

1902

1905

1927

1970

ABGRABUNG

1924

WH 50  
1926

WILDFEHLZE

1906

Bachbegleitende  
auf steiler  
Böschung

FACKLER

GELÄNDESTUFE

1906

1906/1

WH 60

1917/1

G

1908/1

1908/2

Es Es Es Es

BAUMREIHE  
Ah, Es

Li

WILDFEHLZE  
UND  
ZIERGEHLZE  
2309

2075/1

1908

Wa

Holzlager

Gülle-  
behälter

Wei

FACKLER

IN DIE  
FELDFLUR

776/1

2075

1908

Es Es Es

SILO

Li

WH max = 6.20  
II GA

SEILER

WILDFEHLZE

Hühner

JUNGE  
WILDFEHLZE  
HECKE

2076

1908

N N

SILO

Li

2307

FELDKREUZ

IN DIE  
FELDFLUR

2082

1911

Hühner  
WH 3.00

SILO

Li

2307

FELDKREUZ

IN DIE  
FELDFLUR

GESCHLOSSENER, DURCH  
GRÜNSTRUKTUREN GE-  
PRÄGTER ORTSRAND

2294

Wiese 1911

WH max = 6.20  
II GA

Li

BLICK IN DIE GLONN-  
NIEDERUNG

G

BLICK IN DIE GLONN-  
NIEDERUNG

2274

BLICK AUF DIE KIRCHE UND  
ORTSSILHOUETTE VON  
WALPERSDORF

2273

2288

2301

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

---

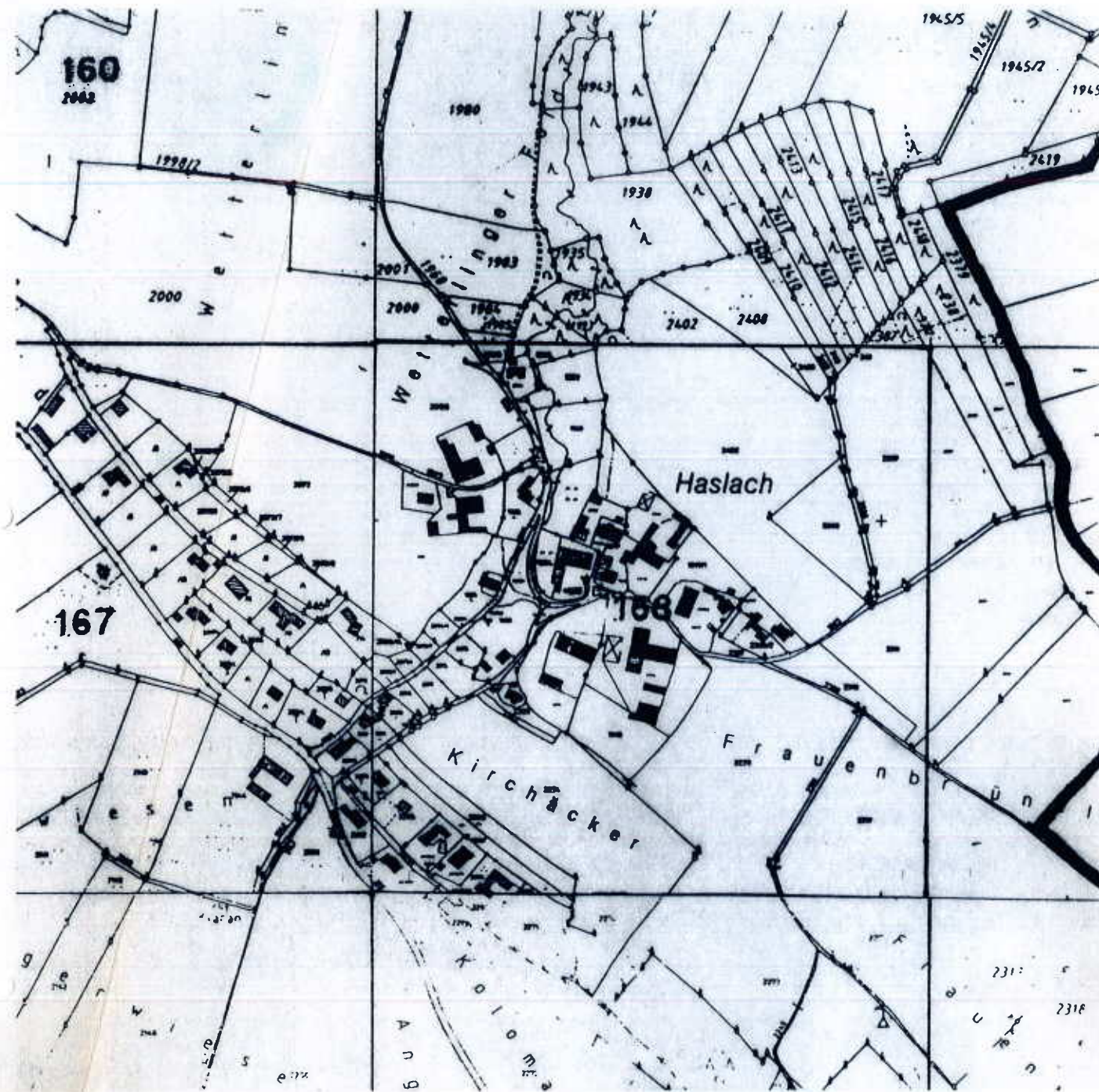
PLANUNG : ARBEITSGEMEINSCHAFT



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



ÜBERSICHTSPLAN

M = 1 : 5000

## HASLACH

DER EHEMALS LANDWIRTSCHAFTLICH GEPRÄGTE ALTE ORTSKERN VON HASLACH HAT TROTZ DER HEUTE ÜBERWIEGENDEN WOHNUTZUNG EINEN AUSGESPROCHEN LANDLICH-DORFLICHEN CHARAKTER. DURCH OBSTWIESEN, EINZELBÄUME UND DIE MEIST FEHLENDE EINZÄUNUNG INNERHALB DER ORTES bzw. ZUR ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLUR WIRKT DER ORT IN SICH GESCHLOSSEN UND DENNOCH MIT DER LANDSCHAFT ENG VERZAHNT. DIES WIRD BESONDERS AN DER NACH SUDEN OFFENEN ORTSFLANKE MIT DER KIRCHE DEUTLICH.

DURCH SEINE EXPONIERTE LAGE AUF EINER MORÄNENKUPPE AM RANDE DES GLONN-TALES SOWIE DURCH DAS STARK BEWEGTE GELÄNDE INNERHALB DES ORTES (TIEFER BACHEINSCHNITT, BOSCHUNGEN) HANDELT ES SICH IN HASLACH INSBESONDERS LANDSCHAFTLICH UM EINEN SEHR EMPFINDLICHEN BEREICH. BEI JEDER WEITEREN ENTWICKLUNG SOLLTE SORGSAM DIE GELÄNDEGESTALT, DIE VORHANDENEN VEGETATIONSSTRUKTUREN (BESONDERS OBSTGARTEN) ABER AUCH DIE BESTEHENDEN BLICKBEZIEHUNGEN IN DIE LANDSCHAFT bzw. DIE ERLEBBARKEIT DER ORTSSILHOUETTE VON HASLACH SELBST AUS DER LANDSCHAFT BEACHTET WERDEN.

EINE ENTWICKLUNG NACH SUDEN bzw. NACH SUDEN ÜBER DIE FRAUENBRÜNDLSTRASSE HINAUS SOLLTE AUS LANDSCHAFTLICHER SICHT AUFGRUND DER OBEN GENANNTEN ORTSCHARAKTERISTIK NICHT STATTFINDEN. EINE MASSVOLLE VERDICHTUNG DER VORHANDENEN STRUKTUREN HINGEGEN WÄRE AUCH AUS LANDSCHAFTLICHER SICHT DENKBAR.

# 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



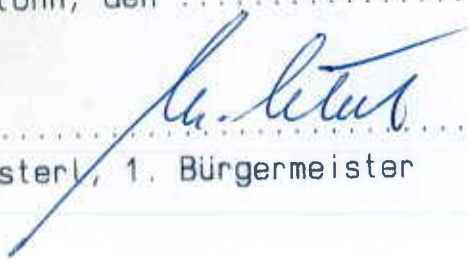
Firstrichtung

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 :



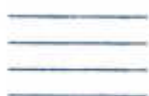
Gebäude mit Wohnnutzung



Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung



Gebäude mit sonstiger Nutzung



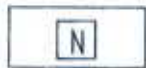
wassergebundener Belag

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

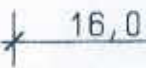
Flurstücksnummer, z.B. 1904



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