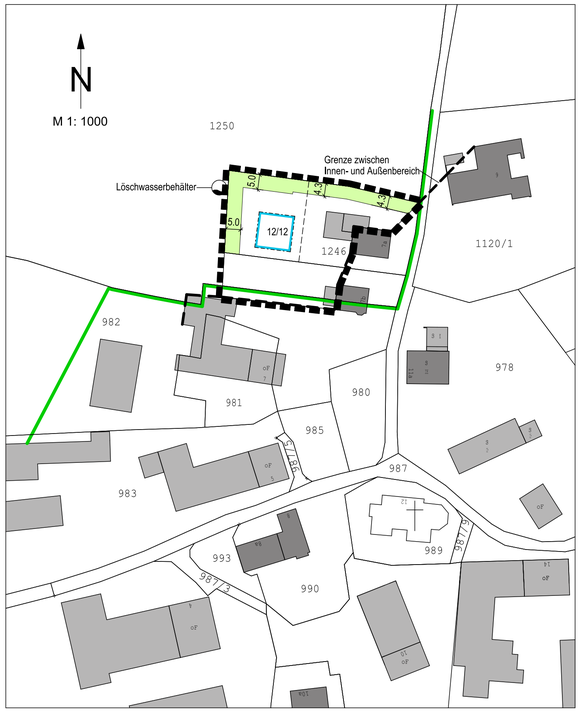
Ergänzungssatzung

"Frauenreuth Nord"

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg



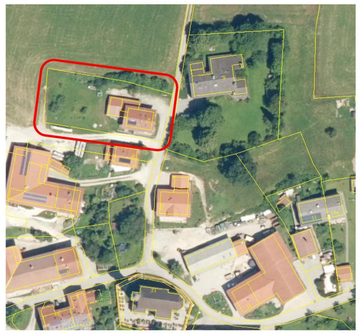
Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Bereich (Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

"Frauenreuth Nord"

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg,

für die Grundstücke Fl. Nr. 1246 Teilfläche, 1250 Teilfläche und 982 Teilfläche, alle Gemarkung Glonn

Die Marktgemeinde Glonn erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtswirksamen Fassung, die vorliegende Satzung .



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung geoportal.bayern.de/bayernatlas
Das Plangebiet liegt in der roten Umrandung.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Glonn im östlichen Bereich als Teil des Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO und im westlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Mit der **Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3** soll das gesamte Grundstück Fl.Nr. 1246, Gmkg. Glonn, in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen und nach Süden hin an den angenommenen Innenbereich angebunden werden.

1.2 Der Lageplan M 1 : 1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

1.3 Die Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt, sofern nicht die nachfolgenden Festsetzungen zutreffen.

2. Festsetzungen durch Planzeichen

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

2.2 Baugrenze

2.3 Grünordnung:

2.3.1 Im Norden:
Pflanzstreifen mit mind. einem Gehölz je 3.0 m² aus Artenliste Sträucher
Im Westen:
Streuobstwiese mit Obst- und Nussbäumen heimischer Arten, Hochstamm, Pflanzabstand ca. 8.0 m,
jeweils auf extensiv genutzter Fläche, zweimal jährliche Mahd pro Jahr ab dem 15.07., ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, keine baulichen Anlagen zulässig, jeweils mind. 20% als wechselnde Brache.
Die vorhandenen einheimischen Gehölze können mitgerechnet werden. Diese sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

2.3.2 Ökologische Ausgleichsfläche extern auf Fl.Nr. 1455, Gmkg. Glonn, Entwicklung als artenreiche Blumenwiese mit 1.5 m breitem Hochstaudensaum entlang des Fließgewässers. Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

3. Festsetzungen durch Text

3.1 Wohngebäude als rechteckiger Baukörper mit einem Längen-/Breitenverhältnis von mind. 1,2 : 1,0.

3.2 Maximal zulässige Wandhöhe 6.50 m
Gemessen wird talseitig vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des Hauptbaukörpers.

3.3 Dachform für Hauptgebäude und Garagen zwingend symmetrisches Satteldach mit Hauptfirstrichtung über die Längsseite des Gebäudes.

3.4 Die private Zufahrt erfolgt von Osten her über die Gemeindestraße Fl. Nr. 1183, Gmkg. Glonn. Die Zufahrt ist wasserdurchlässig zu befestigen.

4.7.5 Mit der Eingabeplanung ist ein Entwässerungsplan einzureichen.

4.8 Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu beachten.

4.9 Landwirtschaftliche Immissionen aus der Bewirtschaftung der umgebenden Flächen sowie Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung im ortsüblichen Umfang sind zu dulden.

4.10 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, sind diese meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG.

5. Verfahrensvermerke

5.1 Aufstellungsbeschluss:
Der Markt Glonn hat in der Sitzung vom 28.07.2020 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2 Behördenbeteiligung:
Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 15.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2021 bis 03.03.2021 beteiligt.

5.3 Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 15.12.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2021 bis 03.03.2021 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 22.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5.4 Satzungsbeschluss:
Der Markt Glonn hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.12.2021 die Ergänzungssatzung mit Begründung i. d. F. v. 21.12.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Glonn, den 03. Feb. 2022 (Siegel) .....
Josef Oswald, 1. Bürgermeister

5.5 Ausgefertigt

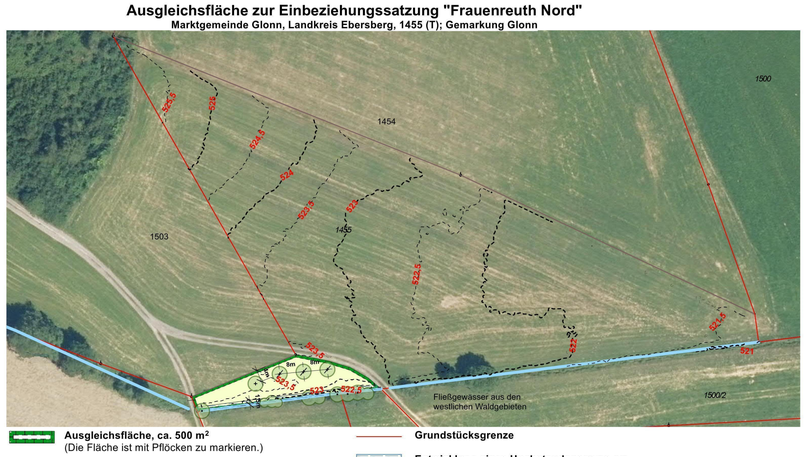
Glonn, den 07. Feb. 2022 (Siegel) .....
Josef Oswald, 1. Bürgermeister

5.6 Bekanntmachung:
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss erfolgte am 09.02.2022. Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Ergänzungssatzung am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Glonn, den 09. Feb. 2022 (Siegel) .....
Josef Oswald, 1. Bürgermeister

Ausgleichsfläche zur Einbeziehungssatzung "Frauenreuth Nord"

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg, 1455 (T); Gemarkung Glonn



Ausgleichsfläche, ca. 500 m²
(Die Fläche ist mit Pflöcken zu markieren.)

Obstgehölze / Hochstamm Stu 10 - 12

Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese
- Schlitzsaat mit autochthonem Regiosaatgut (UG 17), (100 % Kräuter)
- extensive Pflege der Grünlandfläche (mind. zweimalige Mahd ab dem 01.07., keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, Abfuhr des Schnittguts)

Grundstücksgrenze

Entwicklung eines Hochstaudensaums am Fließgewässer (ca. 1,5 m Breite) durch Selbstaussaat
- extensive Pflege (Mahd alle 1 - 2 Jahre ab dem 01.09., keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, Abfuhr des Schnittguts)

Erlen, Bestand
Sträucher, Bestand

M 1 : 1.000
N

3.5 Ein Garagengebäude/Carport mit max. 7.0 x 6.0 m Grundfläche ist auch außerhalb des Bauraumes im Geltungsbereich zulässig, nicht jedoch innerhalb der festgesetzten Grünbereiche.

3.6 Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind außerhalb des Bauraumes zulässig und müssen in direkter Anbindung an die Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

3.7 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zulässig bis zu einer Grundfläche von 20 m².

3.8 Mit der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

3.9 Objektschutz gegen Starkregen
Die Unterkellerung ist wasserdicht auszuführen. Öffnungen am Gebäude sind mind. 25 cm über Geländeoberkante (GOK) zu setzen (Lichtschächte, Treppenaufgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchführungen etc.). Die Oberkante Rohfußboden der Wohngebäude soll mind. 25 cm über GOK ausgeführt werden.

4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Angenommene Grenze Innen-/Außenbereich

4.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4.3 Bestehende Flurstücksgrenze

4.4 1246 Flurnummer, z. B. 1246

4.5 Löschwasserbehälter Bestand

4.6 Grenze Landschaftsschutzgebiet LSG-00367.01 „Kupferbachtal und Umgebung" im Markt Glonn und der Gemeinde Egmating

4.7 Wasserwirtschaft

4.7.1 Das Schmutzwasser ist über mechanisch-biologische Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik zu entsorgen.

4.7.2 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Alle einschlägigen Vorgaben hierzu sind zu beachten.
Die Anlagen zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind so zu errichten, dass sie der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)" vom 01.01.2000 (GVBl Nr. 3/2000 S. 30) und den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" vom 12.01.2000 (AIMBl Nr.3/2000 S. 84) entsprechen.

4.7.3 Auf die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den umgebenden Flächen wird hingewiesen. Es sind geeignete Abwehrmaßnahmen gegen bauliche Schäden vorzusehen. Zu beachten ist insbesondere auch § 37 Wasserhaushaltsgesetz, wonach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert bzw. nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstückes verstärkt werden darf.

4.7.4 Die Durchführung der Maßnahmen, die auch in Spitzenzeiten der Wasserabnahme dazu geeignet sind, genügend Wasservorräte bereit zu halten, ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Marktgemeinde Glonn und den Grundeignern geregelt.

Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

"Frauenreuth Nord"

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 15.12.2020
Fassung vom 21.12.2021

Glonn, den 21.12.2021

Josef Oswald, 1. Bürgermeister
Markt Glonn
Marktplatz 1, 85625 Glonn
www.glonn.de

Falkenberg, den 21.12.2021

Hans Baumann, Entwurfsverfasser
Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de