

Ortsabrundungssatzung im Bereich „Haslach West“

durch Einbeziehung einer Teilfläche aus Flur Nr. 2144 sowie den Flurnummern 2143/1 und 2144/3

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

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

Plandatum: 28.01.2014 (Entwurf)
29.07.2014

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 2144, sowie die Flurnummern 2143/1 und 2144/3 Gemarkung Glonn, werden in das Allgemeine Wohngebiet des Ortsteiles Haslach als Baugrundstücke einbezogen. Derzeit ist dieser Bereich planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. 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 120** Max. überbaubare Grundfläche innerhalb des Bauraumes (z.B. 120 m²)

4.2 **WH 6,00** Die Wandhöhe (z.B. 6,00m) wird jeweils gemessen vom festgesetzten Messpunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (traufseitig)

4.3  festgelegter Messpunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ab OK der bestehenden Geländeoberfläche vor Beginn der Baumaßnahme

5. Baugrenzen

5.1  Baugrenze
Im trapezförmigen Bauraum sind nur rechteckige Baukörper zulässig

5.2  Bauraum für Garagen

6. Dächer

für die Wohngebäude ist als Dachform Satteldach festgesetzt

7. Grünordnung

- 7.1  extensive Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes, frei von baulichen Anlagen
- 7.2  Pflanzgebot Obstbaum, Hochstamm, heimische Arten
- 7.3  Ökologische Ausgleichsfläche, extensive Wiesennutzung mit Baumreihe am Flussufer
Baumarten: Schwarzerle oder Grauerle, Esche und Weiden, purpurn, silbergrau und schwarz

B Hinweise

- 1  Geltungsbereich bisherige Ortsgrenze
- 2  bestehende Grundstücksgrenze
- 3  bestehende Haupt-/ Nebengebäude
- 4  Flurnummer
- 5  Bemaßung, Maße in Metern
- 6  bestehende Eingrünung
- 7  Öffentliche Verkehrsfläche
- 8  Trafostation

C Sonstige Hinweise

- 1 **Ressourcen:**
Die aktive und passive Nutzung regenerativer Energien wie z.B. Solarenergie sowie Regenwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen.
- 2 **Wasserversorgung:**
Sämtliche Einzelbauvorhaben sind vor Bezug bzw. Nutzung an die zentrale Wasserversorgung der Marktgemeinde Glonn anzuschließen
- 3 **Abwasserentsorgung:**
Sämtliche Einzelbauvorhaben sind vor Bezug bzw. Nutzung an die kommunale Abwasserentsorgung des Ortsteils Haslach anzuschließen.
- 4 **Niederschlagswasser:**
Niederschlagswasser ist oberflächennah und möglichst breitflächig zu versickern. Genügt die vorhandene Sickerfähigkeit des Oberbodens nicht, kann durch Muldenbildung und Sickerriegen die Sickerfähigkeit vor Ort erhöht werden. Infolge der leichten 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 auftriebsicher auszuführen.

Hangseitig zuströmendes Oberflächenwasser ist schadlos, ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, abzuleiten. Es gelten die Regelungen des § 35 WHG.
- 5 **Denkmalschutz:**
Bodendenkmäler welche bei Bauarbeiten zutage treten sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.



Kartengrundlage

Digitale Kartengrundlage

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

Planfertiger: Glonn, den 30.07.14

(Martin Wäsler, Architekt)

Verfahrensvermerke:

- 1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Marktgemeinderat Glonn hat in der Sitzung vom 22.10.13 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Haslach West nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB beschlossen.
- 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 28.01.14 hat in der Zeit vom 10.02.14 bis 11.03.14 stattgefunden.
- 3. **Satzungsbeschluss:**
Der Satzungsbeschluss über die Ortsabrundungssatzung Haslach West in der Fassung vom 29.07.14 wurde vom Gemeinderat Glonn am 29.07.14 gefasst (§ 34 Abs. 4 BauGB).

Glonn, den 30.07.14

(Siegel)

(Josef Oswald, Erster Bürgermeister)

4. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss der Ortsabrundungssatzung Haslach West erfolgte am 27.08.14; 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 29.07.14 in Kraft (§ 10, Abs.3 BauGB).

Glonn, den 27.08.14

(Siegel)

(Josef Oswald, Erster Bürgermeister)

Anlage 1 Ausgleichsfläche zur Ortsabrundungssatzung im Bereich "Haslach West"

