

Nicht betriebsbezogenes Wohnen ausgeschlossen

MI	⊙
GRZ	0,6
GFZ	1,0
SD	17-30°
II / WH	7,00

Firsrichtung parallel zur Straßenachse

MI	⊙
GRZ	0,6
GFZ	1,0
SD	17-30°
II / WH	6,50

Firsrichtung parallel zur Straßenachse

F=R

MI	⊙
GRZ	0,6
GFZ	1,0
SD	17-30°
II / WH	6,50

SO	(b)
GR	2.300
GF	3.000
VF max.	1.200 m ²
FD	begrünt
OK FFB	538,50
II / WH	6,60
LEK tags	ln dB(A) 57
LEK nachts	ln dB(A) 42

Baumreihe an Grenze, zu erhalten, einzelne Bäume dürfen entfernt werden

Rotter Straße (St 2079)

Seniorenheim Nebenräume 10

Seniorenheim Nebenräume

Wohnhaus 13

aufgelassene Schreinerei

Wohnhaus

Wohnhaus

Autohaus

Wolfgang-Koller-Straße

Zinneberger Straße (Kr EBE 13)

Sichtdreiecke 10 x 70 m

Bestehender Gehweg

Wolfgang-Koller-Straße

Trafo

Anlieferung eingehäut

Wendeplatz nach EAE 85/95

28

15

17

500 3

297

500 2

298

288 2

539 88

299 10

299 10

40,0

4,5

4,5

4,5

4,5

4,5

4,5

4,5

4,5

4,5

4,5

4,5

4,5

4,5

4,5

4,5

4,5

4,5

4,5

4,5

4,5

303

303 4

303 2

307 2

302 2

302 3

302 4

300

299 10

298 2

297

296

538,76

540,88

542,29

543,67

544,65

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

545,02

Markt Glonn



Bebauungsplan der Innenentwicklung "Zwischen Rotter- und Wolfgang-Koller-Straße" mit integriertem Grünordnungsplan

PLANDATUM: ENTWURF 28.09.2010
 ENDFASSUNG 22.02.2011

DER ARCHITEKT:

A R C H I T E K T U R B Ü R O
E I N H E L L I G

MARKTPLATZ 9 • 85567 GRAFING • FON 08092.9306 • FAX 08092.32296

DER LANDSCHAFTSARCHITEKT:

MICHAEL HAAS
FREI RAUM PLANUNG








Dipl.-Ing Michael Haas
Landschaftsarchitekt
Ing.Büro für Frei Raum Planung
Griesstr.12
85567 Grafing
Tel. 08092 / 84601
Fax 08092 / 84603

LAGEPLAN M 1/500
FESTSETZUNGEN

SATZUNG

Die Marktgemeinde Glonn erlässt auf Grund der §§ 1 bis 4 sowie §§8 ff des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.446), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Art. 3 BayNatschG) als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich
 - 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der Baulichen Nutzung
 - 2.1  Sondergebiet (§11 (2) BauNVO)
Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt
 - 2.2  Mischgebiet (§6 BauNVO)
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 GR 2.300 Zulässige Grundfläche in m² als Höchstgrenze, z.B. 2.300 m²
 - 3.2 GF 3.000 Geschossfläche in m² als Höchstgrenze, z.B. 3.000 m²
 - 3.3 GRZ 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6
 - 3.4 GFZ 1,0 Maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ, z.B. 1,0
 - 3.5 VF 1.200 Verkaufsfläche in m² als Höchstgrenze, z.B. 1.200 m²
 - 3.6 II Höchstanzahl Vollgeschosse, z.B. max. 2 Vollgeschosse
 - 3.7 WH 6,50 Maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 6,50 m.
Als Bezugspunkt im Sondergebiet gilt die festgesetzte Höhenlage und der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante der intensiven Dachbegrünung.
Als Bezugspunkte im Mischgebiet gelten die Höhen der Wände an der Straßenseite. Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe wird gemessen von der Mitte der Gebäudeaußenwand bezogen auf die Höhe der Straßenachse (Senkrechte zur Straßenachse - Siehe Zeichnung unter Hinweise). Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut.
4. Baugrenze, Bauweise
 - 4.1  Baugrenze (§23 BauNVO)
 - 4.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzungen (§1(4)BauNVO)
 - 4.3  offene Bauweise (§22 BauNVO)
 - 4.4  besondere Bauweise: Gebäudelänge über 50m


5. Verkehrsflächen

5.1  Öffentliche Verkehrsfläche (§9(1)11 BauGB)

5.2  Strassenbegrenzungslinie


6. Grünordnung

6.1  Vorhandener Baum, zu erhalten

6.2  Anpflanzen: Bäume 1. Wuchsklasse:
Stückzahl und Standort entspr. der zeichnerischen Festsetzung.
Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang mind. 18-20 cm.

Artenauswahl:

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

6.3  Anpflanzen: Bäume 2./3. Wuchsklasse:
Stückzahl und Standort entspr. der zeichnerischen Festsetzung.
Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang mind. 16-18 cm.

Artenauswahl:







- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Malus spec. (Zier-Apfel)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Prunus spec. (Zier-Kirsche)
- Salix spec. (Weiden)
- Sorbus aria (Mehl-Beere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

6.4  Private Grünfläche: Grüninseln Parkplatzbereich

Flächendeckende Bepflanzung, bestehend aus:
30 % einheimische Gehölze und ortsübliche Ziergehölze,
70 % bodendeckende Gehölze, bodendeckende Rosen,
einheimische Stauden und Gräser

- 6.5  Private Grünfläche: Randbegrünung Parkplatz
Flächendeckende Bepflanzung, bestehend aus:
50 % einheimische Gehölze (siehe Liste unter 6.6)
50 % bodendeckende Gehölze, bodendeckende Rosen,
einheimische Stauden und Gräser
- 6.6  Private Grünfläche: Gehölzpflanzung
100 % einheimische Gehölze

Artenauswahl:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Wald-Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus mahaleb (Steinweichsel)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa spec. (Wildrosen)
Salix spec. (Weiden)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- 6.7  Private Grünfläche: Rasen, Wiese
7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- 7.1  Private Stellplätze (§9(1)4 BauGB)
- 7.2  Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen
Ein -und Ausfahrten (§9(1)11 BauGB)
- 7.3  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7.4  Satteldach mit den jeweiligen Dachneigungsbereichen und
Angabe der Firstrichtungen. Flachdächer und Pultdächer sind
nur bei Nebengebäuden und -anlagen zulässig.
- 7.5  Flachdach mit intensiver Dachbegrünung
- 7.6  Maßzahl in Meter, z.B. 4,50 m
- 7.7  Höhenlage fertiger Fußboden im Sondergebiet üNN
- 7.8  Höhenlage von Außenanlagen üNN

7.9		Werbeträger Höhe max. 350 cm, Breite max. 150 cm
7.10		Werbefahne, max. Masthöhe 6,00 m
7.11		Stützmauer, max. sichtbare Höhe 2,50 m, Material Naturstein oder mit Naturstein verblendet
7.12		Anlieferung, bis auf die Zufahrt vollständig eingehaust
7.13		Trafo
7.14		Sichtdreieck 10 x 70 m (gem EAE 95)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (§11 Abs. 2 BauNVO):

Für das Sondergebiet wird die Nutzung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche.

1.2 Mischgebiet (§6 BauNVO):

Im Mischgebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude (§6(2)1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§6(2)2 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe (§6(2)3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe (§6(2)4 BauNVO), die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften (§6(2)3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§6(2)5 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§6(2)5 BauNVO)

Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§6(2)3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§6(2)6 BauNVO)
- Tankstellen (§6(2)7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§6(2)8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf im Sondergebiet durch die Grundfläche von Stellplätzen, ihren Zufahrten und sonstigen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO um 140 von Hundert überschritten werden.
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,6 darf im Mischgebiet durch die Grundfläche von Stellplätzen, ihren Zufahrten und sonstigen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO um 0,2 (max. GRZ 0,8) ausnahmsweise überschritten werden.
- 2.3 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.4 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art 6 (5) Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1 Der Baukörper im Sondergebiet ist in den Hang einzubinden, dem natürlichen Hangverlauf entsprechend mit Boden anzudecken und intensiv zu begrünen (siehe Schemaschnitt). Das Dach ist ebenfalls intensiv zu begrünen.

- 3.2 Im Mischgebiet sind Werbeanlagen auf Dachflächen, selbstleuchtende Werbeanlagen, bewegliche Werbeanlagen, Werbefahren und flächendeckende Anschläge in den Schaufenstern unzulässig. Ansonsten bleiben die Regelungen der örtlichen Werbeanlagensatzung unberührt.

- 3.3 Im Sondergebiet sind folgende Werbemaßnahmen zulässig:

2 Werbeträger (Pylone) mit einer maximalen Höhe von 3,50 m und Breite von 1,50 m, selbstleuchtend oder angeleuchtet. Die Dauer der Beleuchtung ist auf die Uhrzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr beschränkt. Der Standort ist in der Planzeichnung festgesetzt. Leichte Abweichungen sind zulässig.

3 Werbefahren, Gesamthöhe der Fahnenmaste maximal 6,00 m. Die Fahnen dürfen nicht angeleuchtet werden. Der Standort ist in der Planzeichnung festgesetzt. Leichte Abweichungen sind zulässig.

Am Gebäude dürfen an den drei sichtbaren Gebäudeseiten je ein Werbeschild mit der maximalen Höhe von 1,20 m und Breite von 7,00 m angebracht werden. Diese dürfen selbstleuchtend oder angeleuchtet sein. Die Dauer der Beleuchtung ist auf die Uhrzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr beschränkt. Die Werbeschilder dürfen die sichtbare Wandhöhe nicht überragen. Werbeschilder auf der Dachfläche sind nicht zulässig.

- 3.4 Dacheindeckungen im MI sind in roter / brauner / dunkelgrauer Farbgebung zu gestalten. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen oder naturbelassene Holzverschalungen zulässig.

Folgende Materialien sind zu einem Anteil von max. 35 % der Fassadenfläche zulässig:

- horizontale Alu-Wellprofiltafeln
- horizontale Alu-Platten (Glattblech)
- glatter Sichtbeton

4. Stellplätze

- 4.1 Richtzahl Stellplätze im Sondergebiet:

- 1 Stellplatz pro 25 m² Verkaufsfläche
- 1 Fahrradstellplatz pro 100 m² Verkaufsfläche in Eingangsnähe

- 4.2 Stellplätze im Mischgebiet:

Für das Mischgebiet findet die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Glonn vom 08.02.2008 Anwendung.

4.3 Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form auszubilden (z.B. Rasenpflaster)

5. Schallschutz

5.1 Eine schallschutztechnische Untersuchung wurde vom Büro Hils Consult, Kaufering (Projekt-Nr. 08081_gu01 vom 01.06.2010) durchgeführt.

5.2 Zulässig sind Vorhaben im Sondergebiet, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ in dB(A)	$L_{EK,nachts}$ in dB(A)
SO	57	42

Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für einzelne Immissionsorte sind Zusatzkontingente L_{EKZUS} von 2 dB(A) möglich. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der o. g. schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

5.3 Eine Überschreitung der den Festsetzungen entsprechenden Vergleichsgröße ist ausnahmsweise zulässig, sofern der Beurteilungspegel des Betriebes nicht relevant zur Gesamtsituation an den betrachteten maßgebenden Einwirkungsbereichen beitragen kann. Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

5.4 In dem im Bebauungsplan dargestellten Mischgebietsbereich unmittelbar nördlich der Ein-/Ausfahrt zum Sondergebiet ist nicht betriebsbezogenes Wohnen ausgeschlossen. Betriebsleiter- oder Hausmeisterwohnungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn zum Lüften erforderliche Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (z.B. Schlaf- oder Wohnräume) nicht auf der Südfassade angeordnet werden.

5.5 Auf den weiteren Flächen im Mischgebiet ist die Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bereits ab Abständen von 3 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig.





5.6 Die Warenanlieferung einschließlich An-, Abfahrten und Rangieren auf dem Gelände des Sondergebiets ist ausschließlich in der Zeit zwischen 06:00 und 20:00 Uhr zulässig.






5.7 Der Abstellbereich für Einkaufswagen ist mit einer nach Norden, Westen und Süden geschlossenen Umhausung zu versehen, die lediglich nach Osten eine Öffnung zum Ein- und Ausstapeln besitzt.

5.8 Die Lieferrampe ist einzuhausen; eine Öffnung ist nur nach Westen zulässig.

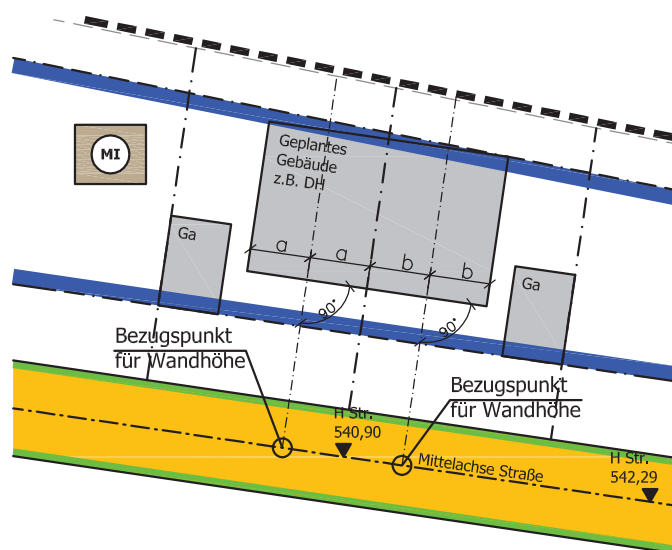
6. Versorgungsleitungen
- 6.1 Sämtliche Leitungen (für Telekommunikation, Stromversorgung, etc.) sind unterirdisch zu verlegen
7. Grünordnung
- 7.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - sofern noch nicht durch Planzeichen festgesetzt - sind mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge und der für den Betriebsablauf notwendigen Verkehrs- flächen zu begrünen. Nadelgehölze und immergrüne, geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
In den festgesetzten Grünflächen sind nicht zulässig:
Stellplätze und Lagerflächen
Wege oder Verkehrsflächen
Über- oder Unterbauung
- 7.2 Baumpflanzung im Mischgebiet
Im Mischgebiet sind pro angefangener 200 m2 Grundstücksfläche ein Baum gemäß Festsetzung A.6.2 oder A.6.3 zu pflanzen.
- 7.3 Pflanzungen
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.
- 7.4 Pflanzabstand von Leitungen
Bei der Pflanzung von Großbäumen ist ein Abstand von mind. 1,50 m von Gas-, Wasser- und Stromleitungen einzuhalten. Bei Kanalleitungen ist ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- 7.5 Schutz vorhandener Bäume
Die vorhandenen zu erhaltenden Gehölze sind falls erforderlich gemäß DIN 18920 während der Bauarbeiten zu schützen.
- 7.6 Pflegemaßnahmen im Sondergebiet
Die Wiesenflächen und die intensive Dachbegrünung dürfen nur extensiv mit einmaliger Mahd pro Jahr und ohne Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder Dünger gepflegt werden.
8. Artenschutz
- 8.1 Die Baufeldräumung (Abbruch der alten Gebäude, Rodung des Pflanzen- und Baumbestands) muss außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit geschützter Tierarten in der Zeit vom 01.Oktober bis 28.Februar durchgeführt werden.

C. HINWEISE

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | 300 | Flurstücksnummer, z.B. 300 |
| 2. |  | bestehende Gebäude |
| 3. |  | bestehende Nebengebäude |
| 4. |  | abzubrechende Gebäude |
| 5. |  | Vorgeschlagener Baukörper |
| 6. | - - - - - | Geplante Grundstücksgrenze für private Umlegung |

- 7.  Eingang Gebäude
- 8.  Fuß- und Radweg
- 9.  Verkehrsbegleitgrün
- 10.  Geplante Höhe der Straßenachse üNN
- 11.  Bestehende Höhen üNN

12. Bezugspunkt Wandhöhe im Mischgebiet



- 13. Baumbestand
Der Baumbestand mit zu erhaltenden und zu entfernenden Bäumen und Gehölzen ist dem Baumbestandsplan in der Anlage zur Begründung zu entnehmen.
- 14. Bodenbeschaffenheit
Baugrunderkundungen wurden vom Büro Geotechnik, Augsburg, (Projekt-Nr. 0428.10 vom 08.06.2010 und 0436.10 vom 12.08.2010) durchgeführt.
- 15. Plangrundlage
Digitaler Bestandsplan nach Vermessung durch Ingenieurbüro Gruber-Buchecker, Ebersberg
- 16. Maßentnahme
Planzeichnungen sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

13. **Baumbestand**
Der Baumbestand mit zu erhaltenden und zu entfernenden Bäumen und Gehölzen ist dem Baumbestandsplan in der Anlage zur Begründung zu entnehmen.
14. **Bodenbeschaffenheit**
Baugrunderkundungen wurden vom Büro Geotechnikum, Augsburg, (Projekt-Nr. 0428.10 vom 08.06.2010 und 0436.10 vom 12.08.2010) durchgeführt.
15. **Plangrundlage**
Digitaler Bestandsplan nach Vermessung durch Ingenieurbüro Gruber-Buchecker, Ebersberg
16. **Maßentnahme**
Planzeichnungen sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
17. **Denkmalpflege**

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG einzuholen.

Der Oberbodenabtrag ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLFD durchzuführen. Anschließend ist über eine eventuelle bauvorgreifende archäologische Untersuchung zu entscheiden.

Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller ggf. eine sachgerechte archäologische Ausgrabung zur Sicherung und Dokumentation durchzuführen.

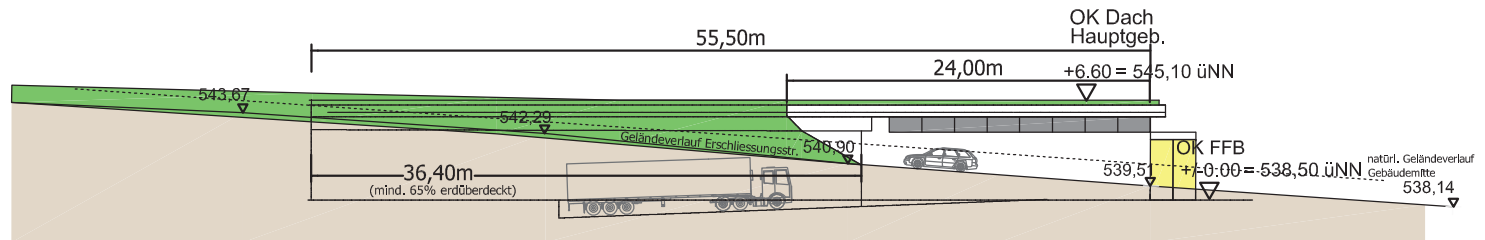
Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn eventuell vorhandene Bodendenkmäler freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
18. **Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser, das von gewerblichen Flächen stammt, auf denen nicht regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, darf nach Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV vom 01.10.2008 erlaubnisfrei versickert werden. Je Versickerungsanlage dürfen höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind dabei einzuhalten.
Niederschlagswasser von Kupfer- und Zinkdachflächen über 50 qm ist vor einer Versickerung ausreichend vorzubehandeln. Ausreichende Behandlungsmaßnahmen sind frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Ebersberg abzustimmen.

Die Versickermöglichkeit auf den privaten Grundstücken ist nicht überall gegeben. Aus diesem Grund wird wie folgt vorgegangen: grundsätzlich sind Niederschlagswässer auf privaten Grundstücken eigenständig über Sickerschächte oder Rigolen zu versickern. Der Nachweis über Ableitung und Versickerung ist bei jedem Neubau durch Vorlage eines qualifizierten Entwässerungsplans zu erbringen.
Sollte eine Versickerung auf Privatgrund nachweislich nicht oder nur erschwert möglich sein, kann ein Notüberlauf zum öffentlichen Kanal verlegt werden. Der Notüberlauf ist auf 0,5 l / sec. je angeschlossene 1.000 m² Grundstücksfläche zu begrenzen.
Die Verlegung einer Anschlussleitung DN 150 vom Regenwasserkanal in der Straße bis ca. einen Meter hinter die Grenze der Privatgrundstücke erfolgt durch die Markgemeinde Glonn.
19. **Freiflächengestaltungsplan**
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Sondergebiet ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
20. **Ausführung von Kellern und Lichtschächten**
Da das Vorkommen von Grundwasser oder Hangsichtwasser nicht ausgeschlossen werden kann, wird empfohlen, Keller und Lichtschächte wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
21. **Lärmschutz**

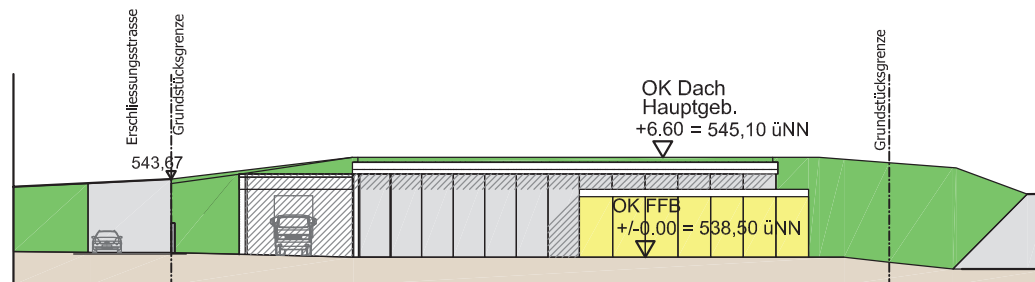
Zur Sicherstellung möglichst ruhiger und gesunder Schlafverhältnisse wird den zukünftigen Bauantragstellern im Bereich der Mischgebietsfläche unmittelbar an der Kreisstraße EBE 13 empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer fensterunabhängigen Belüftungseinrichtung zu versehen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen des genannten Verkehrsweges.

Es sind bauliche Maßnahmen dahingehend zu treffen, dass die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (gem. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, AIIMBI Nr. 10/91) eingehalten werden.

SYSTEMANSICHT / SYSTEMSCHNITT
SONDERGEBIETS-BEBAUUNG M 1/500



SYSTEMANSICHT NORD / SCHNITT OST-WEST



SYSTEMANSICHT WEST

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde mit dem Hinweis nach § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB am 29.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Das Verfahren gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 29.07.2010 bis 30.08.2010 stattgefunden.
3. Das Verfahren nach § 13a BauGB wurde in Form der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB mit der Planfassung vom 28.09.2010 in der Zeit vom 11.10.2010 bis einschließlich 12.11.2010 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 Abs.2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 11.10.2010 bis einschließlich 12.11.2010 zur Planfassung vom 28.09.2010 angehört.
4. Der Satzungsbeschluß gem. §10 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 22.02.2011 gefasst.

Marktgemeinde Glonn,
1. Bürgermeister Martin Esterl

5. Der Satzungsbeschluß wurde am gem. §10 Abs.3 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 Kraft (§ 10 BauGB).

Marktgemeinde Glonn,
1. Bürgermeister Martin Esterl
