Ergänzungssatzung Quellenstraße

für die Flur Nr. 4148/16, 191/7 sowie Teilfläche Flur Nr. 191/5

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

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

Plandatum: 28.09.2010 (Entwurf)
21.12.2010

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:

Ergänzungssatzung:

A Festsetzungen

1. Teilflächen der Flurnummern 191/5, 191/7 und 4148/16, Gemarkung Glonn, werden in das Allgemeine Wohngebiet „Quellenstraße" als Baugrundstücke einbezogen.
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 150** — Höchstzulässige Grundfläche je Baugrundstück (z.B. 150 m^2)

4.2 **WH 6,50** — Die Wandhöhe (z.B. 6,50m) wird jeweils gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (traufseitig).

4.3 556,70 — festgelegter Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe (z.B. 556,70 m ü. NN).

4.4 Anzahl der Wohnungen — Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig

5. Baugrenzen

5.1 Baugrenze

5.2 Bauraum für Garagen

6. Dächer

Firstrichtung zwingend vorgeschrieben

7. Grünordnung

7.1 Grünfläche, Eingrünung des Ortsrandes

7.2 Pflanzgebot Obstbaum, Hochstamm, heimische Arten

7.3 Einfriedung — Zur freien Landschaft hin sind sockellose Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig

7.4 Ökologische Ausgleichsfläche auf Flur Nr 3691. Gmkg. Glonn durch Extensivierung einer landwirtschaftlichen Fläche als Streuwiese, max. zweischürige Mahd, nicht vor 15.07. mit Entfernung des Mahdgutes. Keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 bestehende Haupt-/ Nebengebäude

3 225/11 Flurnummer

4 4,0 Bemaßung, Maße in Metern

5 Flächen für Wald

6 Öffentliche Verkehrsfläche

7 Die aktive und passive Nutzung regenerativer Energien wie z.B. Solarenergie sowie Regenwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen.

C Sonstige Hinweise

1 Verkehrslärm:
Es sind bauliche Maßnahmen dahingehend zu treffen, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (gem. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 23.04.1991, AIIMBI Nr. 10/91) eingehalten werden.

2 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.

Infolge der Hanglage muss mit oberflächig 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 auftriebssicher auszuführen.

Hangseitig zuströmendes Oberflächenwasser ist schadlos, ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, abzuleiten. Es gelten die Regelungen des § 37 WHG.

3 Denkmalschutz:
Bodendenkmäler welche bei Bauarbeiten zutage treten sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

4 Dachkonstruktion:
Für alle Gebäude die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, wird wegen des geringen Abstandes zum benachbarten Wald eine statisch verstärkt ausgeführte Dachkonstruktion festgesetzt. Die Dachkonstruktion ist so auszulegen, dass die Gefährdung der Bewohner bei Sturmschäden (durch herab fallende Äste, umfallende Bäume) deutlich reduziert wird.

5 Waldbrandgefahr:
Östlich des Geltungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des BayWaldG.
Es wird darauf hingewiesen, dass wegen der erhöhten Feuergefahr das Errichten und Betreiben von offenen Feuerstätten (Kamine, Öfen, Grillanlagen) außerhalb von Gebäuden im Wald oder in einer Entfernung von weniger als 100m einer Erlaubnis bedarf.

Geltungsbereich für die Ergänzungssatzung "Quellenstraße"

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

Plandatum: 21.12.10
Masstab: M1:1000

Kartengrundlage — Digitale Kartengrundlage

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

Planfertiger: Glonn, den 12.01.11

.....
(Martin Wäsler, Architekt)

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Marktgemeinderat Glonn hat in der Sitzung vom 28.09.10 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB beschlossen. Dies wurde am 04.10.10 ortsüblich bekannt gemacht.

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 28.09.10 hat in der Zeit vom 12.10.10 bis 15.11.10 stattgefunden.

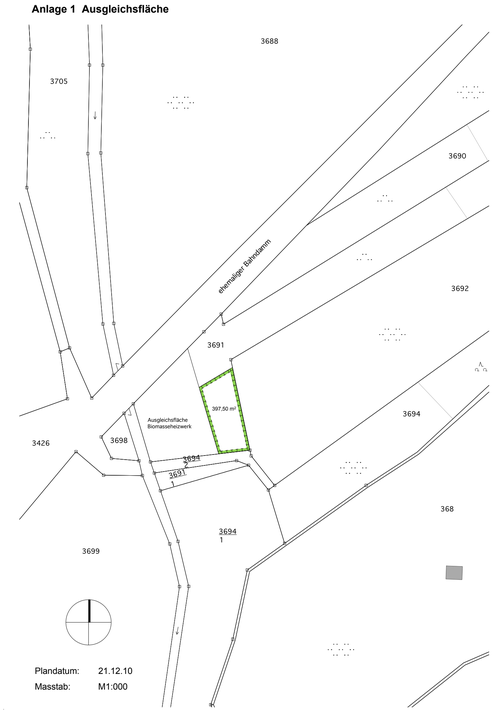
3. Satzungsbeschluss:
Der Satzungsbeschluss über die Ergänzungssatzung Quellenstraße in der Fassung vom 21.12.10 wurde vom Gemeinderat Glonn am 21.12.10 gefasst (§ 34 Abs. 4 BauGB).

Glonn, den 12.01.11

(Siegel) .....
(Martin Esterl, Erster Bürgermeister)

4. Bekanntmachung:
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung erfolgte am 14.01.11; 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 21.12.10 in Kraft (§ 10, Abs.3 BauGB).

Glonn, den 14.01.11

(Siegel) .....
(Martin Esterl, Erster Bürgermeister)

Anlage 1 Ausgleichsfläche