

Kr EBE 13

# 1. Änderung des Bebauungsplanes

## Glonn - Zinneberger Strasse / Moosacher Strasse

### Allgemeines

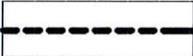
Der Markt Glonn erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 27.08.1997 , BGBl S. 2141, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung vom 04.08.1997 , GVBl, S.433 und des Art. 23 der Gemeindeverordnung -GO - für den Freistaat Bayern ( BayRS 2020-1-1-I ) diesen Beschluß.

### SATZUNG

Die Änderung umfaßt die im Plan erfaßte Teilfläche des Bebauungsplanes. Für die durch die Änderung nicht erfaßten Bereiche gelten die Festsetzungen der bisherigen Fassung vom 04.02.1980, ergänzt am 08.04.1980 und 31.07.1980, geändert am 23.09.1980, 15.01.1981 und 23.11.1981.

### A. Festsetzungen

#### 1. Grenzen

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### 2. Art der baulichen Nutzung

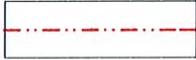
- 2.1.  Festsetzung als reines Wohngebiet gemäß § 3 der BauNVO

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

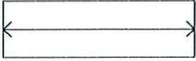
- 3.1 II Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen an der Talseite als Höchstgrenze
- 3.2  Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen zwingend
- 3.3 Bei bestehenden Wohngebäuden, bei denen die Baugrenze bereits ausgenützt ist, wird die Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ u. GFZ) auf das bestehende Maß festgesetzt.
- 3.4 Bei bestehenden Wohngebäuden die aufgrund der Baugrenze eine Erweiterung zulassen, wird die GRZ u. GFZ wie bei denen bis jetzt unbebauten Grundstücken festgesetzt:  
Grundflächenzahl (GRZ) = max. 0,3  
Geschossflächenzahl (GFZ) = max. 0,75
- 3.5 Die Baunutzungsziffern können nicht voll genützt werden, wenn zur Erfüllung Baugrenzen überschritten werden müssten.

- 3.3. Bei bestehenden Wohngebäuden, bei denen die Baugrenze bereits ausgenutzt ist, wird die Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ u. GFZ) auf das bestehende Maß festgesetzt.
- 3.4. Bei bestehenden Wohngebäuden die aufgrund der Baugrenze eine Erweiterung zulassen, wird die GRZ u. GFZ wie bei denen bis jetzt unbebauten Grundstücken festgesetzt:  
 Grundflächenzahl (GRZ) = max. 0,3  
 Geschossflächenzahl (GFZ) = max. 0,75
- 3.5. Die Baunutzungsziffern können nicht voll genutzt werden, wenn zur Erfüllung Baugrenzen überschritten werden müssten.

#### 4. Baugrenzen, Baulinien, Bauweise

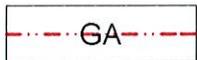
- 4.1.  Baugrenzen
- 4.2.  Baugrenze für Wintergärten, Pergolen und Balkone in 1 – 2 geschossiger Bauweise
- 4.2.1. Die Länge der Wintergärten darf max. 2/3 der Fassadenlänge des Hauptgebäudes betragen. Balkone sind in diese Länge mit einzubeziehen.
- 4.2.2. Max. Tiefe 2.00 m von Vorderkante (VK) Fassade  
 Tiefere Wintergärten sind zulässig, wenn die Mindestdachneigung von 15° gewährleistet ist und die Wintergärten im Bereich der Geschosdecke über Erdgeschoss (EG) anschließen.
- 4.2.3. Dachneigung wie Hauptgebäude oder Garage
- 4.2.4. Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 5. Dächer, Äussere Gestaltung

- FD Flachdach
- 5.1  Firstrichtung zwingend vorgeschrieben
- 5.2. Dachneigung 20 – 30°  
 Bei aneinandergereihten Gebäuden ist nur gleiche Traufhöhe und gleiche Dachneigung zulässig.  
 Änderungen nur für ganze Hausgruppen zulässig.
- 5.3. Kniestockhöhe max. 40 cm von Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss (OKRF DG) bis Unterkante Sparren (am Schnittpunkt Wandaußenseite / Dachhaut gemessen).
- 5.4. Eindeckung Wohnhäuser engobierte oder Frankfurter Pfanne rotbraun, alternativ Ziegel rot

- 5.5. Sockelhöhe max. 30 cm
- 5.6. Wandoberflächen Putz weiss oder hell,  
Holz natur oder hell lasiert.
- 5.7. Dachüberstand Traufe max 100 cm  
Dachüberstand Ortgang max. 100 cm
- 5.8. Dachgauben und Dachflächenfenster
- 5.8.1. bei Dachneigung 20 – 29 °
- Max. 2 Dachflächenfenster bis 1 qm je Dachseite
  - Dachgauben sind nicht zulässig
- 5.8.2. bei Dachneigung 30 °
- Sind pro Dachseite
- 1 Dachflächenfenster bis 1qm und  
1 Dachgaube bis max. 2.00 m Breite als  
Satteldachgaube, First quer, Dachneigung 30 Grad,  
Dachüberstand max. 20 cm, Eindeckung mit Blech oder  
Dachsteinen  
> 40 cm unter First Hauptdach
  - oder 2 Dachflächenfenster bis 1 qm  
zulässig
- Dachgauben müssen mind. 1,25 m von  
Gebäudetrennwänden entfernt sein.
- Für Einzelgebäude über 10 m Länge (Traufseite) sind  
Ausnahmen möglich.
- 5.9. Unterbrechung der Traufe nicht zulässig
- 5.10. Abstand der Gaube vom Giebel >2,00 m
- 5.11. Zweigeschossige Wintergärten sollen deutlich, d.h. um mind.  
25 cm von der Traufe des Hauptdaches abgesetzt werden.

## 6. Garagen und Nebenanlagen

- 6.1.  Bauraum für Garagen
- 6.2.  Bauraum für Carport mit Geräteschuppen bis  
max. 9 qm.
- 6.3.  Stellplatz für PKW, wasserdurchlässiger Belag
- 6.4.  Vorhandene Nebengebäude sind zu beseitigen, wenn  
in dem ausgewiesenen Bauraum ein neues  
Nebengebäude errichtet wird.
- 6.5. Je Wohneinheit (WE) sind 2 Stellplätze auf dem  
Grundstück zu schaffen, bei WE unter 60 qm 1  
Stellplatz.
- 6.6. Wandhöhe bei Garagen, Carports und Nebengebäuden  
max. 2.60 m von Oberkante Gelände (OKG) bis Oberkante  
(OK) Dachfläche.  
10 – 17° Satteldach, bei bestehenden Grenzgaragen mit  
Pulldach darf dieses beibehalten werden
- 6.7. Dachneigung bei Garagen und Nebengebäuden

6.4.



Vorhandene Nebengebäude sind zu beseitigen, wenn in dem ausgewiesenen Bauraum ein neues Nebengebäude errichtet wird.

6.5.

Je Wohneinheit (WE) sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen, bei WE unter 60 qm 1 Stellplatz.

6.6.

Wandhöhe bei Garagen, Carports und Nebengebäuden max. 2.60 m von Oberkante Gelände (OKG) bis Oberkante (OK) Dachfläche.

10 – 17° Satteldach, bei bestehenden Grenzgaragen mit Pultdach darf dieses beibehalten werden

6.7.

Dachneigung bei Garagen und Nebengebäuden

Gleiche Form und Neigung bei aneinandergereihten Nebengebäuden.

Grenzgaragen müssen profil- und traufgleich aneinandergelagert werden.

6.8.

Garagen mit einem Abstand von <math>< 5.0\text{ m}</math> zur Straße müssen mit einem elektrischen Toröffner ausgestattet werden.

6.9.

Je Gebäude ist auf der Eingangsseite 1 untergeordneter Vorbau zulässig; max. Tiefe 1.50 von Vorderkante (VK) Fassade bis max. 1/3 der Gebäudelänge, 1-geschossig, Material: Holz, Glas

Aneinandergebaute Vorbauten oder Grenzbebauung müssen profil- und traufgleich aneinandergelagert werden.

6.10.

Eindeckung Ziegel oder Betondachsteine (rotbraun oder rot) oder Gründach

## 7. Einfriedungen

7.1

Einfriedungen sind bis max. 1.00 m Höhe in Maschendraht oder senkrechten Holzplatten zulässig.

## 8. Verkehrsflächen

8.1.



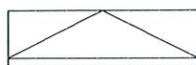
öffentl. Strassen- und Verkehrsflächen  
EW = öffentl. Eigentümerweg

8.2.



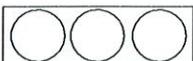
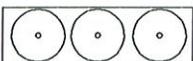
Strassenbegrenzungslinie

8.3.



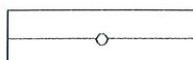
Sichtdreieck –  
Bebauung sowie Bepflanzung über 1.00 m Oberkante (OK) Straße unzulässig.

## 9. Grünflächen und Aussenanlagen

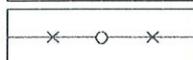
- 9.1.  öffentl. Grünflächen
- 9.2.  Kinderspielplatz ca. 900 qm
- 9.3.  Bäume zu pflanzen
- 9.4.  Bäume zu erhalten
- 9.5. Bepflanzung
- 9.5.1. Für die noch zu errichtenden Wohneinheiten pro 300 qm Gartenfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.
- 9.5.2. Gattung: ist
- Stieleiche (*Querus robur*) h = 200 – 250 cm
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*) h = 200 – 250 cm
  - gewöhnl. Eberesche (*Sorbus aucuparia*) h = 250 – 300 cm
  - Feldahorn (*Acer campestre*) h = 250 – 300 cm
  - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) h = 250 – 300 cm
- 9.5.3. Entlang öffentlicher Wege u. Straßen sind säulenförmige Coniferen sowie Fichten- u. Lebensbaumhecken unzulässig.
- 9.6. Für Neubauten ist je 100 qm Dachfläche 1,0 cbm Rückhaltevolumen für Regenwasser vorzuhalten. Direkte Einleitung von Regenwasser in den Mischkanal ist nicht zulässig. Hofeinfahrten und befestigte Flächen, sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

## B.

### Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzulösende Grundstücksgrenzen



Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

z.B. ⑤

Bezeichnung der einzelnen Parzellen

z.B. 336/18

Flurstücksnummern



vorhandene Wohngebäude



vorhandene Nebengebäude



Tiefgaragenzufahrt

EF

Eigentümer – Fußweg – öffentlich

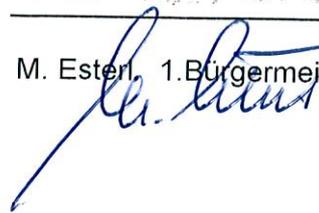
## VERFAHRENSVERMERKE

---

1. Der Beschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat am 24.2.1999 gefasst und am ~~10.2. März 99~~ 10.2. März 99 1999 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Eigentümer der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke wurden vorab bei einer Informationsveranstaltung am 13.01.1999 von der beabsichtigten Änderung informiert.
3. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 22.04.1999 bis 25.05.1999 mit der Entwurfsfassung vom 24.02.1999, sowie vom 08.07.1999 bis 09.08.1999 mit der Entwurfsfassung vom 30.06.1999. (§ 13 Nr.2 und 3 BauGB)
4. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.09.1999 wurde vom Marktgemeinderat Glonn am 29.09.1999 gefasst. (§10 BauGB)
5. Da sich die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist eine Genehmigung nicht erforderlich.
6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Änderungsverfahrens erfolgte am ~~20. Okt. 99~~ 20. Okt. 99 1999; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des §44 und der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung am ~~20. Okt. 99~~ 20. Okt. 99 1999 trat die Bebauungsplanänderung für das Gebiet Moosacher- / Zinneberger Strasse in der Fassung vom 29.09.1999 in Kraft. (§10 BauGB)

Markt Glonn, den 20. Okt. 99 ✓

\_\_\_\_\_  
M. Esterl, 1. Bürgermeister



PLANFERTIGER: TILL HÖLSCHER  
MARKTPLATZ 10  
85625 GLONN  
TEL: 08093/2602



MASSTAB: 1:1000

PLANDATUM: 24.02.1999  
18.04.1999  
30.06.1999  
29.09.1999