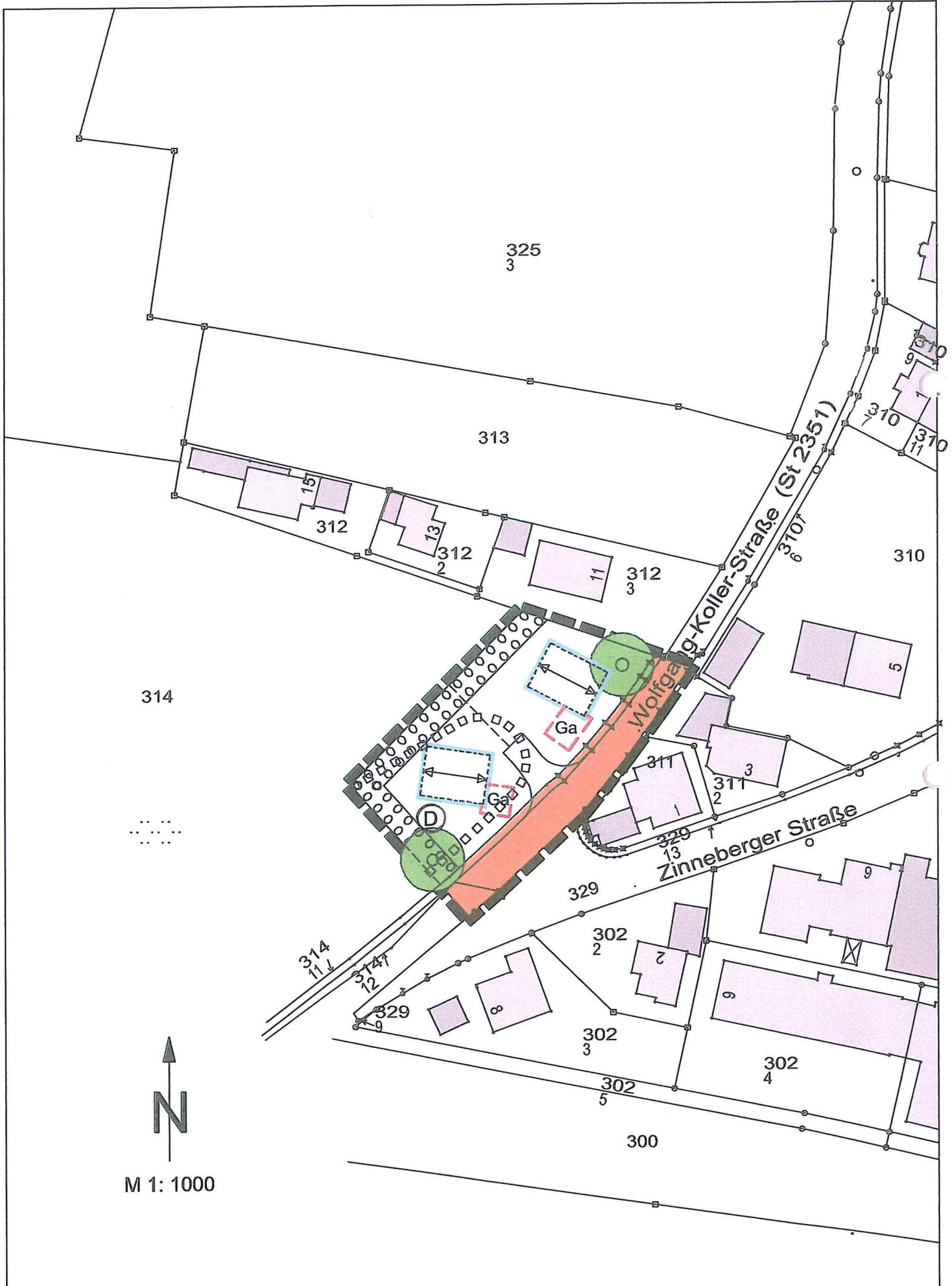


# Ergänzungssatzung "Wolfgang-Koller-Straße"

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg



**Satzung zur Einbeziehung einzelner  
Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang  
bebauten Bereich  
(Ergänzungssatzung)**

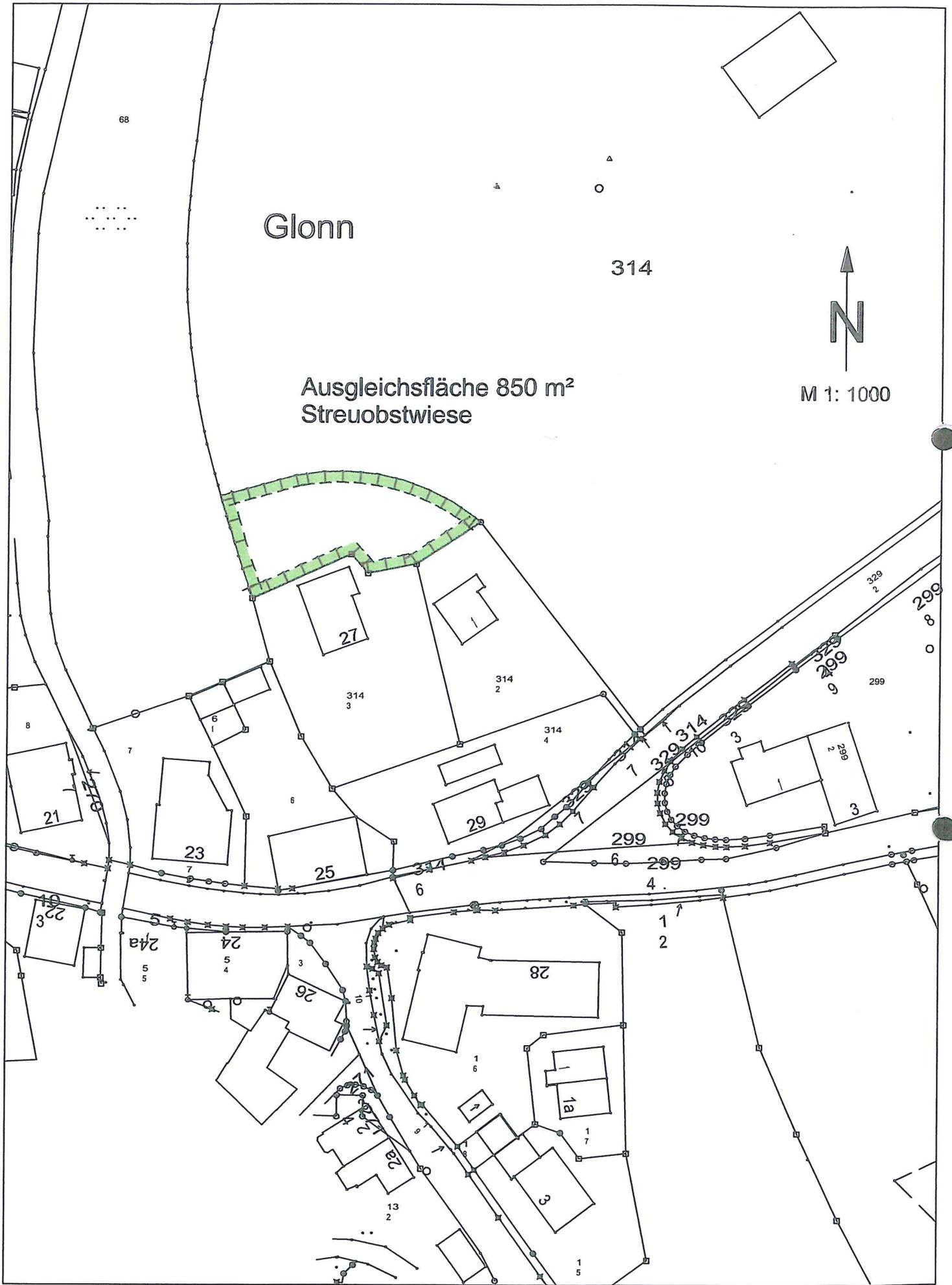
**"Wolfgang-Koller-Straße"**

**Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg,**

**für das Grundstück Fl. Nr. 314 Teilfläche, Gemarkung Glonn**

Die Marktgemeinde Glonn erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 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.**



68

Glonn

314



M 1: 1000

Ausgleichsfläche 850 m<sup>2</sup>  
Streuobstwiese



## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Die Teilfläche der Flurnummer 314, Gemarkung Glonn, wird in den im Zusammenhang bebauten Bereich von Glonn an der Wolfgang-Koller-Straße als Baugrundstück einbezogen. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Glonn als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt.

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

## 2. Festsetzungen durch Planzeichen

2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

2.2  Baugrenze

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

2.4  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

2.5  Privater Erschließungsstich

## 3. Festsetzungen durch Text

3.1 Zulässig sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude.

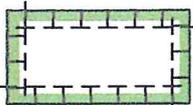
3.2 Maximal zulässige Wandhöhe 6.50 m  
Gemessen wird talseitig vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des Hauptbaukörpers.

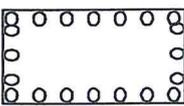
3.3 Dachform für Hauptgebäude und Garagen zwingend Satteldach

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

3.5 Grünordnung:

3.5.1  Pflanzgebot Laubbaum aus Artenliste Großbäume

3.5.2  Ökologische Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 314, Gemarkung Glonn, als extensive Pflanzfläche mit Obstbäumen heimischer Arten, Hochstamm, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, zweimalige jährliche Mahd ab 15. Juni.  
Die Fläche ist gegen Wildverbiss zu schützen.

3.5.3  Private Eingrünung  
als Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen lt. Artenliste, mind. ein Gehölz je 5.0 m<sup>2</sup>, gruppenartig gepflanzt, keine Anwendung von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, keine baulichen Anlagen zulässig

### 3.5.4 Artenliste:

#### 3.5.4.1 Heimische, großkronige Laubbäume (Großbaum) Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v. mit Ballen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obst- und Nussbäume heimischer Sorten	

#### 3.5.4.2 Heimische, kleinkronige Laubbäume (Kleinbaum) Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 2 x v. mit Ballen

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus ayria	Mehlbeere
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme
Obstbäume heimischer Sorten	

#### 3.5.4.3 Sträucher 2 x v. 100-150 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

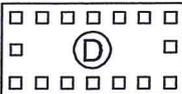
3.6 Einfriedungen sind ausschließlich als sockellose Staketenzäune in Holz oder Metall mit einer Höhe von max. 1,00 m über Gelände zulässig.

## 4. Hinweise

4.1  Öffentliche Verkehrsfläche Wolfgang-Koller-Straße

4.2  Bestehende Flurstücksgrenzen

4.3  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

- 4.5  Bodendenkmal

#### 4.6 Wasserwirtschaft

4.6.1 Das Schmutzwasser ist über das gemeindliche Netz zu entsorgen.

4.6.2 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

#### 4.7 Erschließungsstraße

Die straßenmäßige Erschließung der beiden Baugrundstücke erfolgt über einen privaten Erschließungsstich von der südöstlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2351 her.

#### 4.8 Denkmalschutz

Die Fläche ist teilweise vom Bodendenkmal eines frühmittelalterlichen Gräberfeldes betroffen. Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig.

#### 4.9 Immissionen

Es sind Immissionen aus dem Verkehrslärm an der Staatsstraße St 2351 sowie der Kreisstraße EBE 13 zu erwarten. Nach Möglichkeit sind schutzbedürftige Räume auf lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen bzw. mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten. Die Vorgaben zum Schallschutz im Hochbau gem. DIN 4109 sind zu beachten.

4.10 Die bestehenden Telekommunikationslinien auf Fl. Nr. 314 zur Erschließung der benachbarten Grundstücke Fl. Nr. 312, 312/2 und 312/3 sind zu beachten.

### 5. Begründung

5.1 Auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 314 soll Bauland für Einheimische geschaffen werden. Planungsrechtlich ist dieser Bereich dem Außenbereich zuzurechnen und im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Aufgrund des relativ kleinen überplanten Bereiches von zwei Baugrundstücken soll die Bebaubarkeit nicht durch einen Bebauungsplan sondern mittels einer Ergänzungssatzung geregelt werden, wobei die überplante Fläche in den bebauten Innenbereich einbezogen werden soll. Eine Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches ist gegeben.

5.2 Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Januar 2003 berechnet. Für den Eingriff auf den Baugrundstücken wird eine Ausgleichsfläche im südwestlichen Bereich der Fl. Nr. 314 erbracht und vor Satzungsbeschluss durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit Reallast gesichert.

5.3 Aus der am Baugebiet vorbeiführenden Staatsstraße St 2351 können Verkehrslärm-Immissionen auftreten. Evtl. erforderliche Maßnahmen, z. B. entsprechende Grundriss-orientierung in den Wohngebäuden, sind bei Eingabeplanung zu berücksichtigen und bei Genehmigung der Einzelbaumaßnahmen zu prüfen.

### 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

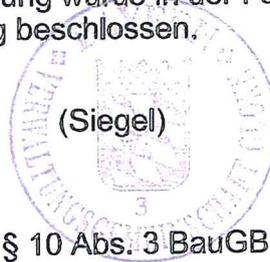
6.1 Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Abb. 7):  
Gebiete geringer, im Bereich des Bodendenkmals mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

**Kategorie II**

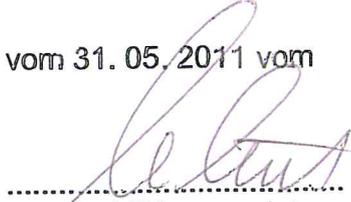
6.2	<u>Einstufung entsprechend der Planung:</u> GRZ < 0,35	<b>Typ B</b>
6.3	<u>Ableitung der Beeinträchtigungsintensität:</u>	<b>B / II</b>
6.4	<u>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</u>  Schutzgut Boden: - Reduzierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Beläge - Vermeidung von nicht 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 verschmutzten 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 - Gehölzstreifen als standortgerechte Eingrünung zur freien Landschaft - Beschränkung der Gebäudeabmessungen zur Eingliederung in die bestehende Bebauung am Ortsrand  Schutzgut Kulturgüter - Denkmalschutzrechtliche Behandlung von Bodenfunden	
6.5	Kompensationsfaktor bei Kategorie B / II gem. Abb. 7 des Leitfadens Da nur ein Teil der Eingriffsfläche vom Bodendenkmal betroffen und als Fläche mit kulturhistorischer Bedeutung einzustufen ist, wird der Kompensationsfaktor im unteren Bereich angesetzt	0,5 - 0,8
	<b>Kompensationsfaktor</b>	<b>0,5</b>
6.6	<u>Berechnung der Ausgleichsfläche:</u> Baugrundstücke (mit Erschließungsstich)	1700m <sup>2</sup>
	Ausgleichsfläche bei Faktor 0,5	<b>850m<sup>2</sup></b>
6.7	<u>Aufwertung der Ausgleichsfläche:</u>  Ausgangszustand: Intensiv genutztes Grünland Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) Oberer Wert  Aufwertungsziel: naturnah aufgebaute, extensiv genutzte Streuobstwiese mit Obstbäumen heimischer Arten, Hochstamm Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) oberer Wert	
<b>6.</b>	<b>Verfahren</b>	
7.1	Der Marktgemeinderat Glonn hat in der Sitzung vom 29. 09. 2009 die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.	

- 7.2 Der Entwurf der Satzung mit Begründung wurde in der Fassung vom 23. 11. 2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 26. 01. 2011 bis 28. 02. 2011 öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 18. 01. 2011 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 31. 05. 2011 abgewogen und beschlossen.
- 7.4 Die Ergänzungssatzung mit Begründung wurde in der Fassung vom 31. 05. 2011 vom Marktgemeinderat Glonn als Satzung beschlossen.

Glonn, den 29. Aug. 2011



(Siegel)

  
Esterl, 1. Bürgermeister

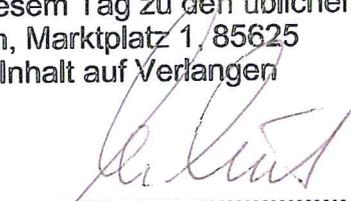
- 7.5 Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31. Aug. 2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die 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 01. Sep. 2011



(Siegel)

  
Esterl, 1. Bürgermeister

## Ergänzungssatzung

# "Wolfgang-Koller-Straße"

## Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

### Fertigungsdaten:

Entwurf vom 23.11.2010  
Fertigung vom 31.05.2011

### Entwurfsverfasser:

Architekten Hans Baumann & Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
Tel: 08091- 56 98-0, Fax: 56 98- 19



ARCHITEKTEN  
HANS BAUMANN  
& FREUNDE



Falkenberg, den 31.05.2011

  
Hans Baumann, Architekt