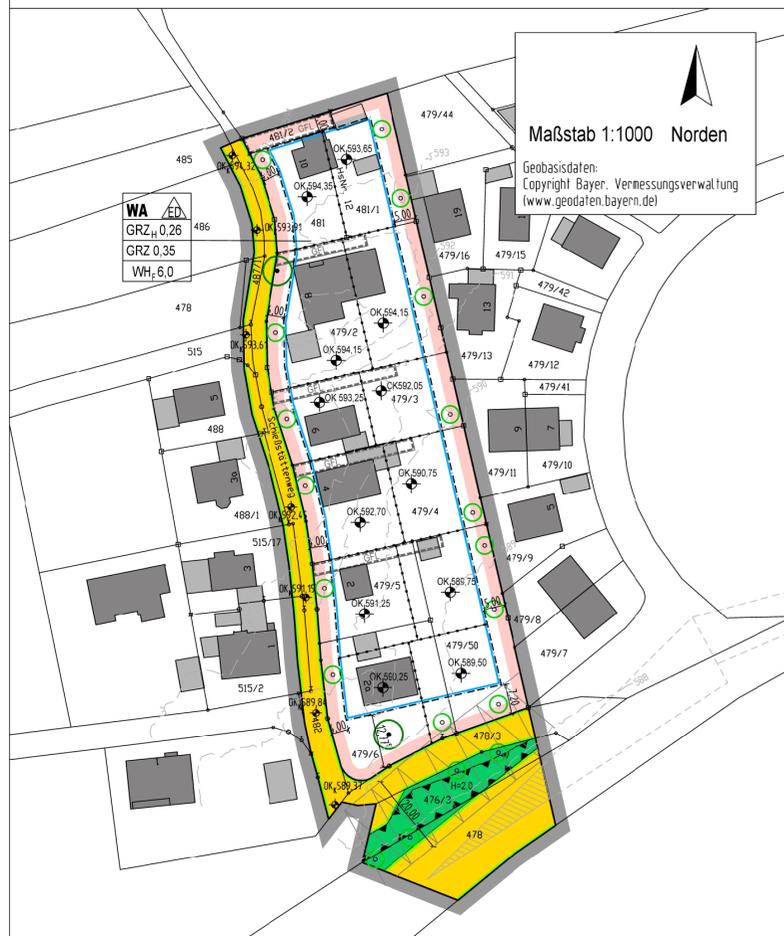


## A) FESTSETZUNGEN

- 1.0 Geltungsbereich  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- 1.1 Abgrenzung unterschiedlicher Erdgeschoßfußbodenhöhen gemäß Festsetzung A.5.4.4 innerhalb der Bauräume
- 2.0 Art der baulichen Nutzung, Bauweise  
**WA** Allgemeines Wohngebiet - WA -  
 Es ist offene Bauweise festgesetzt
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung  
 3.1 Festsetzung wird ersatzlos gestrichen  
 3.2 Festsetzung wird ersatzlos gestrichen  
 3.2.1 Festsetzung wird ersatzlos gestrichen  
 3.2.2 GRZ<sub>H</sub> 0,26 zulässige Grundflächenzahl nur für Hauptanlagen - GRZ<sub>H</sub> als Höchstmaß, hier GRZ<sub>H</sub> 0,26 ausschließlich durch Terrassen und Balkone ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ<sub>H</sub> von 0,32 zulässig  
 GRZ 0,35 zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO - GRZ - als Höchstmaß, hier GRZ 0,35  
 3.2.3 Festsetzung wird ersatzlos gestrichen  
 3.3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig  
 Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.  
 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- 4.0 Überbaubare Flächen, Grünflächen, Verkehrsflächen, Festsetzungen durch Planzeichen  
 4.1 Baugrenze  
 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.  
 4.2 Straßenbegrenzungslinie  
 4.3 Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 5,0 (m)  
 4.4 öffentliche Verkehrsfläche  
 4.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen in baulicher Verbindung mit den Garagen bzw. Carports oder privaten Stellplätzen bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig.  
 4.8 öffentliche Grünfläche  
 4.10 Sichtdreieck, freizuhalten  
 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzaune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahndecke erheben. Ausgenommen davon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3 m Höhe. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. (Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.)
- 4.11 Lärmschutzwand oder Lärmschutzwände, z.B. Gabionen, Aufschüttung H = 2,0 (m) über Fahrbahnmitte  
 4.12 Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStRG  
 4.14 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier GFL jeweils zugunsten der Hinterliegergrundstücke
- 5.0 Gestaltung, Höhenfestlegungen  
 5.1 WH<sub>2</sub> 6,0 zulässige Wandhöhe WH<sub>2</sub> als Höchstmaß, hier WH<sub>2</sub> 6,0 (m)  
 Als Wandhöhe - WH<sub>2</sub> - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite.
- 5.4 Baukörper, Dachform, Dachneigung  
 5.4.2 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit 20° bis 25° geneigten Satteldächern zu errichten.  
 5.4.4 OK fertiger Erdgeschoßfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 590,25 (ü.NHN)  
 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote in m ü.NHN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.



- 5.7 Die maximale Giebelbreite von Hauptgebäuden ist für Einzelhäuser auf 9,0 m, für Doppelhäuser auf 11,00 m beschränkt.  
 5.9 Lichtgräben zur Belichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten sind nicht zulässig.  
 5.12 Gebäude, die in das Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände kontraktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.  
 5.13 Keller sind wasserdicht sowie auftriebssicher gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wändurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 25 cm über der Geländeoberkante anzuordnen.  
 7.0 Grundordnung, Freiflächen, Bepflanzung  
 7.6 Alle Flächen des Baugrundstückes, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

Im Übrigen gelten die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Wetterling" i.d.F.v. 25.07.2007, bek.gem. 29.10.2007.

## B) HINWEISE

- 1.0 Bestehende Grundstücksgrenzen  
 2.0 Flurstücksnummer  
 4.0 Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 591,15 (ü.NHN)  
 5.1 bestehende Haupt- und Nebengebäude  
 5.1 Höhenlinie mit Angabe der Höhe ü.NHN, z.B. 589 (m ü. NHN)  
 12.0 Hinweise zur Grünordnung  
 12.2 zu pflanzender Baum 2. Ordnung  
 12.6 Baum, zu erhalten
- 12.7 Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen des Marktes Glonn in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 12.8 Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch den Markt Glonn gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauherr, Grundstückseigentümer und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
- 12.9 Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und DIN 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.
- 12.10 Wasserhaushalt  
 Grundsätzlich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben. Dabei ist als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist unter Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWV/Freiv) genehmigungsfrei. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Riegeln der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Es dürfen keine grundwassererschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten. Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist.  
 Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Wohngebäude ausreichend hoch über der Geländeoberkante angeordnet werden. Alternativ können auch bei barrierefreier Bauweise entsprechende bauliche Maßnahmen, wie z.B. Einbau von Rampen, vorgesehen werden. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Das Schmutzwasser ist im Mischsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Auf die Broschüre des BKK "Empfehlungen bei Sturzfluten" wird hingewiesen. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung, Abgrabungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG). Die Erkundung des Baugrundes, einschließlich der Grundwasserhältnisse, obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund-, Hang oder Schichtenwasser sichern muss. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim empfohlen.
- 12.11 Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.  
 12.12 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.
- 12.13 Schutz von Bepflanzungen bei Bauarbeiten  
 Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 8920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.
- 12.14 Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis des Marktes Glonn altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
- 12.15 Mit dem Bauantrag ist die Einhaltung der Grünordnungsfestsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächen-gestaltungsplan nachzuweisen.
- 12.16 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans können sich Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger befinden. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten.  
 Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, wird verwiesen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.
- 12.17 Belange des besonderen Artenschutzes  
 Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen. Bei notwendigen Gehölzentfernungen dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. März, erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders verwiesen.  
 Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung (Vorprüfung) berücksichtigt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung sowie unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren der künftigen Bauherren und ihre Planer wieder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen die artspezifischen Schutzzeiten zu beachten.  
 Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen.  
 Auf das Merkblatt "Energiesparen und Artenschutz" des Landesbundes für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg, wird hingewiesen.  
 Auf den "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung", Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, wird hingewiesen.

- 12.18 Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des GeG wird hingewiesen.
- 12.19 Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung des Marktes Glonn zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
- 12.20 Durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Grundstücksflächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.
- 12.21 Klima- und Heizgeräte  
 Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und die Broschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt. Auf die Möglichkeit zum Anschluss an die vorhandene Nahwärmeversorgung "Heizwerk Wetterling" wird hingewiesen.
- 12.22 Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger gemäß der Verkehrsschutzrichtlinien VLarmSchR97) nicht geltend gemacht werden können.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Glonn hat in seiner Sitzung vom 26.01.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Wetterling" beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.01.2021 bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 26.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2021 bis 26.03.2021 öffentlich ausgestellt.
3. Im selben Zeitraum wurde den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Marktgemeinde Glonn hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.04.2021 die Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 27.04.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungen beschlossen.

Markt Glonn, den 03.05.2021

  
 Erster Bürgermeister Josef Oswald



Markt Glonn, den 07.05.2021

  
 Erster Bürgermeister Josef Oswald



# MARKT GLONN

Landkreis Ebersberg Reg. Bez. Oberbayern



## Bebauungsplan "Wetterling" 1. Änderung

Plandatum: 27.04.2021

Der Markt G L O N N

erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Planzeichenverordnung (PlanzV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diese 1. Änderung des Bebauungsplans "Wetterling" in der Fassung vom 27.04.2021 bestehend aus Planzeichnung und Textteil als S A T Z U N G .

### Plangeber:

Markt Glonn  
 vertreten durch  
 Erster Bürgermeister Josef Oswald  
 Marktplatz 1  
 85625 Glonn

### Bearbeitung:

Bebauungsplan:  
 Ferdinand Feier-Kornprobst  
 Architekt und Stadtplaner  
 Filzenweg 19  
 83071 Stephanskirchen