

Festsetzungen

-  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
- WH 6,0 Wandhöhe, z.B. 6,0
-  Bezugspunkt für Wandhöhe

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4160/1 Flurnummer
-  Grundstücksgrenze
- 6 Hausnummer
-  Gebäude Bestand
-  Bodendenkmal, D-1-8037-0152, abgegangene Kirche des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("St. Nikolaus in Steinhausen")
-  wassersensibler Bereich
-  bestehender Hang

MARKT G L O N N

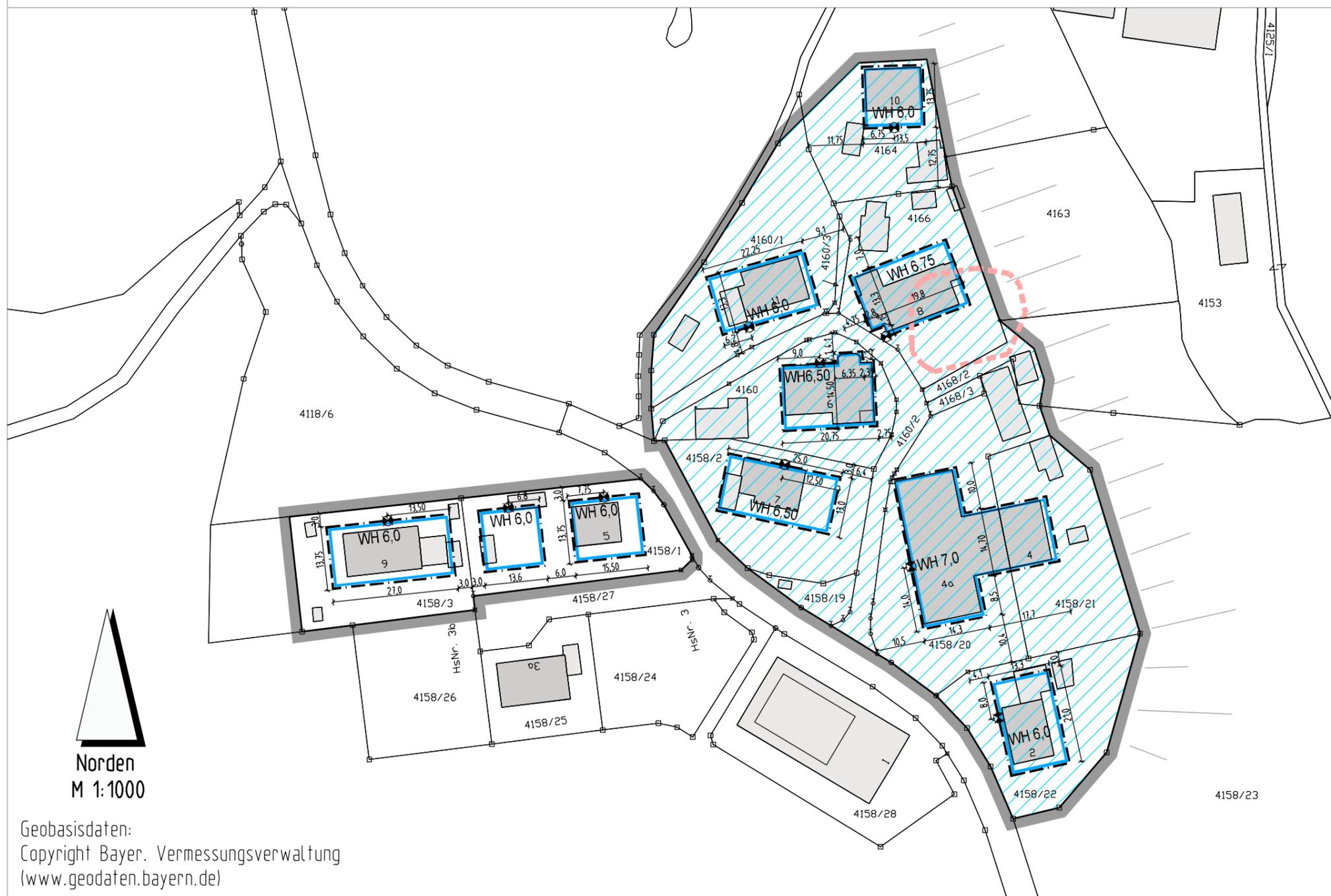
Landkreis Ebersberg



Entwicklungssatzung
"Steinhausen"
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Plandatum:

29.03.2022



Markt Glonn, den

31. März 2022

Josef Oswald
Erster Bürgermeister Josef Oswald

Bearbeitung:
Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

Plangeber:
Markt Glonn
Marktplatz 1
85625 Glonn

f. feirer

MARKT G L O N N

Landkreis Ebersberg



ENTWICKLUNGSSATZUNG „S T E I N H A U S E N“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

29.03.2022

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Marktgemeinde Glonn die Entwicklungssatzung "Steinhausen":

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Bereich Steinhausen werden gemäß der in der beigelegten Planzeichnung (M 1:1000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Die Planzeichnung in der Fassung vom 29.03.2022 ist Bestandteil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn 4158/1, 4158/2, 4158/3 (Teilfläche), 4158/19, 4158/20, 4158/21, 4158/22, 4160, 4160/1 (Teilfläche), 4160/2, 4160/3, 4164 (Teilfläche), 4166, 4168/2 (Teilfläche), 4168/3.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen in einer Länge bis zu höchstens einem Drittel der jeweiligen Außenwand und in einer Tiefe bis zu höchstens 2,0 m überschritten werden.

Nebengebäude nach Art. 57 BayBO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine baulichen Anlagen mit Wohn- oder Gewerbenutzung zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO, jeweils am festgelegten Bezugspunkt gemessen, ist durch die Eintragungen in den Bauräumen festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird folgendermaßen festgelegt:

Fl.Nr. 4158/1, 4158/3, 4158/22, 4160/1, 4164: max. 3 Wohnungen je Wohngebäude

Fl.Nr. 4158/2, 4160, 4166: max. 4 Wohnungen je Wohngebäude

Fl.Nr. 4158/20 und 4158/21: max. 7 Wohnungen je Wohngebäude

§ 3

Zulässigkeit vom Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen nach § 1 dieser Satzung.

§ 5

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf die zu erduldenen unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der östliche Teilbereich des Plangebietes in einem wassersensiblen Bereich befindet. Auf den Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung, Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ wird hingewiesen.

Aufgrund der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen sollte aus Sicht des Objektschutzes ein ausreichender Abstand zwischen Gelände und der Oberkante Rohfußboden vorgesehen werden.

Auf die östlich anschließende Hangsituation in Verbindung mit möglichen Schichtwasservorkommen wird hingewiesen. Für Planungsvorhaben in diesem Bereich wird empfohlen, vorab entsprechende Baugrunderkundungen und – gutachten durchzuführen.

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) oder Baumaßnahmen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG).

Auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

Auf die kommunalen Satzungen des Marktes Glonn wird verwiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im übrigen Bereich des Planungsraums gilt die Meldepflicht gemäß Art. 8.1-2 BayDSchG.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Glonn, 31. März 2022



Erster Bürgermeister Josef Oswald

Verfahrensvermerke

1.

Der Marktgemeinderat des Marktes Glonn hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.12.2021 die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Steinhausen“ beschlossen.

2.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.01.2022 bis 04.03.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Entwicklungssatzung „Steinhausen“ i. d. F. v. 21.12.2021 gegeben.

Den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.01.2022 und Fristsetzung 25.02.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3.

Der Marktgemeinderat des Marktes Glonn hat am 29.03.2022 den Satzungsbeschluss gefasst.

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01. April 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Entwicklungssatzung „Steinhausen“ ist damit in Kraft getreten.

Die Entwicklungssatzung „Steinhausen“ wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zur Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Markt Glonn, 01. April 2022



JOSEF OSWALD
Erster Bürgermeister Josef Oswald