

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
Südlich von Wetterling  
Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

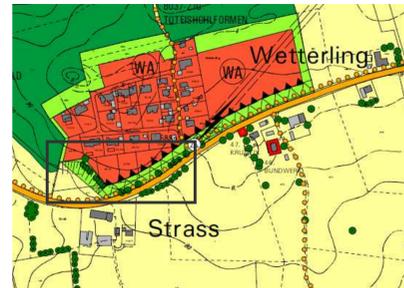
"Südlich von Wetterling"  
Markt Glonn, Landkreis Ebersberg

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung 2012 (BayBO), Art. 4 BayNatschG, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Glonn



Maßentnahme:  
Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet.

in der rechtswirksamen Fassung zu entnehmen. Eine Unterschreitung dieser Höhenlage ist zulässig.

- 4. Bauweise
  - 4.1 Baugrenze
  - 4.2 offene Bauweise
  - 4.3 Nur Einzelhäuser zulässig
- 5. Gestaltung der Gebäude
  - 5.4 Dachgestaltung: Satteldächer, Dachneigung 18° bis 25°  
Angeputzte Dächer, soweit zulässig, Dachneigung max. wie Hauptdach, mind. 15°  
Garagen und Carports extensiv begrüntes Flachdach
  - 5.5 Angeputzte Dächer und Flachdächer sind zulässig bis zu insgesamt einem Viertel der zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen. Die angeputzten Dächer müssen mind. 1,0 m von der Hauptdachfläche abgesetzt sein.
  - 5.6 Dachüberstände bei Hauptgebäuden Die Dachüberstände bei Hauptgebäuden werden mit mind. 0,60 m festgesetzt.
  - 5.7 Deckungsmaterial für Hauptgebäude Kleinteilige Dachplatten oder Betondachsteine in den Farbönen Rot, Braun oder Anthrazit
  - 5.8 Hauptfirstrichtung
  - 5.9 Dachgauben sind zulässig mit eigener Firstausbildung oder als Schleppegauben und mit einer Breite von insgesamt bis zu einem Drittel der Gebäudelänge.
  - 5.10 Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebelwänden zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtbauedlänge festgesetzt. Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0,5 m vorspringen.  
Winkelbauten sind zulässig als Gebäudevorsprünge über 0,5 m mit eigener Firstausbildung.  
Zwerchhäuser und Winkelbauten müssen mit ihrem First mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst bleiben und dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Sie unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung, sind jedoch für die Abstandsflächenberechnung nach BayBO heranzuziehen.
  - 5.11 Sonderdachformen sind für untergeordnete Bauteile zulässig und können auch mit glatten transparenten Materialien oder in Metall gedeckt werden.
  - 5.12 Solaranlagen Aufgeständerte und gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

- 9.3 Öffentliche Grünfläche  
Extensive Nutzung der Fläche, zwei Mahgänge pro Jahr nach dem 01.07. und nach dem 01.09. mit Abfuhr des Mahdgutes, kein Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln, keine baulichen Anlagen zulässig
- 9.4 Pflanzgebiet für Baum lt. Artenliste, 1.Wuchsordnung, Anzahl zwingend, Lage ungefähr
- 9.5 Es ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum nach Artenliste zu pflanzen. Pflanzangebote dürfen mitgerechnet werden.  
Außer im unmittelbaren Haus- und Terrassenbereich sind für die gärtnerische Gestaltung heimische Gehölze nach Artenliste zu verwenden.
- 9.6 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.
- 9.7 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
- 9.8 Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 9.9 Artenliste:
  - 9.9.1 Heimische, großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)  
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Betula pendula Sandbirke  
Fagus sylvatica Rotbuche  
Fraxinus excelsior Esche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Tilia platyphyllos Sommerlinde
  - 9.9.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)  
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen  
Acer campestre Feldahorn  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Sorbus aria Mehlbeere  
alle Obstbäume in lokaltypischen Sorten  
Hochstamm, STU 10 - 12, 3 x v.
  - 9.9.3 Sträucher  
2 x v. 100-150 cm  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Prunus padus Traubenkirsche

- B Hinweise
  - 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
  - 2. 477 Flurstücksnummern (z. B. 477)
  - 3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - 4. Zu entfernende Grundstücksgrenzen
  - 5. Vermaßung (z. B. 8,00 m)
  - 6. Anbauverbotszone
  - 7. 584,00 Höhenschichtlinien (z. B. 584 m über NN)
  - 8. Baumbestand auf Nachbargrundstücken
  - 9. Wasserversorgung
  - 9.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Glonn anzuschließen.
  - 9.2 - Unverschlussten Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit ortsnah zu versickern oder zu versickern. Es sind die NWFreiV Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu beachten.  
- Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist vor Bauausführung durch Sickerrests zu prüfen.  
- Bei Abweichen von den TRENGW ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.  
- Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.  
- Die Flächenversiegelung soll möglichst gering gehalten werden (versickerungsfähige Beläge). Auf den einschlägigen Praxisratgeber unter [www.bestellen.bayern.de/shoplink/flu\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/flu_was_00157.htm) wird verwiesen.
- 9.3 Mit Hang- und Schichtenwasser ist zu rechnen. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und aufreißsicher auszuführen. Hangseitig strömendes Oberflächenwasser ist ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke abzuleiten.
- 9.4 Das Baugrund-Gutachten des Fachbüros Crystal Geotechnik, Wasserburg, vom 19. 04. 2013 kann im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Glonn eingesehen werden.
- 9.5 Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.
- 10. Brand- und Katastrophenschutz  
Im Brandfälle 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 zuzugewinnende Bodendenkmäler sind melderpflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, die von der geplanten Bebauung betroffen sein könnten.
- 13. Immissionen  
Landwirtschaftliche Immissionen  
Mit landwirtschaftlichen Immissionen in ortsüblichen Umfang ist zu rechnen.
- 13.2 Verkehrslärm  
Das resultierende Bauschalldämm-Maß  $R_{w,ext}$  setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Mauerwand, der Fenster, Rollläden, Dachflächen, Lüftungsanlage etc.. Das Schalldämm-Maß der Einzelteile kann gemäß Beiblatt 1 zu DIN 4109:1989, Tabelle 9/10 abgeleitet werden.  
Die schalltechnische Untersuchung des Beratungsbüros C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, Projektnummer 487-2011 V 03 vom Januar 2013 und V 04 vom Februar 2013 kann im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Glonn eingesehen werden.
- 14. Die Grundsätze des Energiebildes, welches der Markt Glonn im Zusammenwirken mit dem Aktionskreis Energielebens Glonn 2020 im Herbst 2013 erstellt hat, sollen bei Realisierung der Baumaßnahmen beachtet werden. Der Einsatz von alternativen Energien wird dringend empfohlen.

C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**  
Der Markt Glonn hat in der Sitzung vom 20. 11. 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22. 11. 2012 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 28. 01. 2014 hat stattgefunden vom 17. 04. 2014 bis 20. 05. 2014.
3. **Vorgezogene Behördenbeteiligung:**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28. 01. 2014 hat stattgefunden vom 17. 04. 2014 bis 20. 05. 2014.
4. **Billigungsbeschluss:**  
Der Marktgemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27. 01. 2015 beschlossen.
5. **Behördenbeteiligung:**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27. 01. 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. 02. 2015 bis 24. 03. 2015 beteiligt.
6. **Öffentliche Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27. 01. 2015 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. 02. 2015 bis 24. 03. 2015 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 11. 02. 2015 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
7. **Wiederholte Behördenbeteiligung:**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28. 04. 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 07. 05. 2015 bis 22. 05. 2015 beteiligt.
8. **Wiederholte öffentliche Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28. 04. 2015 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 07. 05. 2015 bis 22. 05. 2015 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 29. 04. 2015 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
9. **Satzungsbeschluss:**  
Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 26. 05. 2015 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. v 26. 05. 2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Glonn, den 01. 06. 2015 (Siegel) Josef Oswald, 1. Bürgermeister
10. **Ausgefertigt:**  
Glonn, den 10. 06. 2015 (Siegel) Josef Oswald, 1. Bürgermeister
11. **Bekanntmachung:**  
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 11. 06. 2015. 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 15. 06. 2015 (Siegel) Josef Oswald, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

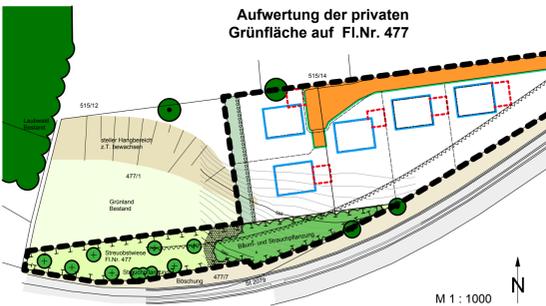
"Südlich von Wetterling"  
Markt Glonn, Landkreis Ebersberg

**Fertigungsdaten:**  
Entwurf vom 26. 03. 2013  
Entwurf vom 28. 01. 2014  
Entwurf vom 27. 01. 2015  
Entwurf vom 28. 04. 2015  
Fassung vom 26. 05. 2015

**Entwurfsverfasser:**  
ARCHITECTEN  
HANS BAUMANN  
& PARTNER  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
Tel. 08991/5698-0, Fax 5698-19  
www.baufalken.de

Falkenberg, den 26. 05. 2015  
Hans Baumann, Architekt

Aufwertung der privaten  
Grünfläche auf Fl.Nr. 477



Artenliste / Pflanzung

Baum- und Strauchpflanzung

- Rosa canina (Hundsrose)
- Viburnum lantana (Schneeball)
- Pflanzabstand: 1,5 x 1,5m, 3 - 7 Stück der gleichen Art
- Bäume Hei. Zkv. 200 - 250  
Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus robur (Eiche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Anteil der Bäume: 10 %
- Sträucher Zkv. 60 - 100  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Loniceria xylosteum (Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schliehe)

- Umgrenzung der Fläche
- Fläche Krautsaum. Mahd alle 2 Jahre
- extensives Grünland, Pflege analog öffentliche Grünfläche
- Neupflanzung, Laubgehölze laut Artenliste
- Neupflanzung, Obstgehölze
- Laubwald, Bestand
- Einzelgehölze, Bestand
- Grünland bzw. Böschung, Bestand
- St 2079

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Unzulässig sind:  
Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO  
Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 GR 130 Maximal zulässige Grundfläche (GR) 130 m<sup>2</sup>
  - 3.2 Bei der maximal zulässigen Grundfläche sind Bauteile und Vorbauten, die nach Art. 6 (8) BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind, sowie Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) mitzurechnen.
  - 3.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die in Ziff. A 3.2 beschriebenen Anlagen um bis zu 90 % überschritten werden.
  - 3.4 Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
  - 3.5 Wandhöhe:  
Wohngebäude maximal 5,40 m
- Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des Hauptbaukörpers, als unterer Bezugspunkt die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der Wohngebäude in Metern über Normal-null (NN) wie folgt:
  - Parzelle 1 589,50 m üNN
  - Parzelle 2 589,75 m üNN
  - Parzelle 3 589,25 m üNN
  - Parzelle 4 590,00 m üNN
  - Parzelle 5 587,00 m üNN
- Garagen auf Parzellen 1, 2, 3 und 4 im Mittel 3,00 m ab Oberkante Gelände. Die anzusetzenden Gelände Höhen sind dem Bebauungsplan in der rechtswirksamen Fassung zu entnehmen. Eine Unterschreitung dieser Höhenlage ist zulässig.
- Garage auf Parzelle 5 maximal 3,00 m unterer Bezugspunkt Fertigfußboden zwingend auf 588,50 m üNN
- Nebengebäude maximal 3,00 m ab Oberkante Gelände. Die anzusetzenden Gelände Höhen sind dem Bebauungsplan

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 Bei Garagenzufahrten und auf den Privatgrundstücken sind Asphaltflächen jeglicher Art unzulässig.
- 6.3 Stellplätze  
Die Stellplatzsatzung des Marktes Glonn in der Fassung vom 08. 02. 2008 ist einzuhalten. Die erforderlichen Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sind jedoch in unmittelbarer Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Garagenzufahrt anzulegen.
- 6.4 Stellplätze und Garagenzufahrten sind sickerfähig zu gestalten.
- 6.5 Nebengebäude sind zulässig bis zu einer Grundfläche von 3 % der Grundstücksfläche. Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen zulässig.

7. Verkehrsflächen und Erschließung

- 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche, teilweise als wasserdurchlässige Pflasterfläche oder Schotterrassen
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie

8. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

- 8.1 Abgrabungen (nicht talseitig), Aufschüttungen und Stützmauern sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände. Die hierfür relevanten Geländehöhen sind dem Bebauungsplan in der rechtswirksamen Fassung, dargestellt als Höhenschichtlinien, zu entnehmen.  
Talseitige Abgrabungen sind nicht zulässig.
- 8.2 Stützmauern sind ausschließlich in Natursteinmauerwerk zulässig. Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. d. h. die Fußpunkte von Böschungen oder Stützmauern sind höhenbündig mit dem natürlichen Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.
- 8.3 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 Private Grünfläche auf Fl. Nr. 477, Gemarkung Glonn, Aufwertung und Pflege wie beschreiben
- 9.2 Private Grünfläche, Breite 5,0 m  
Mind. ein Gehölz lt. Artenliste Sträucher je 4,0 m<sup>2</sup>, bauliche Anlagen sind nicht zulässig