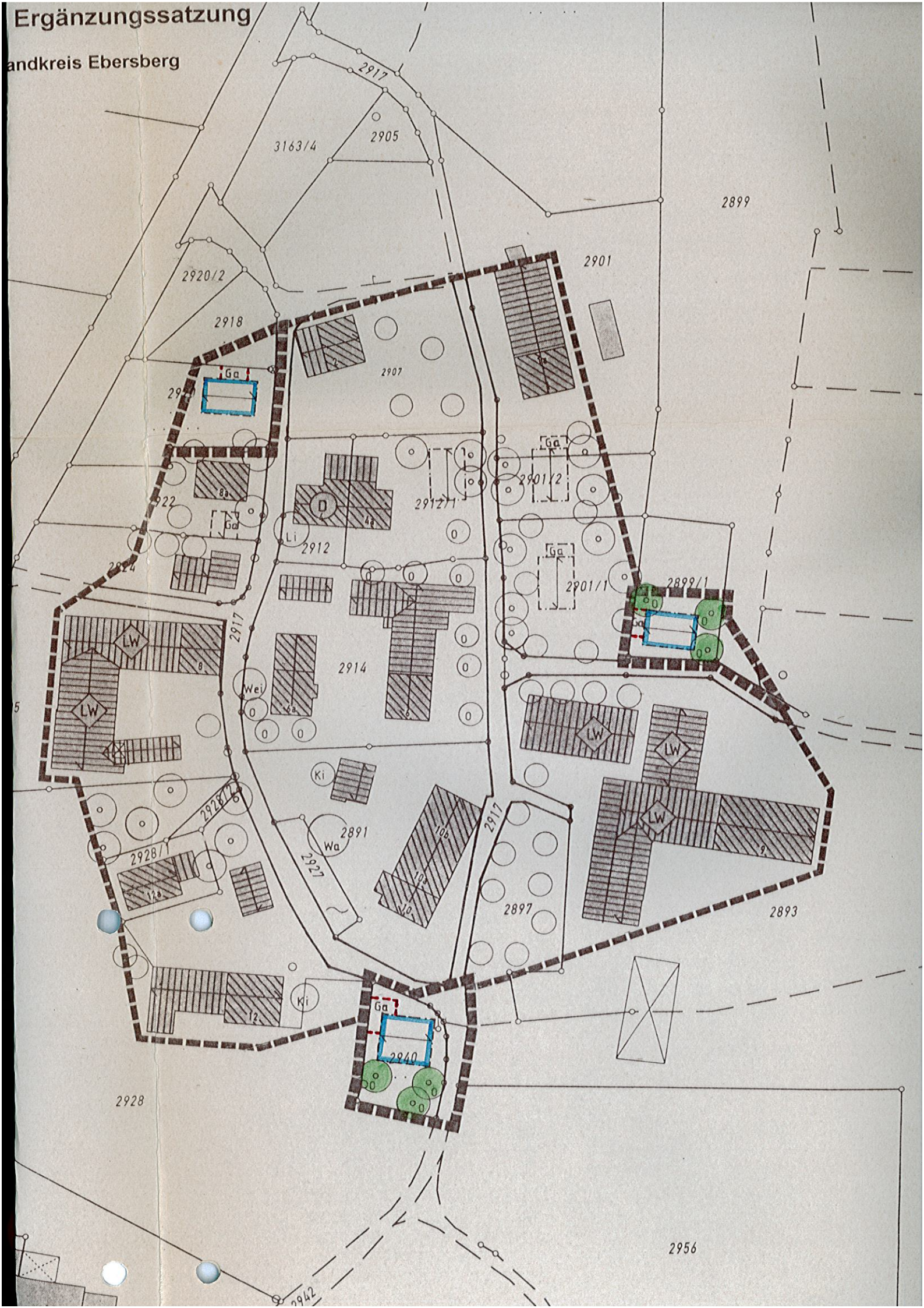


# Ergänzungssatzung

Landkreis Ebersberg



Satzung der Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg,  
über die Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute  
Ortsteile und  
über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im  
Zusammenhang bebauten Ortsteile in

**"Westerndorf"**

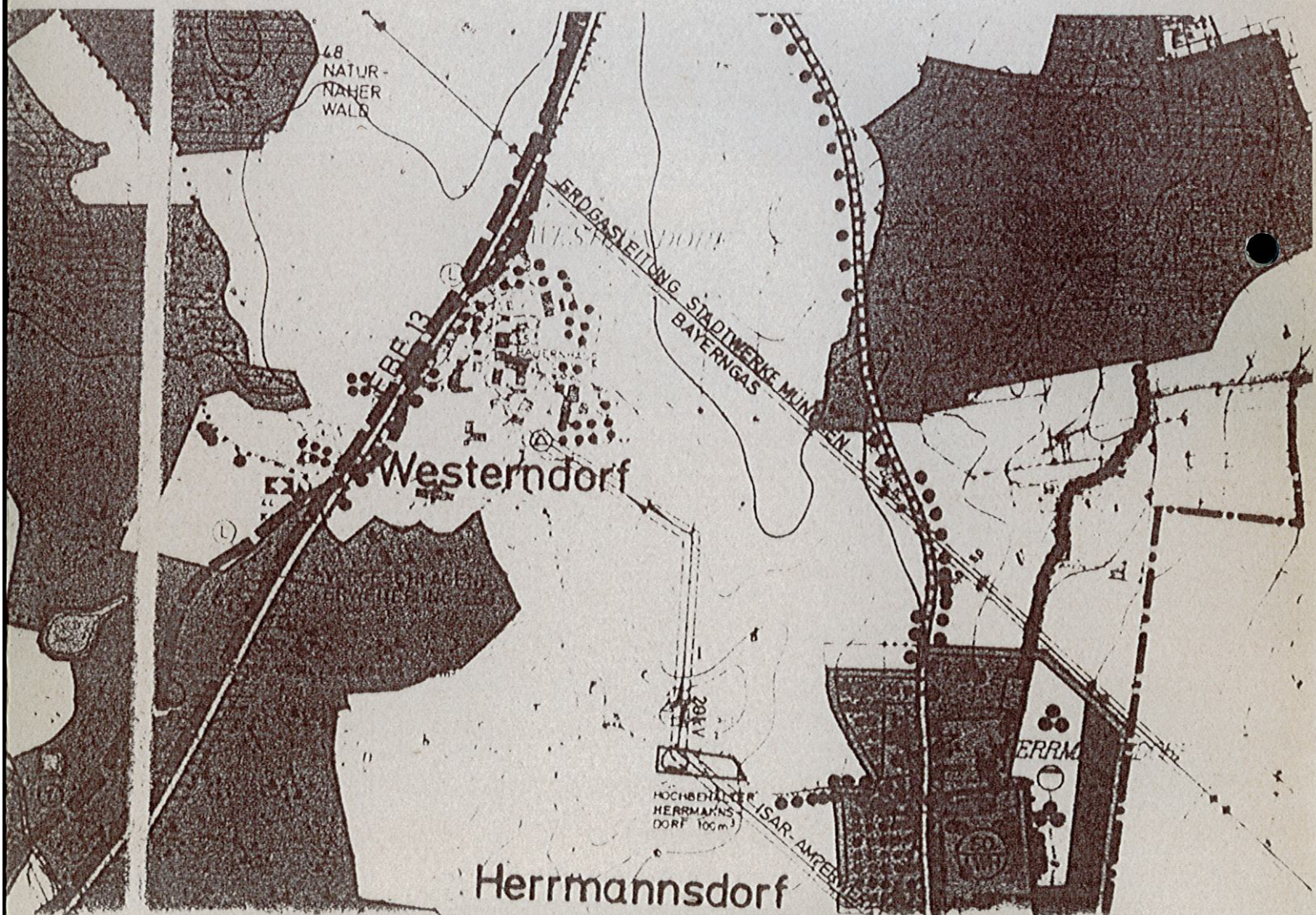
**(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)**

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

**Satzung**

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Glonn  
in der Fassung vom 05. 09. 1988

M 1 : 5 000




## § 1


1. Der Ortsteil Westerndorf wird bei der nächsten Flächennutzungsplanänderung bzw. -neuaufstellung als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.
2. Mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung wird die seit 16. 07. 1999 rechtsgültige Außenbereichssatzung aufgehoben.
3. Die Grundstücke Fl. Nr. 2899/1, 2920 und 2940, Gemarkung Glonn, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Westerndorf einbezogen.
4. Der Lageplan, M-1 : 1000, ist Bestandteil dieser Satzung.
5. Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Handwerksbetrieben mit ortsverträglicher Größe und Nutzung kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie an einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## § 2

### Festsetzungen durch Planzeichen

#### 1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung

1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung


#### 2. Bauweise

2.1  Baugrenze

2.2  Fläche für Garagen

#### 3. Grünordnung

3.1  Zu pflanzender Obstbaum

3.2  Externe ökologische Ausgleichsfläche

## § 3

### Festsetzungen durch Text

Die Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches werden nach § 34 BauGB beurteilt. Darüber hinaus werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Max. Wandhöhe – 6,20 m,  
gemessen ab Oberkante Gelände bis zur Schnittstelle der Wand mit der Dachhaut
2. Die Anordnung der Haupt- und Nebengebäude sowie der nicht überbaubaren Flächen muss dem Lageplan entsprechen.
3. Garagen dürfen eine Grundfläche von max. 6,00 m x 6,00 m aufweisen.

4. Dachgestaltung: Satteldächer mit maximaler Dachneigung von 20° - 30°
5. Grünordnung:
- 5.1 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.
- 5.2 Nicht verwendet werden dürfen Nadelgehölze und standortfremde Laubgehölze sowie Thuja und Zypresse in allen Arten.
- 5.3 Der südwestliche und südöstliche Ortsrand sollte zur Verbesserung der Dorfeingrünung verstärkt mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt werden.
- 5.4 Vorhandene Obstwiesen sind zu erhalten. Die Fällung von einzelnen Bäumen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Als Ersatzpflanzungen sind Obstbäume als Hochstamm zu verwenden.
- 5.5 Einfriedungen sind 0,50 m von der öffentlichen Straße abzurücken. Zulässig sind nur sockellose Staketenzäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m. Zwischen den Grundstücken sind auch mit heimischen Sträuchern hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen mit Ausnahme von Kraut- und Nutzgärten nicht eingefriedet werden.
- 5.6 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden fachgerecht zwischen zu lagern und wieder zu verwenden.
- 5.7 Die ökologische Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 3029/4, Gemarkung Glonn, ist zeitgleich mit der Realisierung der Baumaßnahme wie folgt zu gestalten:  
Pflanzung eines Waldsaumes in drei Reihen mit Sträuchern lt. Artenliste (WS). Es sind mind. acht verschiedene Arten zu verwenden. Die Sträucher sind in Gruppen gleicher Arten zu pflanzen und für die Dauer von fünf Jahren gegen Wildverbiss zu schützen.

5.8 Artenliste:

- 5.8.1 Heimische, großkronige Laubbäume  
Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Weide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie

- 5.8.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume  
Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen

Sorbus aucuparia	Eberesche	WS
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	WS
Sorbus ayria	Mehlbeere	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	

Alnus incana	Weißerle	
Malus sylvestris	Wildapfel	
Prunus mahaleb	Steinweichsel	
Prunus padus	Traubenkirsche	WS
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	
Ulmus minor	Feldulme	
alle Obst- und Nußbäume als Hochstämme		

### 5.8.3

#### Heimische Sträucher

Pflanzqualifikation: 100-150 cm, verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 5 Triebe

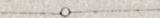


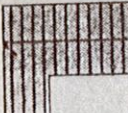






Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Cornus Mas	Kornelkirsche	WS
Corylus avellana	Haselnuß	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	WS
Prunus spinosa	Schlehe	WS
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Ribes nigrum	Johannisbeere	
Rosa canina	Hundsrose	WS
Sambucus racemosa	Traubenholunder	
Salix aurita	Öhrchenweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	WS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Crataegus monogyna	Weißdorn	WS
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	WS
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	
Salix cinerea	Grauweide	
Salix purpurea	Purpurweide	
Salix viminalis	Korbweide	
Rhamnus catharica	Kreuzdorn	

## 6. Wasserwirtschaft

- 6.1 Die Abwasserbeseitigung der Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung wird gemäß dem in der Anlage beigefügten Gutachten durch eine entsprechend geeignete, gemeinsame, private Kleinkläranlage sicher gestellt. Die Bauwerber übernehmen den Bau und Betrieb dieser Kleinkläranlage.
- 6.2 Für das Wohngebäude im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine Einzelkläranlage nach dem Standard der bestehenden privaten Kleinkläranlage zu erstellen. Hierbei sind die Technischen Regeln für den Bau und Betrieb von Kleinkläranlagen - TRKleinkläranlagen (vgl. Bekanntmachung vom 04.02.2002, AllMbl Nr. 3/2002) zu beachten. Es ist in Abstimmung mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft des Landratsamtes Ebersberg ein Sickersversuch durchzuführen.
- 6.3 Die Niederschlagswasserbeseitigung für den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung erfolgt durch den Anschluss an die beiden in Westerndorf vorhandenen Regenwasser-Kanäle des Wasser- und Bodenverbandes Westerndorf. Eine entsprechende Erlaubnis zum Anschluss an diese Regenwasserkanäle liegt vor.
- 6.4 Das unverschmutzte Niederschlagswasser des Grundstückes Fl. Nr. 2940 kann in die bestehende Löschwasserzisterne, die sich in ca. 50 m Entfernung befindet, eingeleitet werden. Im Fall einer Versickerung sind die Maßgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen technischen Regeln (TRENGW) einzuhalten.

## § 4

### Hinweise

1.  Bestehende Flurstücksgrenzen
2.  Bestehende Gebäude zur Wohnnutzung
- 2.1  Bestehende Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung
- 2.2  Bestehende Gebäude mit sonstiger Nutzung
3. Bestehende Einzelbäume mit Artenangabe:
  -  Obstbaum
  -  Vogeikirsche
  -  Walnuss
  -  Linde
  -  Weide
4. 2940 Flurnummern, z. B. 2940
5.  Baudenkmal
6. Denkmalpflege  
Bei Realisierung der Bauvorhaben zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
7. Zufahrten, private Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
8. Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke Fl. Nr. 2899/1 und 2920, Gem. Glonn, ist den Bauanträgen jeweils ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Auf Fl. Nr. 2899/1 soll im Norden durch Pflanzung von Obstbäumen eine Ortsrandeingußung geschaffen werden.  
Auf Fl. Nr. 2920 ist der Obstbaumbestand möglichst weitgehend zu erhalten.

## § 5

### Begründung

1. Bei einer Ortseinsicht mit Vertretern der Marktgemeinde Glonn und des Landratsamtes Ebersberg waren sich die Beteiligten darüber einig, dass Westerndorf durch die zwischenzeitlich erfolgte Neubebauung die Eigenschaft eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB aufweist. Die Klarstellungssatzung soll als deklaratorische Satzung diesen Zustand dokumentieren.
2. Durch die vorliegende Ergänzungssatzung soll für ortsansässige Bürger eine zusätzliche Wohnmöglichkeit geschaffen werden.
3. Als Ausgleich für das zusätzlich zu bebauende Grundstück Fl. Nr. 2940 wird auf Fl. Nr. 3029/4 der Gemarkung Glonn eine 200.00 m<sup>2</sup> große Fläche als ökologische Ausgleichsfläche durch Pflanzung eines Waldsaumes aufgewertet. Auf eine notarielle Sicherung wird verzichtet.

4. Für den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung ist kein ökologischer Ausgleich anzusetzen, da es sich um eine rein deklaratorische Satzung ohne zusätzliche Eingriffsflächen handelt.

## § 6

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Einstufung des Plangebietes vor Bebauung:

**Kategorie I**

Arten und Lebensräume:

Gebiete geringer Bedeutung

- intensiv genutztes Grünland

Landschaftsbild:

- Ortsabrundung

2. Einstufung entsprechend der Planung:

**Typ B**

GRZ < 0,35

3. Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

**B / I**

4. Vermeidung von Beeinträchtigungen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchlässigkeit der Siedlungsråder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

Schutzgut Wasser:

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

Schutzgut Boden:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

5. Maßnahmen auf Ausgleichsflächen:

Pflanzung eines Waldsaumes in drei Reihen mit Sträuchern lt. Artenliste (WS). Es sind mind. acht verschiedene Arten zu verwenden. Die Sträucher sind in Gruppen gleicher Arten zu pflanzen und für die Dauer von fünf Jahren gegen Wildverbiss zu schützen.

6. Festlegung der Kompensationsfaktoren:

**Kategorie B I / 0,40**

- Intensiv genutzte Grünfläche ---> 0,20 - 0,50
- durch Vermeidung von Beeinträchtigungen  
ermittelter Kompensationsfaktor ---> 0,40

7. Berechnung der Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche		468,00 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche Faktor 0,40	187,20 m <sup>2</sup>	
<b>Ausgewiesene Ausgleichsfläche</b>	<b>200,00 m<sup>2</sup></b>	

8. Aufwertung der Ausgleichsfläche:

von Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
(intensiv genutztes Grünland)  
in Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
(Pflanzung Waldsaum)

Verfahren

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde vom Marktgemeinderat Glonn am 25. 09. 2002 gefasst.
2. Den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 25. 09. 2002 in der Zeit vom 24. 10. 2002 bis 25. 11. 2002 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 16. 10. 2002 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
3. Der Satzungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 18. 12. 2002 wurde vom Marktgemeinderat am 18. 12. 2002 gefasst.

4. Die Genehmigung des Landratsamtes Ebersberg wurde mit Schreiben vom **17. FEB 2003** AZ **610-412 Glonn 49** erteilt.

Ebersberg, den **17. FEB 2003**



*Massepp*  
 Genehmigungsbehörde  
 Massepp  
 Oberregierungsrat

5. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **103. März 03**, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 18. 12. 2002 in Kraft.

Glonn, den **103. März 03**



*H. Baumann*  
 1. Bürgermeister

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Westerndorf" Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:  
 Entwurf vom 25. 09. 2002  
 Fertigung vom 18. 12. 2002

Falkenberg, den 18. 12. 2002

Entwurfsverfasser:  
 Architekten Hans Baumann und Freunde  
 Falkenberg 24, 85665 Aichach  
 Tel. 08091/5698-0 Fax 5698-1

