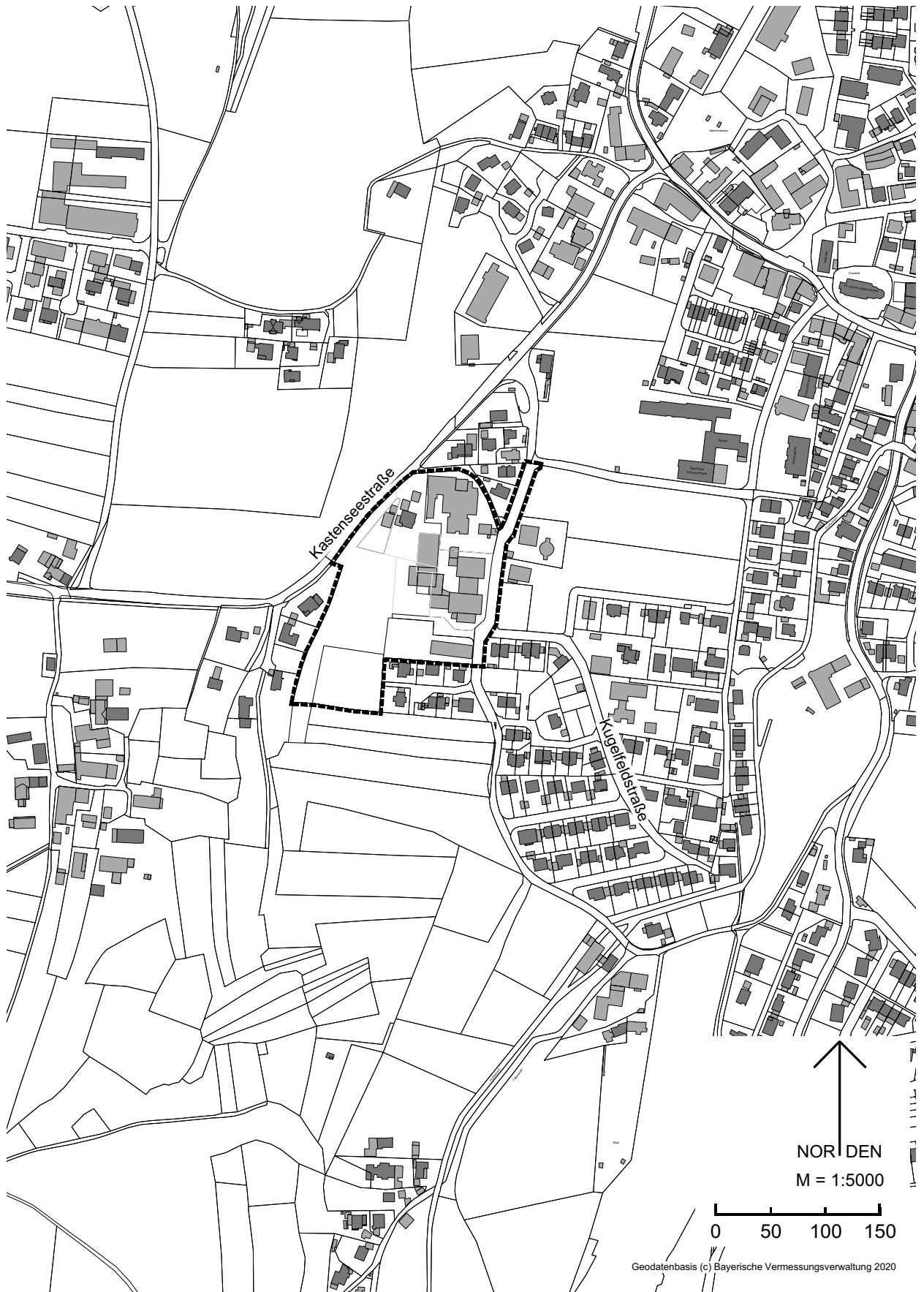


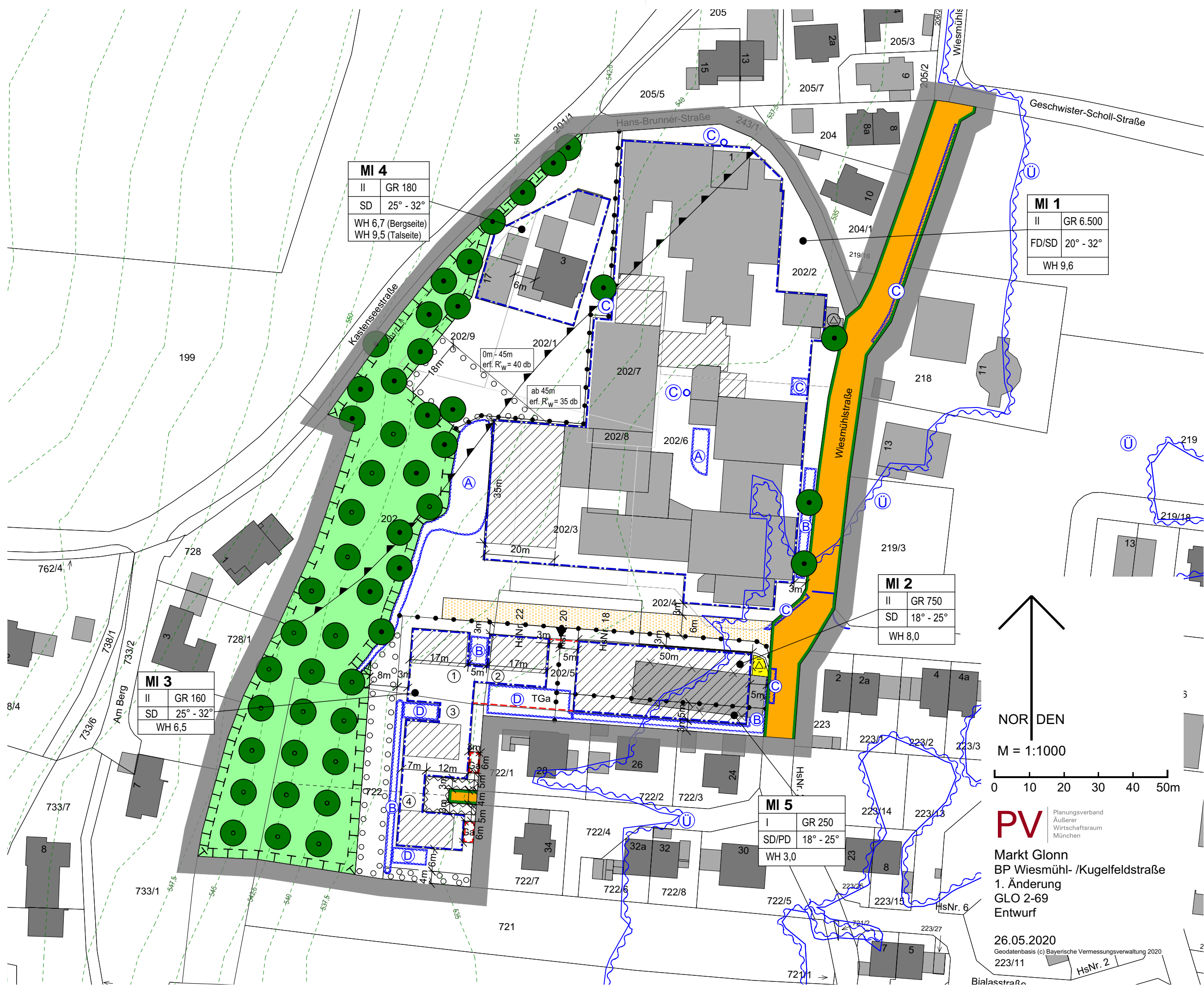
Gemeinde	Markt Glonn Landkreis Ebersberg	
Bebauungsplan	1. Änderung des Bebauungsplans Wiesmühl-/Kugelfeldstraße	
Entwurf Grünordnung Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Aktenzeichen	GLO 2-69	Bearbeiter: Seis, Salazar, Feuerstein
Plandatum	26.05.2020 (Entwurf) 24.09.2019 (Vorentwurf)	

Satzung

Der Markt Glonn erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersichtslageplan





MI 4	
II	GR 180
SD	25° - 32°
WH 6,7 (Bergseite)	
WH 9,5 (Talseite)	

MI 1	
II	GR 6.500
FD/SD	20° - 32°
WH 9,6	

MI 2	
II	GR 750
SD	18° - 25°
WH 8,0	

MI 3	
II	GR 160
SD	25° - 32°
WH 6,5	

MI 5	
I	GR 250
SD/PD	18° - 25°
WH 3,0	

NOR DEN

M = 1:1000

PV Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Markt Glonn
BP Wiesmühl- /Kugelfeldstraße
1. Änderung
GLO 2-69
Entwurf

26.05.2020
Geodatenbasis (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
223/11
HsNr. 2

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung und die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wiesmühl-/ Kugelfeldstraße“ in der Fassung vom 24.09.1997 vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Plangebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt: Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

2.2 **MI 1** Zulässig sind:

Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Betriebe und Anlagen, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche die unter 8.1 festgesetzten richtbezogenen Emissionskontingente nicht überschreiten.

Wohngebäude sowie Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2.3 **MI 2** Zulässig sind:

Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Betriebe und Anlagen, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche die unter 8.1 festgesetzten richtbezogenen Emissionskontingente nicht überschreiten.

2.4 **MI 3** Zulässig sind:

Wohngebäude sowie Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen und Mitarbeiter eines im benachbarten MI 1 und MI 2 bestehenden Betriebs.

Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören.

2.5 **MI 4** Zulässig sind:
 Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören.

2.6 **MI 5** Zulässig sind:
 Geschäfts- und Bürogebäude.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 160** Höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude innerhalb eines Baugrundstücks in Quadratmetern (z.B. 160 qm)

3.2 Durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit erforderlich, bis zu einem Höchstwert von GRZ 0,8 überschritten werden.

3.3 **II** zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

3.4 Die Sockelhöhe von Hauptgebäuden und Garagen, gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden, darf 0,3 m nicht überschreiten. Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind Ausnahmen zulässig.


3.5 Als Geländeoberfläche gilt die natürliche Geländeoberfläche, die zu erhalten bzw. wiederherzustellen ist, oder die gem. nachfolgenden Bestimmungen hergestellte Geländeoberfläche.

3.6 Untergeordnete bergseitige Geländevertiefungen und talseitige Geländeerhöhungen bis zu eine Höhe von 2 m sind zulässig, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Geländeänderungen sind flach anzuböschten und an den natürlichen Geländeverlauf anzugleichen. Sonstige Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

3.7 **WH 8,0** Höchstzulässige Wandhöhe von Hauptgebäuden, z.B. 8,0 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

4.2  Flächen die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind

- 4.3 Im **MI 3** sind auf den Parzellen 3 und 4 pro Hauptgebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, davon je eine mit untergeordneter Größe bis maximal 65 qm Wohnfläche.
- 4.4 Eine Überschreitung von Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 Abs. 3 BauNVO für untergeordnete Teile der baulichen Anlagen wie z.B. für Lärmschutz ist zulässig.
- 4.5 Nebenanlagen sind bis zu einer Fläche von max. 15 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.6 Bei der Teilung von Grundstücken darf eine Baugrundstücksmindestgröße von 400 qm nicht unterschritten werden. Festgesetzte private Grünflächen zählen nicht zum Baugrundstück.
- 4.7 Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet.






5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 5.2 **FD/ SD / PD** Es sind Flach-, Pult- oder Satteldächer zulässig.
- 5.3 Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 18° bis 32° zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude zu orientieren. Satteldächer von Garagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.
- 5.4 Je Hausseite sind 2 Dachgauben oder 1 Zwerchgiebel zulässig. Beim Bau von Zwerchgiebeln dürfen die höchstzulässigen Wandhöhen überschritten werden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 3/5 der Gebäudelänge je Gebäudeseite nicht überschreiten. Der einzuhaltende Mindestabstand zum Ortgang beträgt 0,5 m. Dach-einschnitte sind unzulässig.
- 5.5 Dachgauben und Quergiebel sind mit Satteldach auszubilden. Sie müssen zum Hauptfirst einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.
- 5.6 Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind zu begrünen. Die Dachneigung eines Flachdachs beträgt max. 5°.
- 5.7 Dacheindeckungen der Satteldächer sind nur in ziegelroten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.
- 5.8 Solaranlagen als dachbündige Dachaufbauten sind allgemein zulässig. Aufgeständerte Solar-Anlagen sind unzulässig.
- 5.9 Für Außenwände ist nur in hellen Farben gestrichener Verputz oder Holz zulässig. Die Verwendung von Metallteilen kann ausnahmsweise bei rein gewerblichen Gebäuden zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

6 Einfriedungen

- 6.1 Als Einfriedung von Baugrundstücken sind nur Hecken und Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen. Die maximal zulässige Zaunhöhe für Wohnbaugrundstücke beträgt 1,20 m, für gewerblich genutzte Grundstücke 1,60 m.
- 6.2 Garagen- und Stellplatzzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.
- 6.3 Auf privaten Grünflächen sind Zäune unzulässig.

7 Verkehr, Garagen, Stellplätze

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Private Verkehrsfläche
- 7.4  Fläche für Garage/ Tiefgarage
- 7.5  Tiefgaragen zu- und abfahrt
- 7.6 Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 7.7 Rampen zu Tiefgaragen sind in ihrer gesamten Länge zu überdachen.
- 7.8 Die Zufahrten vor Garagen, Carports, und nicht überdachte Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen zu befestigen.
- 7.9 Flächen die nicht mit Gebäuden bebaut sind, z.B. nicht überdachte Innenhöfe, Lager-, Hofflächen sind mit sickerfähigen Belägen zu befestigen.
- 7.10 Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Glonn vom 08.01.2019. Abweichend davon ist für Einliegerwohnungen (untergeordneten Wohneinheiten bis max. 65 qm) jeweils ein Stellplatz nachzuweisen.

8 Immissionsschutz

8.1 Kontingentierung der Geräuschemissionen

Die ausgewiesenen Mischgebiete sind nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende richtungsbezogenen Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:

	Emissionskontingente L_{EK} [in dB(A)]	
	<i>Tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)</i>	<i>Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)</i>
MI 1	63	47
MI 2 und MI 5	57	42

Es gelten darüber hinaus folgende Zusatzkontingente:

Immissionsort	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ tagsüber und nachts [in dB(A)]
<i>Fl.-Nr. 205/5</i> <i>Fl.-Nr. 204/1</i> <i>Fl.-Nr. 205</i>	2

Als emittierende Flächen gelten die Flächen innerhalb der Baugrenzen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log(4\pi s^2/s_0^2)$ mit $s_0=1\text{m}$ und $s=\text{Abstand in m}$, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen.

Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} zuzüglich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden auf den Fl.-Nrn. 202/5, 204/1, 205, 722/1, 722/2, 722/3, 223 und 223/1, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr

als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{IK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ [Relevanzgrenze].

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

8.2 Baulicher Schallschutz



Abgrenzung unterschiedlicher Anforderungen
an den baulichen Schallschutz

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei Wohn- und Schlafräumen die folgenden Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

nordwestlich der Abgrenzung:	erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$
in allen übrigen Flächen:	erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen. Schlaf- und Kinderzimmer im Planungsgebiet müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Mindestluftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.

Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a. mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 25 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.

Von diesen Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz nachgewiesen werden.

8.3 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel $L_{WA} = 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.

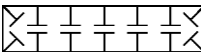
8.4 Die Durchführung des Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO wird für das ganze Plangebiet ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind emissionsarme Betriebe, Z. B. mit ausschließlicher Büronutzung.

9 Grünordnung

9.1  Private Grünfläche

9.2  Fläche zum Pflanzen von Bäumen


Innerhalb der Umgrenzung sind auf Flurstück 202 sechs Obstbäume und auf Flurstück 722 acht Obstbäume gemäß 9.5 zu pflanzen.

9.3  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche).

Die auf Teilflächen der Flurstücke 202, 202/1, 202/9 und 722 der Gemarkung Glonn festgesetzte Ausgleichsfläche mit einer Größe von 5.447 qm wird den Eingriffsgrundstücken 202 (TF), 202/1 (TF), 202/3 (TF), 202/5 (TF) und 722 (TF) der Gemarkung Glonn zugeordnet.

Innerhalb der Umgrenzung ist das Grünland auf mindestens drei Längsstreifen zu fräsen und anschließend mit regionalem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 „Unter-bayerische Hügel- und Plattenregion“ mit einem Kräuteranteil von 70% zu begrünen. Zweimal jährlich ist eine Mahd ab 15.06. durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt. In den ersten 5 Jahren ist ein Erziehungsschnitt an den Bäumen durchzuführen. Danach ist in regelmäßigen Abständen ein Erhaltungs-/Pflegeschnitt durchzuführen.

9.4  zu erhaltender Baum

9.5  zu pflanzender Obstbaum (schematische Darstellung), die Zahl der Gehölze ist verbindlich, vom Standort kann um bis zu drei Meter abgewichen werden)




Es sind Hochstämme heimischer Sorten (z.B. Geheimrat Oldenburg, Graham's Jubiläumsapfel, James Grieve, Jakob Fischer, Weißer Klarapfel) mit einem Mindestabstand von 12 m zueinander und zu Bäumen gemäß 9.4 zu bepflanzen.

9.6 Private Grünflächen und Flächen zum Pflanzen von Bäumen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Davon ist die Zufahrt zu Kastenseestraße in einer Breite vom 5 m ausgenommen.

9.7 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Ausfallende Gehölze sind in der jeweiligen Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

9.8 Fassaden gewerblicher Gebäude sind je 4 m Fassadenlänge ohne Fenster- oder Türöffnung mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

10 Ver- und Entsorgung

- 10.1  Fläche für Versorgungsanlagen
- 10.2  Trafostation (Bestand)
- 10.3  Trafostation (geplant)

11 Regenwassermanagement

- 11.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB werden Flächen für Maßnahmen zur Reinigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Lage und Größe der Entwässerungseinrichtungen darf innerhalb dieser Flächen variieren.

- 11.1.1  Fläche für Mulden und Teiche

Innerhalb der Fläche ist die Rückhaltung des Wassers an der Oberfläche bezweckt. Eine Verdichtung des Untergrunds während der Bauphase ist unzulässig. Zulässig ist die Rasenbegrünung, Begrünung mit Stauden, Gräsern und Geophyten (für Trockenstandorte)

- 11.1.2  Fläche für Mulden-Rigolen

Innerhalb der Fläche ist die Rückhaltung des Wassers an der Oberfläche und im Untergrund bezweckt. Eine Verdichtung des Untergrunds während der Bauphase ist unzulässig. Zulässig ist Rasenbegrünung.

- 11.1.3  Fläche für Rigolen und Schächte

Eine Verdichtung des Untergrunds während der Bauphase ist unzulässig.

- 11.1.4  Fläche für den Einstau zum Überflutungsschutz

- 11.2 Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus Hofflächen über Rohr-Rigolen ist eine flächenhafte Versickerung über 30 cm bewachsenen Oberboden bei einem Verhältnis der undurchlässigen Fläche A_u zur Sickerfläche A_s von 5:1 bis 15:1 möglich. Alternativ können Anlagen zur Behandlung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen mit bauaufsichtlicher Zulassung gewählt werden.

- 11.3 Es ist darauf zu achten, dass bei der Verwendung von Metalldächern nur Materialien verwendet werden, die nachgewiesenermaßen keine Metalle an das Niederschlagswasser abgeben.

- 11.4 Um bei einem 30-jährigen Regenereignis sicherzustellen, dass kein schädlicher Abfluss aus den Grundstücken erfolgt, können Mulden und angrenzende ebene Flächen mit Niveau +20 cm über Muldensohle eingestaut werden. Die Mulden sind so auszubilden, dass bei einem Einstau von 34 cm bzw. 38 cm kein Abfluss über den Muldenrand erfolgt.

12 Bemaßung

12.1  Maßzahl in Metern

B Hinweise

1 Nutzungsschablone

MI 1	
II	GR 6.500
FD / SD	20° - 32°
WH 8,0	

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse | Grundfläche pro Parzelle

Dachform | Dachneigung

Wandhöhe

2  Bestehende Grundstücksgrenze

3 202/6 Flurnummer (z.B. Flurnummer 202/6)


4  Vorgeschlagene Parzellierung mit Nr.

5  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

6  Bestehendes Gebäude

7  Vorgeschlagenes Gebäude

8  Abzubrechendes Gebäude

9  Höhenlinie (z.B. 550,0 m üNN)

10 Baugrundverhältnisse

Im Plangebiet können örtlich sehr unterschiedliche und ggf. problematische Baugrundverhältnisse auftreten. Ferner ist mit hohen Grundwasserständen bzw. mit Hang- und Schichtwasser sowie mit dem Vorhandensein von Drainageleitungen zu rechnen.

11 Wasserwirtschaftliche Bedingungen und Auflagen

11.1 Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser sowie aufsteigendes Grundwasser zu schützen.

11.2 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

- 11.3 Zur Schmutzwasserbeseitigung sind alle Bauvorhaben vor Bezug und Inbetriebnahme an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen anzuschließen. Gesammeltes Niederschlagswasser (Dach- und Hofwasser) ist den öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen zuzuführen. Vor allem für Wohnbaugrundstücke wird die Errichtung von Zisternen empfohlen.
- 11.4 Durch Baumaßnahmen beschädigte oder unterbrochene Drainageleitungen sind vom Verursacher wieder herzustellen.
- 11.5 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe unterliegt der Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (VAwSF – Anlagen und Fachbetriebsverordnung).
- 11.6 Die Angaben der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV) in der aktuellsten Fassung sind zu beachten.
- 11.7 Die Oberkante Rohfußboden der Gebäude ist mind. 25 cm über Wasserstand bei HQ100 zu errichten. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Kellertreppen, Lichtschächte etc.).
- 11.8 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 11.9 Öffnungen an Gebäuden (TG-Einfahrt, Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen (mind. 25 cm über GOK).
- 11.10 Keller und Tiefgaragen sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (weiße Wanne).
- 11.11 Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HQ100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HQ100-Kote von 534, 10 m ü.NN zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.
- 11.12 Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen.
- 12 Bauvorlagen
Bauvorlagen müssen einen Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, darunter insb. die Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie einen Nachweis über die Niederschlagswasserbeseitigung enthalten.
- 13 Vorbeugender Immissionsschutz
- 13.1 Gewerbegeräusche
Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass

die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} zuzüglich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten nächstgelegenen Immissionsorte zu erbringen.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

- 13.2 Die Außenbauteile der Lärmpufferzonen müssen aus dichtem Material bestehen und ein Flächengewicht von mindestens 8 kg/qm erreichen. Sie müssen mindestens ein Fenster mit Kippbeschlag aufweisen. Ausschließlich schwenkbare Fenster sind nur an einer von den Emittenten abgewandten Seite zulässig. Die gesamte Deckenfläche der Lärmpufferzonen soll hochschallabsorbierend verkleidet werden (Absorptionskoeffizient mind. 0,6 im Frequenzbereich oberhalb 500 Hz). Geeignet sind 5 cm dicke Mineralfaserplatten mit Rieselschutz und einer akustisch transparenten Abdeckung. Alternativ zur Deckenverkleidung ist die entsprechende Verkleidung zweier Wandflächen zulässig. Die erforderlichen Lärmpufferzonen dürfen keinen Wohnraum darstellen. Sie sind reine Maßnahmen des Schallschutzes.

13.3 Tiefgaragen

Für die Errichtung einer Tiefgarage für gewerbliche Zwecke ist ein Genehmigungsverfahren erforderlich. Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist einzuhausen. Die Innenwände der Einhausung sind schallabsorbierend auszuführen.

Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z. B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig).

Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig).

Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über das Dach in die freie Luftströmung abgeleitet werden.

- 14 Lichtemissionen sind im Sinne des Artenschutzes und der Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

15 Bodenfunde

Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bodendenkmälern ist eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 16 Bodenschutz
Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
- 17 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 18 Brandschutz
- 18.1 Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1. 8/5, Stand 08. 2000 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt 1.3 "Löschwasserversorgung" der VollzBekBayFwG ist zu beachten. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
- 18.2 Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i. V. m. BayTB Anlage A 2.2.1.1/1 sind zu beachten.
- 19 Die Anlage von Rückhalteanlagen (z.B. Zisternen und Brauchwasseranlagen) wird empfohlen.
- 20 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen. Im öffentlichen Raum zu verlegende Strom- und Telekommunikationskabel sind innerhalb von Gehwegen unterzubringen. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die bestehenden Versorgungslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- 21 Grünordnung
- 21.1 Für die aufgrund der Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze werden folgende Arten und Mindestgrößen empfohlen:

Bäume 1. Ordnung:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Stammumfang 18-20 cm
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Stammumfang 18-20 cm
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Stammumfang 18-20 cm
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Stammumfang 18-20 cm
Walnuss	<i>Juglans robur</i>	Stammumfang 18-20 cm

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Stammumfang 16-18 cm
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Stammumfang 16-18 cm
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>	Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume	alle heimischen Arten	Hochstamm
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Stammumfang 12-14 cm

Sträucher auf öffentlichen und privaten Flächen:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Busch 60-100 cm, 2x verpflanzt
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Busch 60-100 cm, 2x verpflanzt
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Busch 60-100 cm, 2x verpflanzt
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Busch 60-100 cm, 2x verpflanzt
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeu</i>	Busch 60-100 cm, 2x verpflanzt
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Busch 60-100 cm, 2x verpflanzt
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Busch 60-100 cm, 2x verpflanzt
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>	Busch 60-100 cm, 2x verpflanzt
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	Busch 60-100 cm, 2x verpflanzt
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Busch 60-100 cm, 2x verpflanzt
Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>	Busch 60-100 cm, 2x verpflanzt
Wildrose	<i>Rosa i.S.</i>	Busch 60-100 cm, 2x verpflanzt
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	Busch 60-100 cm, 2x verpflanzt
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Busch 60-100 cm, 2x verpflanzt
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Busch 60-100 cm, 2x verpflanzt

- 21.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von erhaltenswerten Bestandsbäumen gemäß A 9.4 sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Landschaftspflege, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 22 Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGB. I S.3786).
- 23 Die Leitziele für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen und Sanieren im Landkreis Ebersberg sind zu beachten.
- 24 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent- und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>

- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Markt Glonn, Bauverwaltung, Rathaus.

C Nachrichtliche Übernahmen

1



Überschwemmungsgebiet, festgesetzt

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger

München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde

Markt Glonn, den

.....
(Josef Oswald, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat am 20.12.2016 gefasst und am 30.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 24.09.2019 hat in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 24.09.2019 hat in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat am 26.05.2020 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die entsprechende Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Marktgemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

....., den

.....

(Siegel)

(Josef Oswald, Erster Bürgermeister)

- 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

....., den

.....

(Siegel)

(Josef Oswald, Erster Bürgermeister)