

1905

1902

1906

1908/1

2075/1

776/1

2075

2076

BLICK IN DIE
GLONN-NIEDERUNG

2274

2288

BLICK AUF DIE KIRCHE UND
ORTSSILHOUETTE VON
WALPERSDORF

1927

1920

1924

WH 50
1926

ABGRABUNG

WILDEHOLZE

FACKLER

REST

GRAF

Li

Fi

Li

BAUMREIHE

Ah, Es

Gülle-
behälter

Holzlager

Bi

SILO

Wa

1927

1920

1924

WH 50
1926

ABGRABUNG

WILDEHOLZE

FACKLER

REST

GRAF

Li

Fi

Li

BAUMREIHE

Ah, Es

Gülle-
behälter

Holzlager

Bi

SILO

Wa

ABGRABUNG

WILDEHOLZE

FACKLER

REST

GRAF

Li

Fi

Li

BAUMREIHE

Ah, Es

Gülle-
behälter

Holzlager

Bi

SILO

Wa

ABGRABUNG

WILDEHOLZE

FACKLER

REST

GRAF

Li

Fi

Li

BAUMREIHE

Ah, Es

Gülle-
behälter

Holzlager

Bi

SILO

Wa

ABGRABUNG

WILDEHOLZE

FACKLER

REST

GRAF

Li

Fi

Li

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG NR. 02
DER GEMEINDE 85625 GLONN
FÜR DEN ORTSTEIL HASLACH

Die Gemeinde Glonn erläßt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
i. V. m. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Art. 23 GO für die
Flur-Nr. 1910/T, 1911/T, 1913/T, 1914, 2082/T, 1917,
1917/1, 1919, 1920, 1921, 2307, 2308/2/T, 2309/T, 2273/T
der Ortschaft Haslach folgende

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

GEFERTIGT : Großhelfendorf, den 26.06.1996
GEÄNDERT : Großhelfendorf, den 27.11.1996

PLANUNG : ARBEITSGEMEINSCHAFT



GEORG NEUMÜLLER
DIPL. ING. ARCHITEKT
DORFSTRASSE 7
85655 GROSSHELFENDORF
TEL. 08095/2163 FAX. 08095/2084

UND

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

A) FESTSETZUNGEN

§ 1

Geltungsbereich :



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Ortsabrundungs - Satzung

§ 2

Im Geltungsbereich beurteilen sich die Vorhaben nach § 34 BauGB.
Bei den zum jetzigen Zeitpunkt geplanten Gebäuden gelten darüber
hinaus die folgenden Festsetzungen :

Maß der baulichen Nutzung :

- a) Gebäudegröße: $b \times l \text{ max.} = 9,0 \times 16,0 \text{ m}$
- b) Zahl der Vollgeschoße: II
Zahl der Vollgeschoße als
Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschoße
- c) Wandhöhe der Hauptgebäude: max. 6,20 m
(gemessen ab Oberkante - Gelände
bis zur Schnittstelle Dach-Außen-
haut / Wand)
- d) Zahl der Wohneinheiten: Auf dem Grundstück ist jeweils ein
Einfamilienhaus mit Einlieger-
wohnung maximal zulässig.
- e) Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 30° sind
vorgeschrieben.

§ 3

3. Bauweise :



Baugrenze



Ga

Garagenflächen



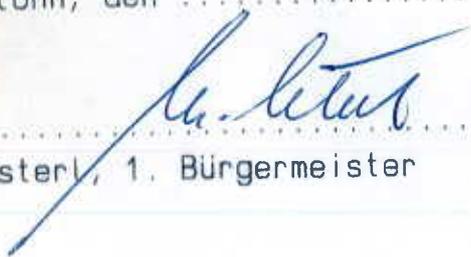
Firstrichtung

WHmax. = 6,20

max. Wandhöhe in Meter,
z.B. max. Wandhöhe = 6,20 m

des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Glonn, den **02. 12. 96**


Esterl, 1. Bürgermeister



B) HINWEISE

1. Erschließung: :

a) Die Erschließung der Einzelbauvorhaben erfolgt über die Frauenbründlstraße (Fl.-Nr. 2082).
Beim BVH auf Fl.-Nr. 1914/T (Huber) ist für die Erschließung der Eintrag einer Grunddienstbarkeit zu Lasten der Fl.-Nr. 1914 im Grundbuch erforderlich.

b) Wasserversorgung :

Sämtliche Einzelbauvorhaben sind vor Bezug bzw. Nutzung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Marktgemeinde Glonn anzuschließen.

c) Abwasserbeseitigung :

Sämtliche Einzelbauvorhaben sind bis zum Anschluß an eine öffentliche Kanalisation als "Übergangslösung" mit einer dezentralen Abwasserentsorgung (einzelnen Hauskläranlagen) vor Bezug bzw. Nutzung auszustatten.

d) 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.

e) Oberirdische Gewässer :

Infolge der Hanglage muß mit oberflächlich wild abfließendem Wasser gerechnet werden. Falls auf einzelnen Grundstücken Drainagen vorhanden sind, sollten diese nicht zerstört werden und weiterhin erhalten bleiben.

Drainagen und Entwässerungsgräben dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

f) Grundwasser :

Über die Grundwasserstände im Bereich der Ortsabrundungssatzung liegen keine amtlichen Meßergebnisse vor. Es ist jedoch auf Grund von Aussagen des WWA anzunehmen, daß der höchste Grundstand knapp unter Geländeoberfläche liegt.

Bauvorhaben, insbesondere in den Untergrund reichende Bauteile wie Keller, Lichtschächte etc. sollten daher gegen hohes Grund- und Schichtwasser geschützt werden. In der Regel ist hierbei eine wasserdichte und auftriebssichere Ausführung die geeignetste Methode.

Für Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

- g) Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG.
- h) Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über die gemeindliche Hausunratabfuhr durch ein privates Unternehmen.

2. Freiflächengestaltung / Ortsrandeingrünung :

- a) Auf den privaten Grundstücken sollen jeweils die Anzahl der in der Planzeichnung angegebenen Bäume gepflanzt werden. Folgende Baumarten werden empfohlen :

		Mindestgröße
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	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	Sol 350/400
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 sollen :

Nadelgehölze, rotlaubige Gehölze, Hängeformen von Laubgehölzen

In der Planzeichnung ist ein Vorschlag für die Baumstandorte eingetragen. Die Bäume können je nach Lage der Zufahrten und Zugänge und in Abhängigkeit der Gartengestaltung verschoben werden. Der Mindestabstand zur privaten Nachbargrenze beträgt 2 m.

- b) Vorhandene Obstwiesen sollten als solche erhalten bleiben. Bei Neubauten im Ortsrandbereich soll dieser nach Möglichkeit

Grünflächen mit neuen Strauchbeständen zusätzlich bepflanzt werden.

Die Fällung von einzelnen Bäumen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- c) Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum sollen mit Ausnahme von Kraut- bzw. Nutzgärten nicht eingefriedet werden. Zwischen den privaten Grundstücken sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Als Einfriedungen werden sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten oder Koppelzäune (waagrechte Holzstangen, Rundholz) empfohlen.
 - d) In Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum sollen Mauern auf alle Fälle vermieden werden. Ausgenommen sind trocken aufgesetzte Mauern aus regionaltypischem Natursteinmaterial.
 - e) Private Wege und Zufahrten sollen nur mit wassergebundenen Belägen oder weitfugigem Pflaster (z.B. Rasengittersteine) ausgebildet werden.
 - f) Die Versiegelung von vorhandenen wassergebundenen Belägen ist nicht zulässig.
 - g) Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden fachgerecht zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
 - h) Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.
3. Bei den Bauanträgen soll die Freiflächengestaltung und Bepflanzung möglichst durch einen Freiflächen-Gestaltungsplan nachgewiesen werden.
4. Bei der Auswahl der Gehölze auf Privatgrund wird vordringlich die Verwendung von hochstämmigen Obstbäumen empfohlen.
5. Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) oder Spalierbäumen bepflanzt werden.

6. Bauliche Anlagen - Bestand :



Gebäude mit Wohnnutzung



Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung



Gebäude mit sonstiger Nutzung



wassergebundener Belag

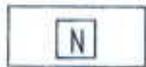


Schwarzdecke

7. Vegetationsbestände :



Obstwiese



umfriedeter Nutzgarten



Wiese, Rasen, Garten



Krautsaum, Krautfläche



Grünlandnutzung



geschnittene Hecke



freiwachsene Hecke, Gebüsch



Einzelbaum mit Artangabe

(Ah) Ahorn

(Bi) Birke

(Wa) Walnuß

(Es) Esche

(Lö) Lärche

(Wei) Weide

(Fi) Fichte

(Kie) Kiefer

(Ko) Kastanie

(Li) Linde

(Ki) Vogelkirsche

(O) Obstbaum



Böschung oder Geländestufe



dorfprägende Verzahnung von
Landschaft und Siedlungsraum



Blickbeziehungen



Grundstückerschließung,
Zufahrt

8. Planzeichen :



bestehende Grundstücksgrenze

1904

Flurstücksnummer, z.B. 1904



bestehende Gebäude

Seiler

Grundeigentümerbezeichnung, z.B. Seiler



Vermaßung-Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche



Anzahl der pro Grundstück auf Privatgrund
zu pflanzenden Bäume