



BEREITS SEHR DURFUNTYPISCHE BEBAUUNG UND STRUKTUREN (z.B. Zäune, Nadelhecken)

GEORG NEUMÜLLER
 DIPL. ING. ARCHITEKT
 ROSENHEIMER STRASSE 18
 85655 GROSSHELFENDORF
 TEL. 0 80 95 / 21 63 OD. 23 00

Geplagt: 25.02.1998
 Geändert: 25.03.1998
 Geändert: 29.07.1998
 Geändert: 25.11.1998
 Geändert: 24.03.1999

LAGEPLAN M=1:1000

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG NR. 01 DER GEMEINDE 85625 GLONN FÜR DEN ORTSTEIL ADLING

Die Gemeinde Glonn erläßt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr.1 i.V.m. Nr.3 BauGB und Art. 23 GO für die Flur-Nr. 3460/T, 3462, 3464, 3470/T, 3470/1, 3466, 3871/1, 3458, 3430/1/T, 3427, 3430/2, 3433, 3435, 3438, 3437, 3456, 3455, 3441/2, 3445/T, 3448/T, 3452/T, 3440/T, 3432/T, 3458, 3635/T, 3777, 3778, 3767/T, 3774/1, 3774/3, 3774/T, 3779/T der Ortschaft Adling folgende

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

GEFERTIGT	:	Großhelfendorf, den 25.02.1998
GEÄNDERT	:	Großhelfendorf, den 29.07.1998
GEÄNDERT	:	Großhelfendorf, den 25.11.1998
GEÄNDERT	:	Großhelfendorf, den 24.03.1999

PLANUNG



ARBEITSGEMEINSCHAFT

GEORG NEUMÜLLER
DIPL. ING. ARCHITEKT
ROSENHEIMER STR. 18
85655 GROSSHELFENDORF
TEL.: 08095/2163 FAX.: 08095/2084

UND

CHRISTOPH GOSLICH
DIPL. ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
WOLFSGASSE 20
86911 DIESEN - ST. GEORGEN
TEL.: 08807/6956 FAX.: 08807/1473

A) Festsetzungen

§ 1

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Ortsabrundungs-Satzung1.2 

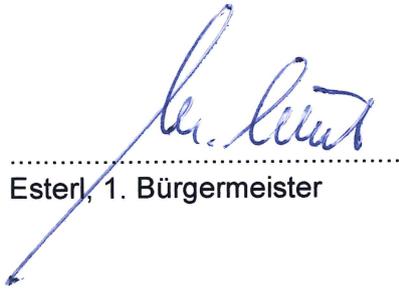
Private Ortsrandeingrünung :

3 bis 4-reihige Bepflanzung mit heimischen Gehölzen wie :
 Hartriegel, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Hecken-
 kirsche, Wildapfel, Schlehe, Schneeball, Wildrosen, u.a.
 Mindestpflanzgröße 125/150 cm, 2x verpflanzt.
 Mindestpflanzdichte 1 Strauch je 1,5 m².
 Ausgeschlossen sind Thujen, Fichten, Scheinzypressen
 und rotlaubige Arten wie Blutpflaume, rotlaubige Berberitze,
 Blutbuche u.ä. sowie Rotdorn und Weißdorn.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer ~~und der~~ Bekanntmachung ^{nach} der Durchführung des ^{Genehmigungs-} ~~Anzeige~~verfahrens in
 Kraft.

Glonn, den 26. Aug. 99



 Esterl, 1. Bürgermeister


B) Hinweise

1. Erschließung

- a) Wasserversorgung : Sämtliche Einzelbauvorhaben sind vor Bezug bzw. Nutzung an die zentrale Wasserversorgung der Marktgemeinde Glonn anzuschließen.
- b) Abwasserbeseitigung : Sämtliche Einzelbauvorhaben sind vor Bezug bzw. Nutzung mit einer dezentralen Abwasserentsorgung (einzelne Hauskläranlagen) auszustatten. Es besteht hierfür eine Genehmigungspflicht nach Art. 17 a BayWG. Die Begutachtung muß durch einen privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) erfolgen. Sobald ein Kanalanschluß möglich ist, muß der Anschluß erfolgen und die Hauskläranlagen aufgelöst werden.
- c) Niederschlagswasser : Niederschlagswasser ist oberflächennah und möglichst breitflächig zu versickern. Genügt die vorhandene Sickerfähigkeit des Oberbodens nicht, kann durch Muldenbildung und Sickerriolen die Sickerfähigkeit vor Ort erhöht werden.
- d) Grundwasser : Über die Grundwasserstände im Bereich der Ortsabrundungssatzung liegen keine amtlichen Meßergebnisse vor. Sollten beim Baugrubenaushub Grundwasserprobleme auftreten, so sollten diese Bauvorhaben - insbesondere die in den Untergrund reichenden Bauteile - dagegen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. In der Regel ist hierbei eine wasserdichte und auftriebssichere Ausführung die geeignetste Methode. Für Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
- d) Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG.
- e) Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über die gemeindliche Hausunratabfuhr durch ein privates Unternehmen.

2. Freiflächengestaltung / Ortsrandeingrünung

- a) Auf den privaten Grundstücken sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche jeweils ein großkronige Baum zu pflanzen. Folgende Baumarten werden empfohlen :

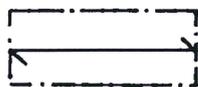
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Mindestgrößen H.St. Umf. 16/18
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie	H.St. Umf. 16/18
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sol 300/350
Juglans regia	- Walnuß	H.St. Umf. 16/18
Prunus avium	- Wildkirsche	H.St. Umf. 16/18
Quercus robur	- Stieleiche	H.St. Umf. 16/18
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere	H.St. Umf. 16/18
Tilia cordata	- Winterlinde	H.St. Umf. 16/18
Obstbäume		H.St. Umf. 14/16

Nicht verwendet werden dürfen :

- Nadelgehölze und standortfremde Laubgehölze (z.B. rotlaubige Gehölze und Hängeformen von Laubgehölzen). Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, daß der Mindestabstand zur privaten Nachbargrenze mindestens 2 m beträgt.

- b) Um auch künftig eine ausreichende Durchgrünung der Ortschaft zu gewährleisten, sind vorhandene Obstwiesen als solche möglichst zu erhalten. Die Fällung von einzelnen Bäumen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind vorzunehmen.
- c) Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum dürfen mit Ausnahme von Kraut- bzw. Nutzgärten nicht eingefriedet werden. Zwischen den privaten Grundstücken sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m möglich. Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlaten oder Koppelzäune (waagrechte Holzstangen, Rundholz) zulässig.
- d) In Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum soll auf Mauern verzichtet werden.
- e) Private Wege sind in wasserdurchlässiger bzw. wassergebundener Bauweise auszuführen. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen).
- f) Die Versiegelung von vorhandenen wassergebundenen Belägen ist zu vermeiden.
- g) Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.
- h) Bei den Bauanträgen ist die Freiflächengestaltung und Bepflanzung durch einen Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

3. Bauliche Anlagen



Vorgeschlagene Gebäude mit Firstlinie



Flächen für Garagen und Nebenanlagen



bestehende bauliche Anlagen mit Wohnnutzung



bestehende bauliche Anlagen mit landwirtschaftlicher Nutzung



bestehende bauliche Anlagen mit sonstiger Nutzung
geschlossener Gebäudeteil, Vordach, Firstlinie



wassergebundener Belag

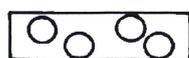


Schwarzdecke



Einzäunung mit Maschendrahtzaun

4. Vegetationsbestände



Obstwiese



Nutzgarten, Ziergarten



Krautsaum, Krautfläche



Grünlandnutzung



Ackernutzung

Öffentliche Grünfläche

Einzelbaum mit Artenangabe, z.B. Obstbaum



Ahorn



Birke



Buche



Esche



Fichte



Hainbuche



Holunder



Kastanie



Vogelkirsche



Kiefer



Lärche



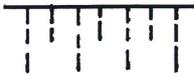
Obstbaum



Walnuß



Weide



Böschung oder Geländestufe



dorfprägende Verzahnung von Landschaft und Siedlungsraum



mangelnde Ortsrandeingrünung

5. Planzeichen



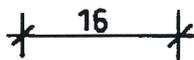
bestehende Grundstücksgrenze

3778

Flurstücknummer, z.B. 3778

Huber

Grundeigentümerbezeichnung, z.B. Huber



Vermassung, Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Naturdenkmal

C) Verfahrenshinweise

- a) Der Aufstellungsbeschluß erfolgte am 26.11.1997 .
- b) Den Trägern öffentlicher Belange, sowie den betroffenen Grundeigentümern wurde in folgenden Zeiträumen zum jeweiligen aktuellen Planentwurf Gelegenheit zur Stellungnahme sowie Planeinsicht gegeben:
- 08.04. - 08.05.1998
 28.08. - 28.09.1998
 28.12. - 29.01.1999
 12.05. - 28.05.1999
- c) Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 30.06.1999 die Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 24.03.1999 als Satzung beschlossen.
- d) Das Genehmigungsverfahren zur Ortsabrundungssatzung Adling in der Fassung vom 24.03.1999 wurde mit Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Glonn vom 02.08.99 an das Landratsamt Ebersberg eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 11.08.99 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 6 BauGB).
- e) Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung der Ortsabrundungssatzung erfolgte am 26.08.99. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Ortsabrundungssatzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 24.03.99..... in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Glonn, den 26. Aug. 99.....



 Martin Esterl, 1. Bürgermeister

Begründung
zur Ortsabrundungssatzung (OAS) Nr.1
der Marktgemeinde Glonn für den Ortsteil Adling
(§9 Abs. 8 Bau GB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Ortsabrundungssatzung entwickelt sich nur zum Teil aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Glonn vom 05.09.1988 .
Die Teile der OAS, die über die Bereiche der bisherigen Ausweisung im gültigen Flächennutzungsplan hinausgehen, werden bei einer FNP-Änderung entsprechend angepaßt.
2. Die Ortsabrundungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken :
 - a) Schaffung von dringendem Wohnraumbedarf der Bevölkerung
 - b) Im konkreten Fall soll hier gerade für die einheimische Bevölkerung familiengerechter Wohnraum geschaffen werden.
 - c) Die Ausweisung zusätzlicher Bauräume dient u.a. der Abfindung weichender Erben und somit auch dem Erhalt der landwirtschaftlich geprägten dörflichen Struktur.
3. Die Gesamtfläche der Marktgemeinde Glonn beträgt 3.023 ha,
davon sind zur Zeit überbaut : ca. 80 ha
Die Marktgemeinde Glonn hat per 01.01.1998 4433 Einwohner.

B) Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Die Ortschaft Adling mit einer Größe von ca. 5,8 ha liegt nördlich des Hauptortes Glonn und ist ca. 900 m vom Ortskern (Rathaus) entfernt.
Sie liegt auf einer nahezu ebenen Hochfläche am Osthang des Donisbach- bzw. Dobelbachtals und ist allseitig umgrenzt von landwirtschaftlichen Nutzflächen.
2. Die Entfernungen zu folgenden Anlagen betragen :

a) zur Omnibushaltestelle	900 m
b) zum katholischen Kirchenzentrum	800 m
c) zum evangelischen Kirchenzentrum	1.300 m
d) zur Grund- und Hauptschule	1.100 m
e) zu weiterführenden Schulen :	
Realschule Ebersberg	14 km
Gymnasium Grafing	10 km
f) zum Kindergarten	800 m
g) zu den Freisportanlagen	1.200 m
h) zu Versorgungsläden	800 m
i) zur Post	1.000 m
j) zum Rathaus	900 m
3. Das innerörtliche Gelände ist größtenteils eben und fällt am Ortsrand nach Südosten stark ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 25 m.
4. Die Bodenbeschaffenheit besteht aus kiesigem Lehm. Das Grundwasser liegt ca. 3-4 m unter Gelände.

5. Auf dem Gelände ist die Bebauung des Ortsteils Adling vorhanden, der mit 8 weiteren Einzelhäusern ergänzt bzw. abgerundet werden soll.
6. Die geplanten Bauvorhaben grenzen alle an die bestehenden innerörtlichen Straßen von Adling an.
7. Die Ortschaft Adling ist gut durchgrünt v.a. mit Streuobstwiesen und Laubbäumen. Am südöstlichen Ortsrand ist ein dichter der Bebauung vorgelagerter Mischbaumbestand vorhanden. Die übrigen Ortsränder sind in der Ortsrandeingrünung und Einbindung in die Landschaft verbesserungswürdig.

C) Geplante Bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 BauGB nach der umliegenden innerörtlichen Bebauung. Es entstehen insgesamt 8 Einzelhäuser mit den dazugehörigen Garagenbauten, die in die Hauptgebäude zu integrieren sind. Der Einwohnerzuwachs wird ca. 32 Personen betragen. Die Höhenentwicklung der Baukörper beschränkt sich auf maximal 2 Vollgeschoße (E+1). Da die neuen Bauten nicht auf einem zusammenhängenden Grundstück errichtet werden und ausreichende Freiflächen ringsum gegeben sind, kann auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet werden.

D) Bodenordnende Maßnahmen

Sind nicht erforderlich.

E) Erschließung

1. Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über die bestehenden innerörtlichen Straßen von Adling. Sämtliche Baugrundstücke grenzen daran an.
2. Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über einzelne Hauskläranlagen – dezentrale Abwasserentsorgung nach Art. 17 a Bay WG. Sobald ein Kanalanschluß möglich ist, besteht Anschlußpflicht an denselben, die Hauskläranlagen sind dann aufzulösen.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Marktgemeinde Glonn.
4. Niederschlagswasser im Privatbereich ist möglichst auf dem eigenen Grundstück oberflächennah und breitflächig zu versickern.
5. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungswerk der Isar-Amperwerke AG.
6. Die Abfallbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Hausunratabfuhr durch ein privates Unternehmen.
7. Altlasten aus Kiesgruben sind nicht bekannt bzw. vorhanden.

F) Kosten

Kosten für die Marktgemeinde Glonn für Wasserversorgung, Abwasser und Erschließung entstehen nicht.

G) Grünordnung

1. Die privaten Baugrundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Sind im Zuge von Baumaßnahmen einzelne Bäume zu beseitigen, so sind an geeigneter Stelle Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
2. Durch die Verwirklichung der Ortsabrundungssatzung bleiben die damit verbundenen Natur- und Landschaftsbeeinträchtigungen sehr gering. Durch das Aufgreifen der bestehenden Erschließungsstraßen wird jedoch eine Minimierung der Eingriffe erreicht, so daß für die Erschließung des Baugebietes keine zusätzlichen versiegelten Flächen über das notwendige Maß hinausgehend erstellt werden müssen. Die vorgeschlagenen Bauräume, Grundflächen und Geschoßflächen wurden so optimiert, daß sich dadurch der größtmögliche Freiflächenfaktor innerhalb des ausgewiesenen Baugebietes ergibt. Es wurde eine möglichst kompakte Situierung der Baukörper angestrebt, um dadurch wiederum möglichst große zusammenhängende Freiflächen / Grünverbindungen zu schaffen (Ökologie, Kleinklima).

H) Immissionsschutz

1. Das Plangebiet liegt nicht an einer Kreis- oder Staatsstraße, es ist an den Hauptort Glonn durch eine Ortsverbindungsstraße angebunden.
2. Spezielle Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
3. Durch die Bewirtschaftung der ringsum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Staub und Geruchsimmissionen kommen; auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts.

I) Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.
2. Aus ortsplanerischer Sicht stellt die Planung eine befriedigende Lösung dar.
3. Die Verwirklichung der Planung belastet die Marktgemeinde Glonn in finanzieller Hinsicht nicht.

Glonn, den 2.6. Aug. 99

.....
Esterl

1. Bürgermeister der
Marktgemeinde Glonn