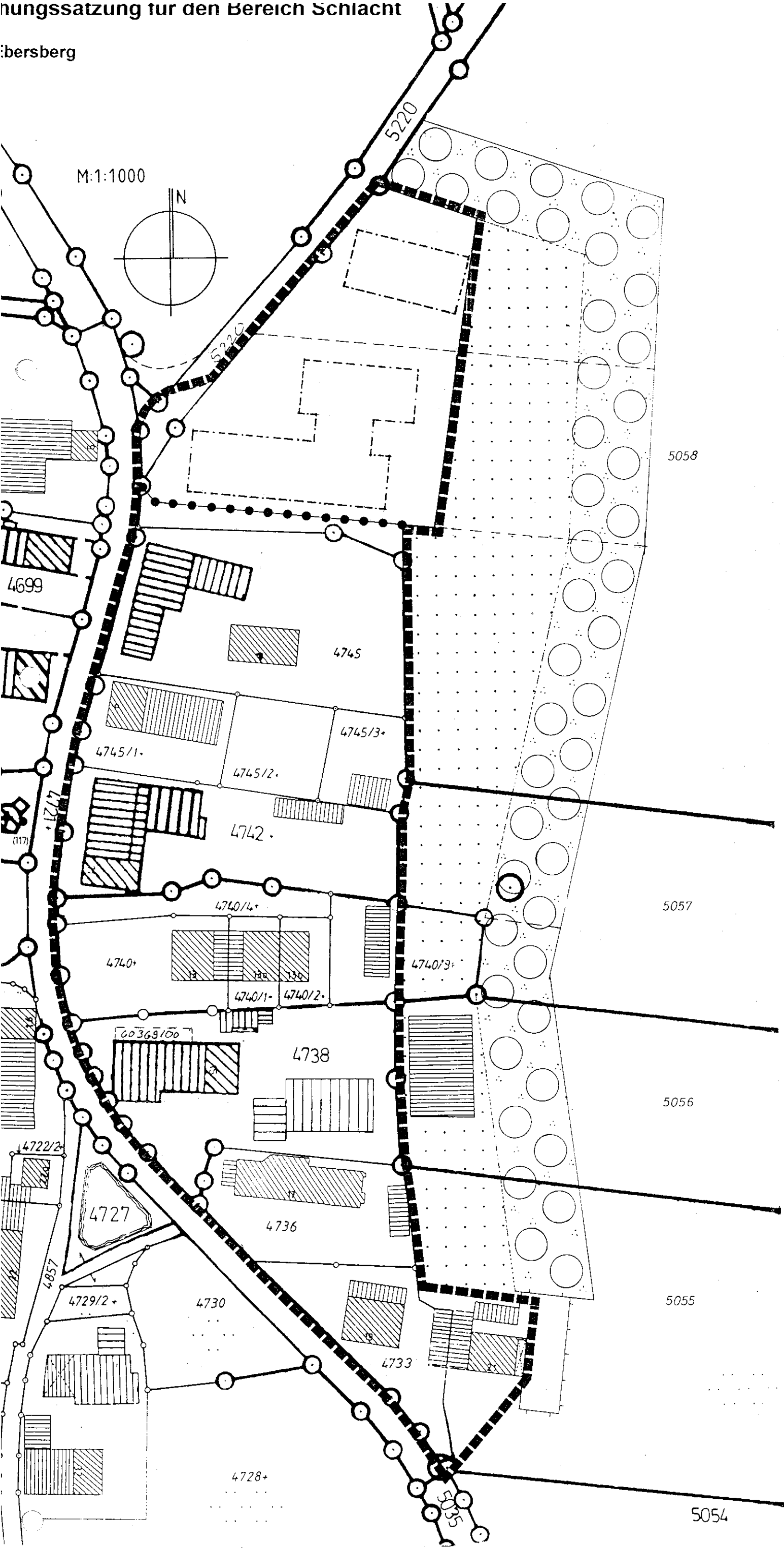


Flächennutzungsplan für den Bereich Schlicht

Glönsberg



1. Die Grenzen für den im Zusammenhang mit dem im beigefügten Lageplan ersichtlich
2. Das Grundstück Fl. Nr. 5058 Teilfläche, bebauten Ortsteil einbezogen. Die genaue Lage im Lageplan.
3. Der Lageplan, M 1 : 1000, ist Bestandteil

Festsetzung

1. Geltungsbereich
2. Abgrenzung zwischen nördlicher Teil und südlicher Teil
3. Baugrenzen

Festsetzung

1. Die Abgrenzungsfläche unter
2. Für die Einbeziehungsfläche
 - 2.1. Im Zuge der Eingabeplanung
 - 2.2. Maximale Wandhöhe 6,90 m. Als Wandhöhe gilt das Maß der Fläche bis zum Schnittpunkt des Wandabschlusses der Wand (gemeinlich)
 - 2.3. Dachgestaltung. Dachneigung maximal 23°. Als Dachdeckung werden Kl...
 - 2.4. Grünordnung. Auf den Baugrundstücken ist die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen zu fördern, insbesondere Th...

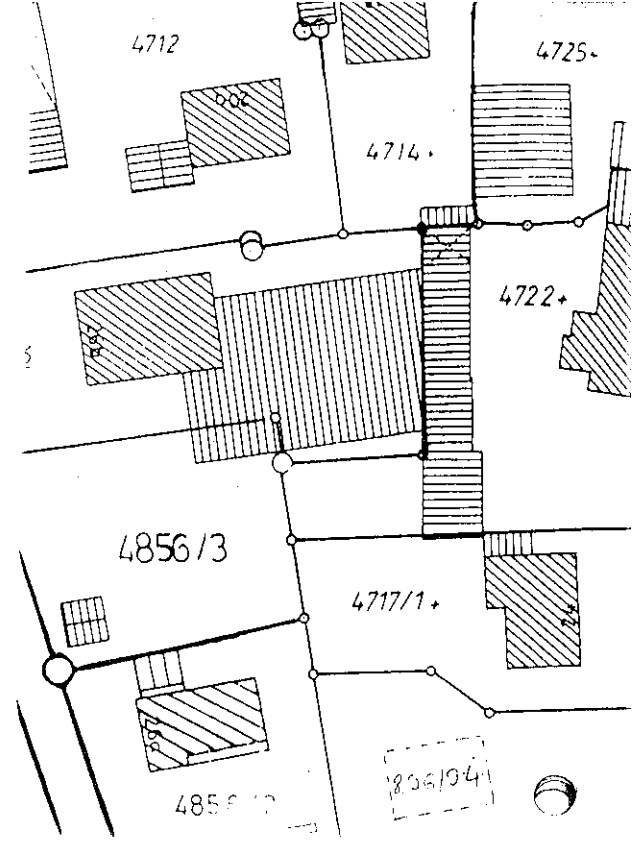
1. Bestehende Gebäude
2. Flurnummern
3. Bestehende Flächen

4. Vorgeschlagene
5. Ortsrandeingrünung zweireihige Straßen der jeweils zu
6. Fläche für die Optionale Erweiterung Grundstücke

7. Wasserwirtschaft
 - 7.1. Die neu zu errichtenden Geländeabsenkungen für die Regenwasserreinigung und -sickerung erfolgt über großflächige Ausgleichsflächen. Die biologischen Anlagen sind anzulegen.
 - 7.2. Unverschlammtes Niederschlagswasser
 - 7.3. Die fachkundige Stelle für die Planung der Entwässerungsanlagen

8. Brandschutz. Der durch die Marktgemeinschaft BayFwG wird gewährleistet.

9. Denkmalpflege. Bei Realisierung der Bauvorhaben besteht eine Meldepflicht nach Art. 8 Der



**Satzung der Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg,
über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils
und über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in
den im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

"Schlacht"

(Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung)

Präambel

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB erlässt die Marktgemeinde Glonn folgende




Satzung

§ 1

1. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
2. Das Grundstück Fl. Nr. 5058 Teilfläche, Gemarkung Glonn, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.
3. Der Lageplan, M 1 : 1000, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Geltungsbereich der Satzung
2.  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
nördlicher Teil = Einbeziehungsfläche
südlicher Teil = Abgrenzungsfläche
3.  Baugrenzen

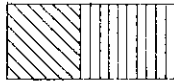

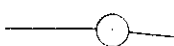
§ 3

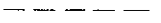
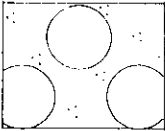

Festsetzungen durch Text

1. Die Abgrenzungsfläche unterliegt der Beurteilung nach § 34 BauGB.
2. Für die Einbeziehungsfläche gelten folgende Festsetzungen:
 - 2.1. Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
 - 2.2. Maximale Wandhöhe 6,90 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (gemessen wird an der Talseite am tiefsten Punkt).
 - 2.3. Dachgestaltung
Dachneigung maximal 23°
Als Dachdeckung werden kleinteilige naturrote Platten festgesetzt.
 - 2.4. Grünordnung
Auf den Baugrundstücken ist ausschließlich die Pflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen zulässig.
Koniferen, insbesondere Thujen-, Zypressen- und Fichtenhecken sind nicht erlaubt.

§ 4

Hinweise

1.  Bestehende Gebäude und Nebenanlagen
2.  Flurnummern, z. B. 5058
3.  Bestehende Flurstücksgrenzen

4.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
5.  Ortsrandeingrünung
zweireihige Streuobstwiese als Ausgleichsfläche für die Bebauung der jeweils zugeordneten Parzelle mit Erweiterungsfläche
6.  Fläche für die Landwirtschaft
Optionale Erweiterungsfläche für die westlich angrenzenden Grundstücke
7. Wasserwirtschaft
- 7.1 Die neu zu errichtenden Gebäude sind über Dreikammer-Kläranlagen mit biologischer Nachreinigung und anschließender Versickerung zu entwässern. Die Versickerung erfolgt über großflächige Versickerungsmulden in der angrenzenden Ausgleichsfläche. Die biologische Nachreinigung über Pflanzbeetanlagen wird angeraten.
- 7.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist ebenfalls großflächig zu versickern.
- 7.3 Die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Ebersberg ist in die Planung der Entwässerungsanlagen einzubeziehen.
8. Brandschutz
Der durch die Marktgemeinde Glonn sicher zu stellende Brandschutz gem. Art. 1 BayFwG wird gewährleistet.
9. Denkmalpflege
Bei Realisierung der Bauvorhaben zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

§ 5

Begründung

Durch die vorliegende Satzung sollen für ortsansässige Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Dorfgebietes geschaffen werden.

Als Ausgleich für die zu bebauenden Flächen wird von den Bauwerbern der als Ortsrandeingrünung dargestellte Pflanzstreifen als zweireihige Streuobstwiese angelegt. Dieser Ausgleich wird nach der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen) berechnet und notariell gesichert.

Die Fläche für die Landwirtschaft zwischen dem dargestellten Innenbereich und dem Pflanzstreifen ist als optionale Erweiterungsfläche vorgesehen, deren Realisierung jedoch weiterer bauleitplanerischer Maßnahmen bedarf.

Die Erweiterungsflächen sollen auf Dauer einen homogen verlaufenden Ortsrand bilden, wobei der Eingrünungsstreifen südlich der Einbeziehungsfläche erst im Zuge einer Bebauung durch Städtebaulichen Vertrag oder über Bauleitplanung gesichert und realisiert werden soll.

Die dargestellte Erweiterungsfläche mit Pflanzstreifen soll insgesamt den späteren östlichen Ortsrand bilden. Dabei soll vermieden werden, dass die Ortsrandeingrünung in zu engem Umgriff an den bestehenden Innenbereich angelegt wird und evtl. wieder entfernt werden muss.

Die Ortsabrundungssatzung wird nur für den östlich der Staatsstraße gelegenen Ortsteil erstellt, da der westliche Ortsteil einer größer angelegten und längerfristigen Überplanung durch Flächen-nutzungsplan-Änderungs- und Bebauungsplanverfahren unterzogen werden soll.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Einstufung des Plangebietes vor Bebauung:

Kategorie I

Gebiete geringer Bedeutung

Arten und Lebensräume:

- Ackerflächen
- intensiv genutztes Grünland

Landschaftsbild:

- Ortsabrundung
- ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften

2. Einstufung entsprechend der Planung:

Typ A

GRZ > 0,35

3. Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

A / I

4. Vermeidung von Beeinträchtigungen:

Schutzgut Wasser:

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

Schutzgut Boden:

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. durch verdichtete Bauweisen

5. Maßnahmen auf Ausgleichsflächen:

- Entwicklung einer Streuobstwiese mit heimischen Obst- und Nussbäumen als Hochstamm mit einem Kronenansatz bei mind. 1,80 m
- Keine Aufstellung von Zäunen, Gartenhäuschen, Spielgeräten etc. und keine Freizeitnutzung

Pflegehinweise:

- Jährlich einmalige Mahd, nicht vor dem 15. 06., mit Entfernen des Mähgutes
- Keine Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

6. Festlegung der Kompensationsfaktoren:

Kategorie I / 0,35

- Intensiv genutzte Grünfläche ---> 0,60
- Vermeidung von Beeinträchtigungen ---> 0,30
- ermittelter Kompensationsfaktor = 0,35

7. Berechnung der Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche = Baugrundstücke mit Erweiterungsflächen	8044 m ²
Ausgleichsfläche Faktor 0,35	2815 m ²
Ausgewiesene Ausgleichsfläche	2885 m ²

Da bei dieser Berechnung sowohl die Baugrundstücke als auch die Erweiterungsflächen mit ihrer gesamten Fläche berücksichtigt sind, wird der Kompensationsfaktor relativ niedrig angesetzt. Den Belangen des Naturschutzes wird dennoch auch in Zukunft Rechnung getragen.

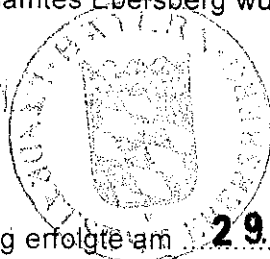
8. Aufwertung der Ausgleichsfläche:

- von Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland)
- in Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Streuobstwiese als extensiv genutzte Magerwiese)

Verfahren

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung wurde vom Marktemeinderat am 20. 12. 2000 gefasst.
2. Den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20. 12. 2000 in der Zeit vom 22. 01. 2001 bis 23. 02. 2001 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Der Satzungsbeschluss zur Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22. 05. 2001 wurde vom Marktgemeinderat am 22. 05. 2001 gefasst.
4. Die Genehmigung des Landratsamtes Ebersberg wurde mit Schreiben vom 20. Juni 2001 AZ: 610-412 Glonn 45 erteilt.

Ebersberg, den 20. Juni 2001



1.A.

[Signature]
Genehmigungsbehörde
Massepp
Oberregierungsrat

5. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29. Juni 01, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22. 05. 2001 in Kraft.

Glonn, den 29. Juni 01

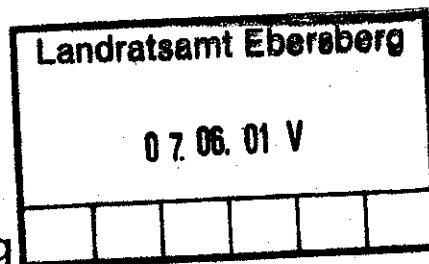


[Signature]
Esterl, 1. Bürgermeister

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung

"Schlacht"

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg



Fertigungsdaten:

Entwurf vom 20. 12. 2000
Fertigung vom 28. 03. 2001
Fertigung vom 22. 05. 2001

Falkenberg, den 22. 05. 2001

Entwurfsverfasser:

Hans Baumann, Architekt
Falkenberg 24, 85665 Mogsdorf
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-100

