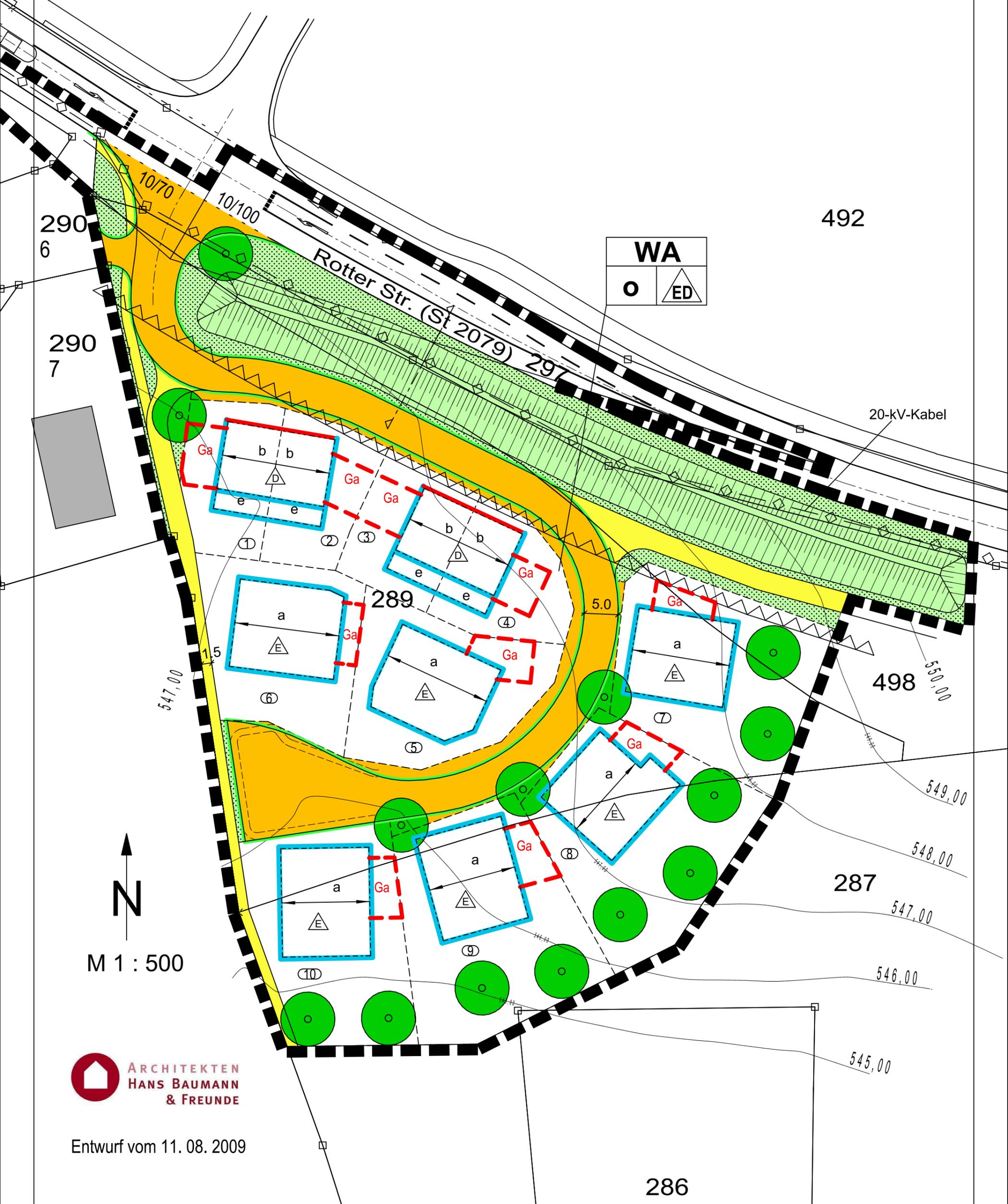


Bebauungsplan "Südlich der Rotter Straße"

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Südlich der Rotter Straße"

Markt Glonn, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Der Markt Glonn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. 12. 2006 (BGBl. 2006, S 3316), der Art. 81 Abs. 3 Art. 6, und 7 der Bayerischen Bauordnung 2008 (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der letzten gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

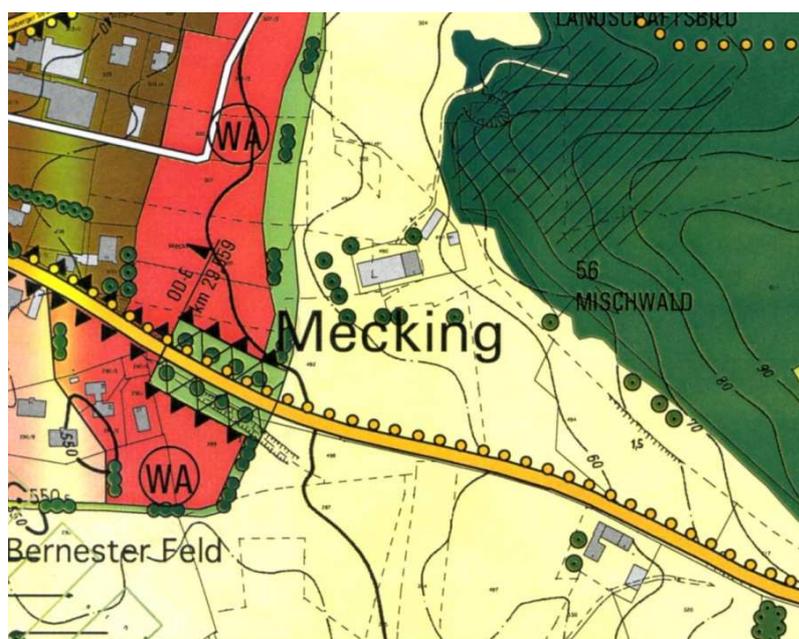
Maßentnahme:

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

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Glonn

M 1 : 5 000



A Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

2.2 **O** offene Bauweise

2.3  Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Maximal zulässige Gesamtgrundfläche:

GR gesamt 200	bei Doppelhaushälften	200 m ²
GR gesamt 270	bei Einzelhäusern	270 m ²

3.2 Bei der maximal zulässigen Gesamtgrundfläche sind Bauteile und Vorbauten, die nach Art. 6 (8) BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind, sowie Terrassen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

3.3 Maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen:

GR 100	bei Doppelhaushälften	100 m ²
GR 160	bei Einzelhäusern	160 m ²

3.4 Bei der maximal zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen bleiben die unter 3.2 genannten baulichen Anlagen unberücksichtigt.

4. Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2  Baulinie

4.3 Die nach Art. 6 (8) BayBO ohne Abstandsflächenrelevanz zulässigen Bauteile und Vorbauten dürfen die Baugrenzen überschreiten.

4.4 Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die zweite Wohneinheit darf eine maximale Wohnfläche von 60 m² aufweisen.

4.5 Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

4.6 Bei der Abstandsflächenermittlung findet Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO keine Anwendung.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Giebelbreiten:

5.1.1 Die Giebelbreite ist als Ansichtsbreite der jeweiligen Giebelfassade definiert. Balkone und eingeschossige Anbauten bleiben unberücksichtigt.

5.1.2 Zwingend festgesetzte Giebelbreite für Doppelhäuser: 10.00 m
Eine Unterschreitung der Giebelbreite ist nur zulässig bei Profilageichheit beider Doppelhaushälften.

5.1.3 Maximale Giebelbreite für Einzelhäuser: 12.00 m

5.2 Maximale Gebäudelänge:
Die maximale Gebäudelänge ist durch Baugrenzen begrenzt.

5.3 Das Längen-/Breitenverhältnis der Hauptgebäude wird auf 1.0 zu 1,2 oder schlanker festgesetzt.

5.4 Wandhöhe:

5.4.1 Die zulässige Wandhöhe beträgt

bei a (Einzelhäuser):	maximal	6.10 m
bei b (Doppelhäuser):	zwingend	6.10 m
bei e (erdgeschossige Anbauten):	maximal	3.00 m
bei Garagen und Nebengebäuden :	maximal	3.00 m

5.4.2 Die Wandhöhe wird folgendermaßen ermittelt:
An den vier äußeren Eckpunkten des Gebäudes wird die Höhe der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche über NN bestimmt und gemittelt, wobei Doppelhäuser sowie zusammengebaute Grenzgaragen als ein Gebäude zählen. Von der so entstehenden Ebene wird bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des Hauptbaukörpers gemessen.

5.5 Dachgestaltung:

5.5.1 bei **a (Einzelhäuser):**
Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Dachneigung 25° bis 32° festgesetzt.

5.5.2 bei **b (Doppelhäuser):**
Für Hauptgebäude Satteldächer, Dachneigung zwingend 32°, festgesetzt.
Eine Unterschreitung der Dachneigung um bis zu 7 ° ist nur zulässig bei Profilageichheit beider Doppelhaushälften.

5.5.3 bei **Garagen und Nebengebäuden:**
Die Garagen und Nebengebäude müssen mit extensiv begrüntem Flachdach ausgeführt werden.

5.5.4 Angepultete Dächer und Flachdächer sind zulässig bis zu insgesamt einem Viertel der zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen. Die angepulteten Dächer müssen die Dachneigung der Hauptdachfläche aufweisen.

5.6 Dachüberstände
Die Dachüberstände werden mit mind. 1,00 m festgesetzt. Bei Doppelhäusern ist Profilageichheit beider Doppelhaushälften herzustellen.

5.7 Deckungsmaterial für Hauptgebäude
Kleinteilige Dachplatten oder Betondachsteine in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit

5.8  Hauptfirstrichtung

5.9 Dachgauben sind zulässig mit eigener Firstausbildung oder als Schleppgauben ab einer Dachneigung von 30°.

5.10 Sonderdachformen sind für untergeordnete Bauteile zulässig und dürfen auch mit glatten transparenten Materialien oder in Metall gedeckt werden.
Unbeschichtete Kupfer- und Zinkdeckungen sind nur zulässig bis zu einer maximalen Dachfläche von 20 % der überbaubaren Fläche.
Bleideckungen sowie Well- und Trapezplatten in jedem Material sind unzulässig.

5.11 Solaranlagen
Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 BayBO bzgl. Solaranlagen bleibt unberührt mit der Ausnahme, dass aufgeständerte Solaranlagen auf Pult- oder Flachdächern nicht zulässig sind.

6. Garagen und Garagenzufahrten, Nebengebäude und Kfz-Stellplätze

6.1  Fläche für Garagen
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den hierfür dargestellten Flächen für Garagen zulässig.

6.2 Garagenzufahrten an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind niveaugleich zu errichten. Bei Garagenzufahrten und auf den Privatgrundstücken sind Asphaltflächen jeglicher Art unzulässig. Die Bankettebereiche (öffentliche Fläche) zwischen Garagenzufahrt und Fahrbahn sind von den angrenzenden Eigentümern mit gleicher Oberfläche wie die Garagenzufahrten herzustellen.

6.3 Für Nebengebäude gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu Wandhöhen, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung entsprechend. Sie sind zulässig bis zu einer Grundfläche von 3 % der Grundstücksfläche und müssen bis zur Grundstücksgrenze zur freien Landschaft hin einen Abstand von mind. 5,0 m aufweisen. Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien sowie der Flächen für Garagen zulässig.

6.4 Stellplätze
Die Stellplatzsatzung des Marktes Glonn ist einzuhalten. Die erforderlichen Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sind jedoch in unmittelbarer Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Garagenzufahrt anzulegen.

6.5 Stellplätze und Garagenzufahrten sind sickerfähig zu gestalten.

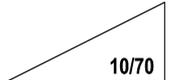
7. Verkehrsflächen und Erschließung

7.1  Öffentliche Verkehrsfläche, teilweise als wasserdurchlässige Pflasterfläche, Banketteausbildung in Schotterrasen

7.2  Öffentliche Verkehrsfläche, Feld- und Fußweg

7.3  Öffentliches Grün

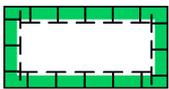
7.4  Straßenbegrenzungslinie

7.5  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 10/70

8. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

- 8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 0,80 m Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände.
Stützmauern sind ausschließlich in Natursteintrockenmauerwerk zulässig.
Abgrabungen und Aufschüttungen müssen sich, ebenso wie Terrassen und Treppenanlagen in Form, Maß, Verhältnis und Material in die Gesamtanlage einfügen und den Geländegegebenheiten unterordnen. Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen, d. h. die Fußpunkte von Böschungen oder Stützmauern sind höhenbündig mit dem natürlichen Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.
- 8.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind mit der Planvorlage Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes vorzulegen. Die Geländeschnitte sind von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze einschließlich der Anschnitte der Nachbargrundstücke anzulegen.

9. Grünordnung

- 9.1  Ökologische Ausgleichsfläche lt. Anlage zum Bebauungsplan auf Fl. Nr. 591, Gmkg. Glonn. Als Ausgleich wird eine Teilfläche mit 3300 m² festgesetzt. Die genaue Fläche ist im Lageplan im Maßstab 1 : 2000 auf dieser Bebauungsplanurkunde dargestellt.
Die Fläche ist durch Pflanzung eines Laubwaldes mit Waldsaum aus heimischen Sträuchern und mit einem extensiv bewirtschafteten Krautsaum ökologisch aufzuwerten.
- 9.2 Es ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum nach Artenliste zu pflanzen. Die im Planteil zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet.
- 9.3  Pflanzgebot für Kleinbaum lt. Artenliste, Anzahl zwingend, Lage ungefähr
- 9.4 Der Lärmschutzwall ist zu bepflanzen mit mind. einem Gehölz je 2.0 m² aus den Artenlisten für Sträucher und Kleinbäume, Anteil Kleinbäume ca. 10%.
- 9.5 Nicht zulässig sind Heckenpflanzungen aus Fremd- und Nadelgehölzen.
- 9.6 Außer im unmittelbaren Haus- und Terrassenbereich sind für die gärtnerische Gestaltung heimische Gehölze nach Artenliste zu verwenden.
- 9.7 Schutz des Oberbodens
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden.
- 9.8 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
- 9.9 Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9.10 Artenliste:

9.10.1 Heimische, großkronige Laubbäume (Großbaum)
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Weide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Nussbäume heimischer Sorten	

9.10.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume (Kleinbaum)
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus ayria	Mehlbeere
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Weißerle
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme
Obstbäume heimischer Sorten	

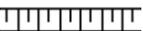
9.10.3 Sträucher
2 x v. 100-150 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide

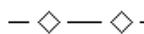
10. Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur mit senkrechten Stäben in Holz oder Metall zulässig, ausgenommen das Material für Zaun- und Torpfosten.
- 10.2 Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind mit lockerer Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern nach Artenliste auszubilden.
- 10.3 Die Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind sockellos und durchlässig für Kleintierwanderung (z. B. Igel) auszuführen.
- 10.4 Die Höhe der Einfriedung darf max. 1.20 m ab Oberkante Gelände betragen.
- 10.5 Garagenzufahrten dürfen entlang der Straße nicht eingefriedet werden. Toranlagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzung einhalten.

11. Immissionen

- 11.1  Lärmschutzwall gemäß Schemaschnitt M 1 : 200
- 11.2 Auf Parzellen 1, 2, 3, 4 und 7 dürfen bei Neuerrichtung von Wohngebäuden schutzbedürftige Räumlichkeiten (wie z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in den Dachgeschossen nicht an den Nordseiten angesiedelt werden, es sei denn, die genannten Räumlichkeiten können über eine andere Gebäudeseite belüftet werden oder sie werden mittels Wintergartenkonstruktion (mit einer Mindestdiefe von 1,0 m) vor den Lärmeinwirkungen der Staatsstraße St 2079 geschützt. Dasselbe gilt für die nördliche Hälfte der Ostfassade auf Parzelle 7.
- 11.3 Es sind bauliche Maßnahmen dahingehend zu treffen, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (gem. Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 23. 04. 1991, AllMBI Nr. 10/91) eingehalten werden.
- Die Außenhauetelemente der Gebäude (gilt für die immissionsschutzfachlichen Anforderungen für von außen in die Gebäude eindringenden Schall) wie z. B. Wände, Dach, Fenster sind hinsichtlich ihrer Bauschalldämmung entsprechend dieser DIN-Norm auszulegen in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung und des ermittelten „maßgeblichen Außenlärmpegels“.
- Die Außenbauteile der lärmbeaufschlagten Fassaden müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für den jeweils maßgeblichen Lärmpegelbereich unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung aufweisen.
- Zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zu berücksichtigen.
- 11.4 Die schalltechnische Untersuchung des Beratungsbüros C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, vom 14. 07. 2008 mit Aktualisierung vom 21. 01. 2009, Projekt-Nr. 048-2008, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 11.5 Sonstige Immissionen
Landwirtschaftliche Immissionen im ortsüblichen Umfang sind zu erwarten.

B Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2. **289** Flurstücksnummern (z. B. 289)
3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4.  Vermaßung (z. B. 5,00 m)
5.  Anbauverbotszone
6. 545,00 Höhenschichtlinien (z. B. 545 m über NN)
7.  20 kV-Kabel mit Schutzzonenbereich je 2,5 m beiderseits der Trassenachse
8. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
 - 8.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Glonn anzuschließen.
 - 8.2 Die neuen Gebäude müssen an die Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Glonn angeschlossen werden.
 - 8.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten, nach Möglichkeit zu versickern und gedrosselt abzuleiten. Die Rückhalteschächte sind mit gelochten Ringen auszuführen.

Nicht versickerbares Oberflächenwasser wird in den vorhandenen Kanal eingeleitet. Die Planung ist darauf abzustellen, dass möglichst wenig Oberflächenwasser in den Kanal gelangt. Dies ist sicherzustellen durch Regenwasserrückhaltung auf den Einzelgrundstücken. Die maximale Einleitmenge wird vom Markt Glonn festgesetzt.
 - 8.4 Grundwasser
Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.
 - 8.5 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.
9. Stromversorgung
Stromverteilerkästen sind bündig mit der Straßenbegrenzung auf den privaten Grundstücken zu errichten. Dies ist von den zukünftigen Eigentümern zu dulden.
10. Brand- und Katastrophenschutz
Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die

Feuerwehr müssen Art. 5, 12 und 31 BayBO 2008 entsprechen.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

11. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

12. Denkmalschutz

Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. In der Umgebung des Plangebietes sind keine Baudenkmäler bekannt.

C Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Markt Glonn hat in der Sitzung vom 19. 12. 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. 12. 2007 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01. 07. 2008 hat stattgefunden vom 15. 07. 2008 bis 18. 08. 2008.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01. 07. 2008 hat stattgefunden vom 15. 07. 2008 bis 18. 08. 2008.

4. Billigungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25. 11. 2008 beschlossen.

5. Behördenbeteiligung:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25. 11. 2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. 06. 2009 bis 24. 07. 2009 beteiligt.

6. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25. 11. 2008 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. 06. 2009 bis 24. 07. 2009 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 15. 06. 2009 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

7. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 11. 08. 2009 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v 11. 08. 2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Glonn, den

(Siegel)

.....
Esterl, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Glonn, den

(Siegel)

.....
Esterl, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Südlich der Rotter Straße"

Markt Glonn, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom	26. 03. 2008
Fassung vom	01. 07. 2008
Fassung vom	25. 11. 2008
Fassung vom	11. 08. 2009

Entwurfsverfasser:



ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE

Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19
www.baufalken.de

Falkenberg, den 11. 08. 2009

.....
Hans Baumann, Architekt