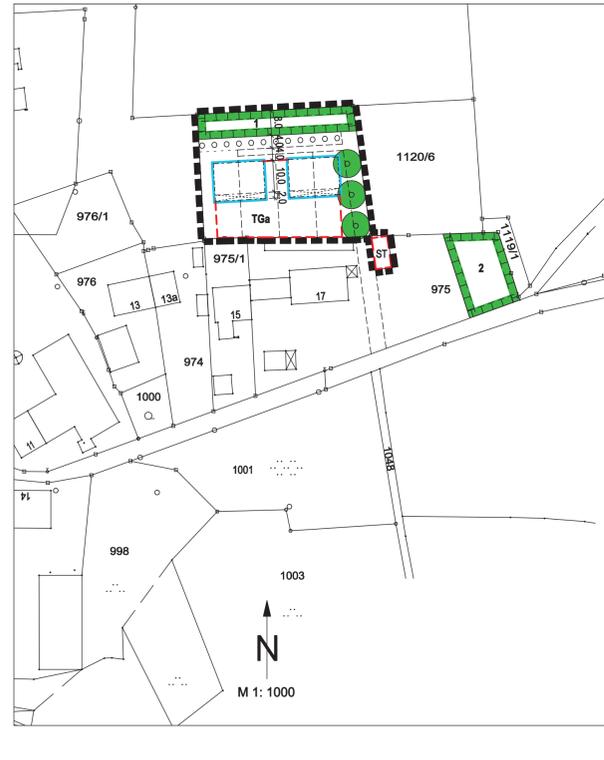


**Ergänzungssatzung
"Frauenreuth"
Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg**



**Satzung zur Einbeziehung einzelner
Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang
bebauten Bereich
(Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)**

"Frauenreuth"

**Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg,
für das Grundstück Fl. Nr. 975 Teilfläche, Gemarkung Glonn**

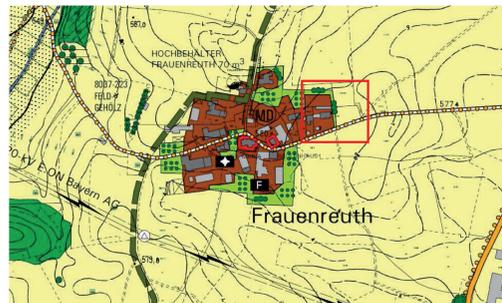
Die Marktgemeinde Glonn erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. 12. 2006 (BGBl. 2006, S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06. 01. 1993 (GVBl. S. 65), Art. 81 der Bayer. Bauordnung 2008 (BayBO) und der Bebauungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. 1 S. 132) die vorliegende

Satzung.



Blickrichtung nach Nordwesten

**Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
der Marktgemeinde Glonn**



1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Auf der nördlichen Teilfläche der Fl. Nr. 975 soll Bauland für Einheimische, d. h. für die Grundeigner und deren Nachkommen geschaffen werden. Planungsrechtlich ist dieser Bereich dem Außenbereich zuzurechnen. Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 soll das Baugrundstück in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen werden. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird Rechnung getragen.
- 1.2 Der Lageplan M 1 : 1000 ist Bestandteil dieser Satzung.
- 1.3 Die folgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für die Fläche der Ergänzungssatzung auf Fl. Nr. 975, nördliche Teilfläche, Gmkg. Glonn.

2. Festsetzungen durch Planzeichen

- 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
- 2.2 Baugrenze
- 2.3 Zulässig nur Anbauten als eingeschossige Wintergärten
- 2.4 Fläche für oberirdische Stellplätze (ST) bzw. Tiefgarage (TGa)
- 2.5 Grünordnung:
 - 2.5.1 Ökologische Ausgleichsfläche 1 auf Fl. Nr. 975, Gmkg. Glonn, als Streuobstwiese mit Obst- und Nussbäumen heimischer Arten, Hochstamm, Pflanzabstand ca. 10,0 m, auf extensiv genutzter Fläche mit maximal zwei Mahden pro Jahr ab dem 15. 07., ohne Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, keine baulichen Anlagen zulässig. Die Fläche darf zur freien Landschaft hin nicht eingezäunt werden.
 - 2.5.2 Ökologische Ausgleichsfläche 2 zur Erweiterung und Extensivierung der Obstgartenfläche mit Pflanzung von vier zusätzlichen Obst- oder Nussbäumen. Extensivierung der Fläche mit maximal zwei Mahden pro Jahr ab dem 15. 07., keine Anwendung von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, keine baulichen Anlagen zulässig.
 - 2.5.3 Pflanzstreifen mit mind. einem Gehölz je 2,0 m² aus Artenliste Sträucher
 - 2.5.4 Pflanzgebot heimischer Laubbäume lt. Artenliste, Großbaum

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 6,10 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 PKW-Stellplätze sind nur auf den hierfür dargestellten Flächen zulässig. Ansonsten sind diese in einer Tiefgarage unterzubringen. Oberirdische Garagen sind unzulässig. Die private Zufahrt erfolgt über die Fl. Nr. 975 von Süden her.
- 3.5 Mit der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 3.6 Oberirdische Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 3.7 Artenliste:

- 3.7.1 Heimische, großkronige Laubbäume (Großbaum)
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. v. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obst- und Nussbäume heimischer Sorten, Hochstamm	
- 3.7.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume (Kleinbaum)
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. v. mit Ballen

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus ayria	Mehlbeere
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweissel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyrastar	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme
Obstbäume heimischer Sorten, Hochstamm	
- 3.7.3 Sträucher
2 x v. v. 100-150 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder

- | | |
|--------------------|---------------------|
| Salix caprea | Öhrchenweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4.2 Bestehende Flurstücksgrenzen
- 4.3 975 Flurnummern, z. B. 975
- 4.4 Wasserwirtschaft
 - 4.4.1 Das Schmutzwasser ist über private Kleinkläranlagen zu entsorgen.
 - 4.4.2 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Alle einschlägigen Vorgaben hierzu sind zu beachten.
 - 4.4.3 Tiefgarage, Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen, da im Moränengebiet mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist.
 - 4.4.4 Wasserhaltungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen.
 - 4.4.5 Die Durchführung der Maßnahmen, die auch in Spitzenzeiten der Wasserabnahme und im Brandfall dazu geeignet sind, genügend Wasservorräte bereit zu halten, ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Marktgemeinde Glonn und den Grundeignern geregelt.
- 4.5 Erschließungsstraße
Die straßenmäßige Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die bestehende private Zufahrt von Süden her durch einen 5,0 m breiten Erschließungsschicht.
- 4.6 Denkmalschutz
Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig.
- 4.7 Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu beachten.

5. Begründung

- 5.1 Die bestehende Bebauung auf den Grundstücken Fl. Nr. 976, 974, 975/1 und 975, südliche Teilfläche, bildet eine Gebäudeflucht und stellt derzeit den nördlichen Ortsrand von Frauenreuth dar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO dargestellt. Die zusätzlichen Baugrundstücke werden für die Nachkommen der Grundeigner im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden älteren Hofbereich ausgewiesen. Eine alternative Fläche kommt somit nicht in Betracht.

- 5.2 Die Fläche der Ergänzungssatzung nördlich des bebauten Bereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Teil der Dorfgebietsfläche ausgewiesen, was den Planungswillen der Gemeinde belegt, dass eine Bebauung des nördlichen Grundstücksteiles der Fl. Nr. 975 beabsichtigt ist und der nordöstliche Ortsrand von Frauenreuth damit festgelegt wird.
- 5.3 Die Baukörper wurden in den südlichen Grundstücksbereichen situiert, um nach Norden hin den Außenbereich zu schonen. Garagengebäude sind zur Reduzierung der Bebauungsdichte nicht zulässig. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, um die verbleibenden Grundstücksanteile für Gartennutzung freizuhalten.
- 5.4 Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird nach dem Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Januar 2003 berechnet. Für den Eingriff auf dem Baugrundstück werden Ausgleichsflächen bzw. auf Fl. Nr. 975, Gmkg. Glonn, erbracht und vor Satzungsbeschluss durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit Reallast gesichert. Die Flächen liegen auf dem Baugrundstück und befinden sich im Eigentum der Bauwerber.

Ausgleichsfläche 1 bildet den Abschluss des bebauten Bereiches von Frauenreuth nach Norden hin. Das Gelände wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zur Aufwertung soll eine Obstbaumpflanzung auf extensiv genutzter Fläche angelegt werden. Der Standort ist hierfür geeignet. Zwischen der dargestellten Ausgleichsfläche 1 und dem Fußweg als innerer Erschließung im Norden befindet sich ein 4,0 m breiter Grünstreifen. Nutzungsüberschneidungen mit der Ausgleichsfläche können damit vermieden werden.

Ausgleichsfläche 2 umfasst den bestehenden Obstgarten im östlichen Teil der Fl. Nr. 975. Die derzeit häufig gemähte und intensiv genutzte Wiesenfläche soll mit zusätzlich vier Obst- oder Nussbäumen bepflanzt und auf der gesamten Fläche durch zweimal jährliche Mahd extensiviert werden.



Gärtnerische Nutzungen oder bauliche Anlagen sind auf beiden Ausgleichsflächen ausgeschlossen. Die gesetzlichen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.

- 5.5 Die aufzuwertenden Flächen erfahren eine wirksame Verbesserung der ökologischen Funktion als Lebensraum für Pflanzen, Insekten und Kleintiere. Weiter wird innerhalb dieser Gartenfläche die Pflanzung von zwei heimischen Laubbäumen und vier zusätzlichen Obstbäumen festgesetzt.
- 5.6 Die erforderlichen Stellplätze sollen größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht werden, um die oberirdischen Grundstücksfläche zur Gartennutzung freizuhalten. Die Fläche für die Tiefgarage mit Zufahrt bzw. Zugang wurde gem. § 19 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) bei der Grundflächenermittlung mitgerechnet.
- 5.7 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt ermittelt:

Wohngebäude, gemeinsame Zufahrten und Zugänge, oberirdische Stellplätze (ohne die bereits versiegelten Flächen auf dem südlichen Bestandsgrundstück) oberirdisch	630 m ²
Tiefgarage und Außentreppe (unterirdisch)	440 m ²
Zulässige Grundfläche gesamt	1070 m ²

Hieraus berechnet sich die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO wie folgt:
Zulässige Grundfläche 1070 m² / Baugrundstück gesamt (Ergänzungssfläche ohne Ausgleichsfläche) 1760 m² = GRZ 0,60
Die relativ hohe Verdichtung resultiert aus der großflächigen Tiefgarage mit insgesamt zehn Stellplätzen, die bei Errichtung von zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte erforderlich wären. Die Planung soll hierfür Vorsorge treffen und gleichzeitig sicherstellen, dass die oberirdischen Grundstücksflächen im Wesentlichen von Stellplätzen frei bleiben und die Freiflächen gärtnerisch gestaltet werden können.
Die Tiefgarage in der erforderlichen Größe von 430 m² hat einen Anteil an der GRZ von 0,24 (430 m² / 1760 m²).

Die zulässige Grundfläche kann durch Anlagen gem. § 19 Abs. 3 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, bei städtebaulicher Erfordernis auch mit einem höheren Prozentsatz. Hierzu zählen u. a. bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, wie im Falle der zulässigen Tiefgarage. Beim Ansatz einer zulässigen GRZ von 0,40 und einer Überschreitung von 50 % könnte die Tiefgarage errichtet werden.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 6.1 **Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Abb. 7):** **Kategorie I**
Ortsrandbereich, intensiv landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Oberer Wert)
- 6.2 **Einstufung entsprechend der Planung:** **Typ A**
GRZ > 0,35
- 6.3 **Ableitung der Beeinträchtigungsintensität:** **A / I**
- 6.4 **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

Schutzgut Boden:
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Beläge

- Vermeidung von nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodenabtrages
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise

Schutzgut Wasser:
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Keine Einleitung von belastetem Wasser in das Grundwasser oder Oberflächen-gewässer

Schutzgut Arten und Lebensräume:
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen durch Isolation oder Stoffeinträge
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Durchlässigkeit der Siedlungsänder zur freien Landschaft
- Aufwertung des vorhandenen Obstgartens durch Extensivierung der Fläche

Schutzgut Landschaftsbild
- Obstbaumpflanzungen als standortgerechte Eingrünung zur freien Landschaft
- Verbot oberirdischer Garagengebäude zur Reduzierung der Bebauungsdichte im Osten
- Pflanzung von heimischen Laubbäumen zur Eingrünung der Baugrundstücke im Osten

6.5 **Kompensationsfaktor** bei Kategorie A / I gem. Abb. 7 des Leitfadens 0,3 – 0,6

6.6 **Berechnung der Ausgleichsfläche:**
Baugrundstück = Eingriffsfläche 1760 m²

Ausgleichsfläche ermittelt mit **Faktor 0,5** **880 m²**

6.7 **Aufwertung der Ausgleichsflächen:**
Ausgangszustand: Intensiv genutztes Grünland
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) Oberer Wert
Aufwertungsziel: naturnah aufgebaute Streuobstwiese mit extensiver Nutzung
Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) oberer Wert

7. Verfahren

- 7.1 Der Marktgemeinderat Glonn hat in der Sitzung vom 31. 07. 2012 die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.
- 7.2 Der Entwurf der Satzung mit Begründung wurde in der Fassung vom 31. 07. 2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 20. 08. 2012 bis 21. 09. 2012 öffentlich ausgestellt.
Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 08. 08. 2012 und darauf hingewiesen, dass während der Ausstellungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
- 7.3 Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Marktgemeinderat Glonn in der Sitzung vom 28. 01. 2014 abgewogen und beschlossen.

7.4 Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 28. 01. 2014 wurde vom Marktgemeinderat Glonn am 28. 01. 2014 gefasst.
Glonn, den 29. 01. 2014 (Siegel)
Esterl, 1. Bürgermeister

7.5 Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Die Ergänzungssatzung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.
Glonn, den (Siegel)
Esterl, 1. Bürgermeister

Ergänzungssatzung

"Frauenreuth"

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 31. 07. 2012
Fertigung vom 28. 01. 2014

Entwurfsverfasser:
Architekten Hans Baumann und Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19
www.baufalken.de



Falkenberg, den 28. 01. 2014

.....
Hans Baumann, Architekt