. Äußere Gestaltung:

2.1. Dächer: Für sämtliche Wohngebäude sind Satteldächer mit Dachneigung 30 - 33 Grad und eine Eindeckung mit ziegelroten Dachpfannen vorgeschrieben. Dasselbe gilt für die Garagendächer. Der Dachüberstand beim Wohngebäude soll bei Traufe und Ortsgang 110 cm nicht überschreiten.

- 2.2. Zur Belichtung der Räume im Dachgeschoß sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster zulässig:  
Dachgauben als Satteldachgauben in stehendem Format mit einer Grundbreite von max. 130 cm und einer Höhe von max. 180 cm sowie Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 350 cm, jeweils außen gemessen. Die Eindeckung der Zwerchgiebel muß der des Hauptdaches entsprechen. Dachflächenfenster dürfen eine max. zulässige Größe von 80/120 cm haben. Dachgauben sind ohne Dachüberstände herzustellen und zu verblechen. Pro Traufseite des gesamten Bauraums ist entweder ein Zwerchgiebel oder zwei Dachgauben oder zwei Dachflächenfenster zulässig. Die Dachflächenfenster bzw. Gauben müssen voneinander und zum Ortgang mindestens einen Abstand von 2 m einhalten.
- 2.3. Der Erdgeschoß- Rohboden darf max. 0,20 m über dem Gelände betragen. Abgrabungen am Gebäude sind unzulässig.
- 2.4. Die max. Wandhöhe (Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt von Fassade und mit Oberkante der Dachhaut) beträgt 6,20 m. Der Kniestock darf bei 2-geschoßigen Gebäuden max. 30 cm betragen (Abstand zwischen Rohdecke und Schnittpunkt von Fassade mit Unterkante Sparren).
- 2.5. Außenwandgestaltung: Zulässig sind verputzte Wandflächen in hellem Farbton sowie holzverkleidete Wandflächen in hellen, grauen bis braunen Farbtönen. Nichtzulässig sind insbesondere Verkleidungen mit farbigen Platten sowie Glasbausteine.
- 2.6. Bei zusammengebauten Häusern sind die Dachneigung, die Dacheindeckung, die Wandhöhe gleich auszuführen, der First ist durchlaufend auszuführen. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung insgesamt aufeinander abzustimmen.

### 3. Nebenanlagen:

- 3.1. Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sind nur Gartenhäuschen, Geräteschuppen oder Holzlegern zulässig, und zwar je Grundstück nur eines bis zu einer max. Grundfläche von 8 qm, welches profilgleich an die Garage anzubauen ist, jedoch nicht in der Anbauverbotszone entsprechend B.4.4
- 3.2. Mülltonnen können in Nebengebäuden untergebracht sowie in Müllboxen oder Mülltonnenschränken aufgestellt werden, welche in die straßenseitige Grundstückseinfriedung mit einzubeziehen und zu hinterpflanzen sind.
- 3.3. Allseits verglaste Wintergärten, Glasveranden und Erker sind zulässig und dürfen die Baugrenzen bis max. 1,50 m überschreiten. Als vorspringende, untergeordnete Bauteile dürfen sie insgesamt max. 1/3 der betreffenden Gebäudelänge betragen. Wintergärten mit einer Tiefe über 1,50 m werden auf die Geschoßflächen angerechnet. Werden Wintergärten von Doppelhäusern an die Grenze gebaut, so sind diese profilgleich und artgleich auszuführen. Die Grenz wand bzw. Grenzwände sind als Mauerscheiben auszubilden.
- 3.4. Eingangsüberdachungen dürfen max. 1/4 der Bauraumlänge betragen. Hervortretende Bauteile werden bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen.

#### 4. Verkehrsflächen:

- 4.1. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Zulässig sind Naturstein-, Betonsteinpflaster oder Plattenstreifen mit offener Fuge von mind. 3cm.
- 4.2. Einfriedungen: Diese sind entlang der Erschließungsstraßen als sockellose Lattenzäune (senkrechte Holz latten) mit Höhe 1,0 m auszuführen. Zwischen den Grundstücken und für die rückwärtigen Einfriedungen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit Höhe max. 1,0 m zulässig.
- 4.3. Stellplätze: der Stellplatzschlüssel beträgt 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Bei Einfamilienhäusern kann der Besucherstellplatz im Stauraum nachgewiesen werden. Bei Wohngebäuden mit 2 Wohneinheiten ist ein unabhängig nutzbarer Stellplatz zu errichten. Der Stauraum vor den Garagen darf nicht eingefriedet werden.
- 4.4. Es gilt ein Anbauverbot von 10 m südlich der Zinneberger Str. gemessen vom südlichen Fahrbahnrand.

#### 5. Grünordnung:

- 5.1. Bepflanzungs- und Erhaltungszwang: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen. Bäume in den öffentlichen Grünflächen, im Straßenbegleitgrün und in der Ortsrandbegrünung sind mit einem Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Die Mindestpflanzdichte für Sträucher beträgt ein Strauch pro 1 qm. Zur Bepflanzung sind heimische standortgerechte Pflanzenarten zu wählen:

##### Bäume 1. Ordnung:

QR	Quercus pedunculata	HST 4xV	STU 18-20	Stieleiche
FE	Fraxinus excelsior	HST 4xV	STU 18-20	Esche
FEW	Frax.exc. "Westh.Glorie"	HST 4xV	STU 18-20	Esche
AP	Acer platanoides	HST 4xV	STU 18-20	Spitzahorn
TI	Tilia pallida	HST 4xV	STU 18-20	Kaiserlinde

##### Bäume 2. Ordnung:

AC	Acer campestre	HST 3xV	STU 14-16	Feldahorn
CB	Carpinus betulus	HST 3xV	STU 14-16	Hainbuche
PA	Prunus avium	HST 3xV	STU 14-16	Vogelkirsche
SA	Sorbus aucuparia	HST 3xV	STU 14-16	Eberesche

sowie heimische Obstbäume

##### Sträucher 60/100

ACCA	Acer campestre	SOL 3xV	m.B.	Feldahorn
AM	Amelanchier canadensis	3xV	m.B.	Felsenbirne
CA	Carpinus betulus	3xV	m.B.	Hainbuche
CO	Corylus avellana	2xV	m.B.	Haselnuß
COS	Cornus sanguinea	2xV	m.B.	Bluthartriegel
COM	Cornus mas	2xV	m.B.	Kornelkirsche
LV	Ligustrum vulgare atrovirens	2xV	m.B.	Liguster
EU	Eunymos Europaeus	2xV	m.B.	Pfaffenhütchen
ROM	Rosa multiflora	2xV	m.B.	Wildrose
ROC	Rosa canina	2xV	m.B.	Hundsrose
VI	Viburnum lantana	2xV	m.B.	woll. Schneeball
SvA	Syringa vulgare	2xV	m.B.	"Andenken an L. Späth"
SvM	Syringa vulgare Mme.Lemoine	2xV	m.B.	violetter Flieder weißer Flieder
SA	Salix caprea mas	2xV	m.B.	Salweide
FO	Forsythia intermedia "spectabilis"			Forsythie
KJ	Kerria japonica	2xV	m.B.	Ranunkelstrauch
PH	Philadelphus coronarius	2xV	m.B.	Bauernjasmin
DEM	Deutzia "Mont Rose"	2xV	m.B.	Rosen-Deutzie

- 5.2. Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan in 3facher Ausfertigung beizufügen.
- 5.3. Für Hecken an öffentlichen Flächen sind folgende Arten nicht zulässig: Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse), Picea (Fichte). Die Höhe der geschnittenen Hecken darf 2,0 m nicht überschreiten.

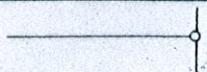
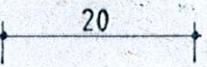
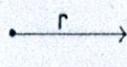
#### 6. Sonnenkollektoren:

- 6.1. Sonnenkollektoren und Energiedächer sind allgemein zulässig und im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt festzulegen.

#### 7. Immissionsschutz:

- 7.1. Sämtliche Wohn- und Schlafräume in den Gebäuden der Parzellen 5,6,7,8,9 und 10 sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

#### C. Hinweise:

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.  |    | vorhandene Grundstücksgrenzen                    |
| 2.  |    | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen                |
| 3.  |    | aufzuhebende Grundstücksgrenzen                  |
| 4.  |   | vorhandene Wohngebäude                           |
| 5.  |  | vorhandene Nebengebäude                          |
| 6.  |  | Bauraum-Numerierung<br>(z.B. Bauparzelle Nr. 12) |
| 7.  | 305   | Flurnummer (z.B. Flurstück Nr. 305)              |
| 8.  |  | Höhenschichtlinien in 1 Meter-Intervallen        |
| 9.  |  | Maßangabe in Metern                              |
| 10. |  | Kurvenradius in Metern                           |
11. Innerhalb des Plangebietes können in ortsüblichem Umfang Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Diese Immissionen sind hinzunehmen, da sie ortsüblich sind.
12. Bei Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß die grundsätzlichen allgemeinen Bestimmungen des Feuerwehrgesetzes eingehalten werden.
13. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und das zentrale Abwassernetz angeschlossen sein.
14. Gewerbliches Abwasser darf nicht versickert werden.
15. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt notwendig.

B E B A U U N G S P L A N      S Ü D L I C H   D E R   Z I N N E B E R G E R   S T R .

D.    Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... **10.01.94** ... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am **10.2.94** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.10.94** wurde mit der Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.10.94**... bis **25.11.94**. öffentlich ausgelegt.

Glonn, den **08.03.95**.....



*ligl*  
.....  
1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Glonn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **6.3.95** den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Glonn, den **08.03.95**.....



*ligl*  
.....  
1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom **14. März 1995** Nr. **610-4/2.Glonn** gem. §11 Abs.1, 1.Halbsatz BauGB in Verbindung mit §2 Abs.3 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) vom **5.7.94** (GVBl. S. 573) genehmigt.

Ebersberg, den **14. März 1995**  
i.A.



*Winkler*  
.....  
*Winkler, jur. Staatsbeamter*

4. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am **21.03.1995** gem. §12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, 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 **10.01.95** in Kraft (§12 BauGB).

Glonn, den **21.03.95**.....



*ligl*  
.....  
1. Bürgermeister

Planung: Architekt Hans Peter Loidl  
Schmiedstr. 4, 85635 Siegertsbrunn, Tel. 08102/1268

1. Fassung vom 1. 2. 94  
2. Fassung vom 20. 7. 94  
3. Fassung vom 10.10. 94  
4. Fassung vom 10. 1. 95



*fasbig*