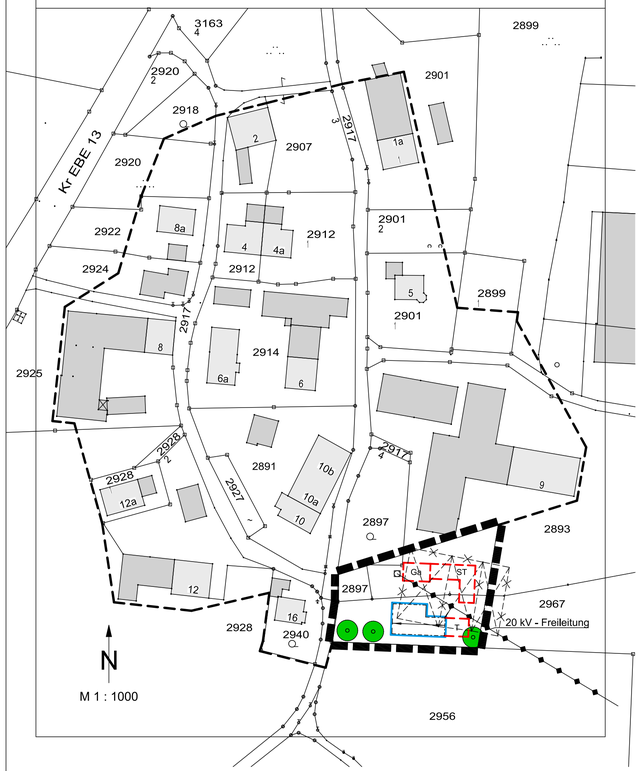
Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
" Westerndorf"
Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg



Anlage 1 Ausgleichsfläche

Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
" Westerndorf"
Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

für die Grundstücke Fl. Nr. 2893, 2897 und 2967, jeweils Teilfläche, Gemarkung Glonn

Die Marktgemeinde Glonn erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. 12. 2006 (BGBl 2006, S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06. 01.1993 (GVBl. S.65), Art. 81 der Bayer. Bauordnung 2008 (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. 1 S.132) die vorliegende

Satzung.

Maßstab	1 : 1000
Planfertiger	Architekten Hans Baumann & Freunde Falkenberg 24, 85665 Moosach
Fertigungsdatum	23. 02. 2010

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Teilflächen der Flurnummern 2893, 2897 und 2967, Gemarkung Glonn, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Westerndorf als Baugrundstück einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

1.2 Der Lageplan M 1 : 1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

1.3 Alle Bestimmungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung i. d. F. v. 18. 12. 2002 behalten unverändert Gültigkeit, sofern sie nicht durch die vorliegende Erweiterungssatzung geändert werden.

1.4 Die vorliegende Erweiterungssatzung enthält ausschließlich die auf diesen Geltungsbereich zutreffenden Festsetzungen. Zur Beurteilung des Vorhabens ist die Ursprungssatzung i. d. F. v. 18. 12. 2002 mit heranzuziehen.

2. Festsetzungen durch Planzeichen

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung der Ergänzungssatzung

2.2 Baugrenze

2.3 Ga — Fläche für Garagen, Garagengebäude max. 6 x 9 m

2.4 ST — Fläche für Stellplätze, wasserdurchlässig befestigt

2.5 T — Fläche für Terrasse

2.6 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

3. Festsetzungen durch Text

3.1 Zulässig ist maximal eine Wohneinheit.

3.2 Mit der Eingabeplanung sind ein Entwässerungsplan und ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

3.3 Grünordnung:

3.3.1 Pflanzgebot Obstbaum, Hochstamm, heimische Arten

3.3.2 Die Fassaden der Gebäude sind, insbesondere nach Süden hin, mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.

3.3.3 Ökologische Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 2775 und 2844, Gmkg. Bruck
Extensivierung eines Uferstreifens an der Moosach mit folgender Gestaltung:
2.00 m Ufersaum ohne Eingriff; anschließend in 4.00 m Breite 10 cm Oberbodenabtrag und extensive Wiesenansaat mit Pflanzung von insgesamt fünf Gehölzen gemäß Artenliste; keine Düngung und kein Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln, einmal jährliche Mahd nicht vor dem 15. 06. mit Entfernung des Mahdgutes, Ziehung einer Ackerfurche entlang der Ausgleichsfläche zur Reduzierung des Nährstoffeintrages

3.3.4 Artenliste:

Acer Campestre	Feldahorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum Opulus	Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

3.4 Einfriedungen
Zur freien Landschaft hin sind ausschließlich sockellose Staketenzäune in Holz mit einer Höhe von max. 1.00 m zulässig.

4. Hinweise

4.1 Bestehende Flurstücksgrenzen

4.2 Grenze der rechtsgültigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung i. d. F. v. 18. 12. 2002

4.3 20 kV-Freileitung

4.4 2897 Flurnummern, z. B. 2897

4.5 Zu entfernende Fahrsilos

4.6 Wasserwirtschaft

4.6.1 Das Schmutzwasser ist über eine zu erstellende Kleinkläranlage zu entsorgen.

4.6.2 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Nicht versickerbares Niederschlagswasser kann in die bestehenden Regenwasserkanäle des Wasser- und Bodenverbandes Westerndorf eingeleitet werden. Bei der Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

4.7 Erschließungsstraße
Die straßenmäßige Erschließung zum geplanten Gebäude erfolgt über eine Zufahrt von der westlich vorbeiführenden Gemeindestraße her.

4.8 Brandschutz
Auf der privaten Hoffläche auf Fl. Nr. 2893, Gemarkung Glonn, stehen Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zur Verfügung. Alle Gebäudeseiten sind ungehindert zugänglich.
Es wird auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:
- Bekanntmachung über die Bauausführung in der Nähe von Starkstromfreileitungen für Nennspannungen > 1 kV vom 06. 02. 1981 /MABl. S. 90)
- DIN VDE 0210, Bau von Starkstromfreileitungen mit Nennspannungen > 1 kV
- DIN VDE 0132, Brandbekämpfung im Bereich elektrischer Anlagen.

4.9 20 kV-Freileitung
Bezüglich der 20 kV-Freileitung sind die Vorgaben der 26. BImSchV zu beachten. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

5. Begründung

5.1 Nachdem im Jahre 2002 mit einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Westerndorf einige Bauräume für ortsansässige Bürger ausgewiesen wurden, soll mit der vorliegenden Erweiterung des Satzungsumgriffes ein weiterer Bauraum für die Nachkommen eines Grundeigners auf dem Hofgrundstück ausgewiesen werden. Die Einheimischen-Bindung wird notariell gesichert.

5.2 Das geplante Einzelhaus liegt innerhalb des Hofraumes des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens und hält die südliche Flucht der Baugrenze auf dem westlich gelegenen Nachbargrundstück Fl. Nr. 2940 ein. Aus diesem Grund stellt die geplante Bebauung eine Abrundung des bebauten Bereiches in Westerndorf dar.

5.3 Auf dem künftigen Baugrundstück befinden sich derzeit vier Fahrsilos mit einer Gesamtfläche von 612,5 m². Diese Fläche soll entsiegelt und durch Bauräume für ein Einzelhaus mit Dreifachgarage mit insgesamt ca. 200 m² Grundfläche ersetzt werden. Zusätzlich ist die Errichtung von sieben Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise für den evtl. zu errichtenden Café-Betrieb vorgesehen.

5.4 Auf dem Plangebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung der E.ON Bayern AG. Die Situierung sowie die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wurde mit dem Netzbetreiber abgestimmt. Die erforderliche Erhöhung des Holzmastens auf Fl. Nr. 2956 um 2.00 m wird auf Kosten des Bauwerbers durchgeführt und ist im Rahmen der vorhandenen Dienstbarkeiten möglich.

5.5 Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Januar 2003 berechnet. Für den Eingriff auf dem Baugrundstück wird eine externe Ausgleichsfläche im Brucker Moos erbracht und vor Satzungsbeschluss durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit Reallast gesichert.

5.6 Eine Schutzbedürftigkeit gegen Immissionen aus der benachbarten Viehhaltung ist für die künftigen Bewohner des zusätzlichen Wohngebäudes aufgrund der Betriebszugehörigkeit nicht gegeben. Bzgl. des am nächsten situierten Stallgebäudes ist mittelfristig eine Verlegung an eine weiter entfernte Stelle des Betriebsgeländes, nämlich zum bestehenden Stallgebäude auf Fl. Nr. 2899, vorgesehen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Abb. 7): **Kategorie I**
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

6.2 Einstufung entsprechend der Planung: **Typ B**
GRZ < 0,35

6.3 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität: **B / I**

6.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:
Schutzgut Lärm:
- Situierung der Stellplätze möglichst weit abgerückt von der westlichen Nachbarbebauung
- Café-Terrasse nach Osten ausgerichtet
- Eingang zum Café im Norden zum Hofraum hin

Schutzgut Boden:
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Situierung im teilweise versiegelten Hofraum
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Beläge
- Vermeidung von nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodenabtrages

Schutzgut Wasser:
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Keine Einleitung von belastetem Wasser in das Grundwasser oder Oberflächengewässer
- Rückhaltung und oberflächennahe Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers

Schutzgut Flora und Fauna:
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen durch Isolation oder Stoffeinträge
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile durch sockellose Zäune

Schutzgut Landschaftsbild
- Pflanzgebot von Einzelbäumen am südlichen Ortsrand
- Beschränkung der Gebäudeabmessungen zur Eingliederung in die bestehende Bebauung am Ortsrand

6.5 Festlegung des Kompensationsfaktors:

Schutzgut Klima und Lufthygiene	nicht betroffen	Faktor 0,2
Schutzgut Lärm	mittel	0,4
Schutzgut Boden	gering	0,3
Schutzgut Wasser	gering	0,3
Schutzgut Flora und Fauna	gering	0,3
Schutzgut Landschaftsbild	mittel	0,4
Schutzgut Erholung und Kultur-Sachgüter	nicht betroffen	0,2

Kompensationsfaktor bei Kategorie B / I gem. Abb. 7 des Leitfadens 0,2 - 0,5.
Kompensationsfaktor gesamt 2,1 / 7 = **0,3**

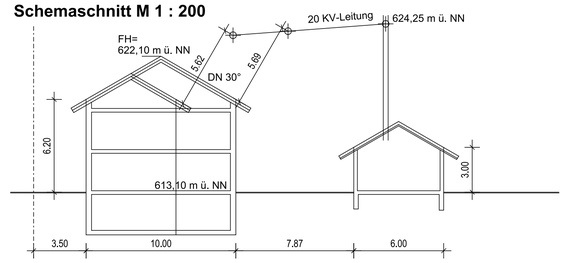
6.6 Berechnung der Ausgleichsfläche:
Baugrundstück (Bauräume für Gebäude, Garage und Stellplätze mit Umgriff) 1580 m²
Abzüglich zu entsiegelnde Fläche von Fahrsilos 460 m²
Eingriffsfläche 1120 m²

Ausgleichsfläche bei Faktor 0,3 **340 m²**

6.7 Aufwertung der Ausgleichsfläche:
Ausgangszustand: Ackerflächen
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) Oberer Wert
Aufwertungsziel: naturnah aufgebaute, extensiv genutzte Feuchtwiesenfläche mit Pflanzung standortgemäßer Gehölze
Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) oberer Wert

6.8 Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche:
Extensivierung eines Uferstreifens an der Moosach mit folgender Gestaltung:
2.00 m Ufersaum ohne Eingriff; anschließend in 4.00 m Breite 10 cm Oberbodenabtrag und extensive Wiesenansaat mit Pflanzung von insgesamt fünf Gehölzen gemäß Artenliste; keine Düngung und kein Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln, einmal jährliche Mahd nicht vor dem 15. 06. mit Entfernung des Mahdgutes, Ziehung einer Ackerfurche entlang der Ausgleichsfläche zur Reduzierung des Nährstoffeintrages

Anlage 2
Schemaschnitt M 1 : 200



7. Verfahren

7.1 Der Marktgemeinderat Glonn hat in der Sitzung vom 30. 06. 2009 die Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB beschlossen. Dies wurde am 03. 07. 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Der Entwurf der Satzung mit Begründung wurde in der Fassung vom 30. 06. 2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 13. 07. 2009 bis 14. 08. 2009 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 03. 07. 2009 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

7.3 Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Marktgemeinderat Glonn in der Sitzung vom 29. 09. 2009 abgewogen und beschlossen.

7.4 Der Entwurf der Satzung mit Begründung wurde in der Fassung vom 29. 09. 2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16. 11. 2009 bis 18. 12. 2009 wiederholt öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 09. 11. 2009 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

7.5 Zu den Stellungnahmen aus der wiederholten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Marktgemeinderat Glonn in der Sitzung vom 23. 02. 2010 abgewogen und beschlossen.

7.6 Der Satzungsbeschluss zur Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 23. 02. 2010 wurde vom Marktgemeinderat Glonn am 23. 02. 2010 gefasst.

Glonn, den ..... (Siegel .....
Esterl, 1. Bürgermeister

7.7 Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Glonn, den ..... (Siegel .....
Esterl, 1. Bürgermeister

Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
" Westerndorf"
Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 30. 06. 2009
Fertigung vom 29. 09. 2009
Fertigung vom 23. 02. 2010

Entwurfsverfasser:
Architekten Hans Baumann und Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19

ARCHITEKTEN HANS BAUMANN & FREUNDE

Falkenberg, den 23. 02. 2010

.....
Hans Baumann, Architekt