

Erweiterung der Ortsabrundungssatzung

„Forellenstraße, Teilfläche Flur Nr. 4107/2“

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

Planfertiger: Martin Wäsler - Architekturbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Lena-Christ-Str.23
85625 Glonn

Plandatum: 25.01.2011 (Entwurf)
24.11.2015
26.01.2016

Die Marktgemeinde Glonn erlässt aufgrund 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch – BauGB – Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern – GO – folgende:

Satzung:

A Festsetzungen

1. Eine Teilfläche der Flurnummer 4107/2, Gemarkung Glonn, wird in das Allgemeine Wohngebiet „Forellenstraße“ als Baugrundstück einbezogen. Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird gemäß der Darstellung im beigefügten Lageplan M 1: 1000 festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Innerhalb der im Lageplan festgelegten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.

3. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 **GR 135** Max. überbaubare Grundfläche innerhalb des Bauraumes (z.B. 135 m²)

4.2 **WH 5,20** Die Wandhöhe (z.B. 5,20m) wird jeweils gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (traufseitig)

4.3  561,14 festgelegter Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe (z.B. 561,14 m ü. NN).

4.4 Anzahl der Wohnungen Es sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

5. Baugrenzen

5.1  Baugrenze

5.2  Bauraum für Garagen

6. Dächer

 Firstrichtung zwingend vorgeschrieben, für Wohn- und Garagengebäude sind Satteldächer festgesetzt

7. Grünordnung

7.1  extensive Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes, frei von baulichen Anlagen

7.2  Pflanzgebot Obstbaum, Hochstamm, heimische Arten

7.3  zu erhaltende Bäume im Bestand

7.4 Einfriedung Zur freien Landschaft hin sind sockellose Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig

7.5  Ökologische Ausgleichsfläche

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

 Geltungsbereich bisherige Satzung

2  bestehende Haupt-/ Nebengebäude

3  Flurnummer

4  4.0 Bemaßung, Maße in Metern

5  geplante Eingrünung gemäß Bebauungsplan „Forellenstraße Nord“

6  Öffentliche Verkehrsfläche



Kartengrundlage

Maßentnahme: Digitale Kartengrundlage

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

Planfertiger: Glonn, den 02.02.16

(Martin Wäsler, Architekt)

C Sonstige Hinweise

1 **Ressourcen:** Die aktive und passive Nutzung regenerativer Energien wie z.B. Solarenergie sowie Regenwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen.

2 **Niederschlagswasser:** Niederschlagswasser ist oberflächennah und möglichst breitflächig zu versickern. Genügt die vorhandene Sickerfähigkeit des Oberbodens nicht, kann durch Muldenbildung und Sickerrigolen die Sickerfähigkeit vor Ort erhöht werden.

Infolge der Hanglage muss mit oberflächlich abfließendem Wasser gerechnet werden. Drainagen und Entwässerungsgräben dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Um Hochwasserschäden durch Hang- und Schichtenwasser vorzubeugen, wird empfohlen, die Keller und Lichtschächte nach den entsprechenden technischen Regeln wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Hangseitig zuströmendes Oberflächenwasser ist schadlos, ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, abzuleiten. Es gelten die Regelungen des § 35 WHG.

3 **Denkmalschutz:** Bodendenkmäler welche bei Bauarbeiten zutage treten sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

4

Verfahrensvermerke:

1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Marktgemeinderat Glonn hat in der Sitzung vom 25.01.11 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Forellenstr. nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB beschlossen. Dies wurde am 26.01.15 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für den Entwurf der Satzung in der Fassung vom 25.01.11 hat in der Zeit vom 08.02.11 bis 09.03.11 stattgefunden.

3. **Billigungsbeschluss:** Der Billigungsbeschluss über die geänderte Fassung vom 24.11.15 wurde vom Gemeinderat Glonn am 24.11.15 gefasst. Aufgrund von Änderungen hat eine wiederholte, verkürzte Auslegung und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 03.12.15 bis 18.12.15 stattgefunden.

4. **Satzungsbeschluss:** Der Satzungsbeschluss über die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 26.01.16 wurde vom Gemeinderat Glonn am 26.01.16 gefasst (§ 34 Abs. 4 BauGB).

Glonn, den 08.02.16

(Siegel)

(Josef Oswald, Erster Bürgermeister)

5. **Bekanntmachung:** Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Forellenstr. erfolgte am 09.02.16; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Satzung in der Fassung vom 26.01.16 in Kraft (§ 10, Abs.3 BauGB).

Glonn, den 09.02.16

(Siegel)

(Josef Oswald, Erster Bürgermeister)

5

6