

**Ergänzungssatzung  
"Wolfgang-Koller-Straße - 1. Änderung"**

Marktgem. Glonn, Landkreis Ebersberg



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

**"Wolfgang-Koller-Straße – 1. Änderung"**

Marktgem. Glonn, Landkreis Ebersberg,

für das Grundstück Fl. Nr. 314/13 Teilfläche, Gemarkung Glonn

Die Marktgem. Glonn erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Bauutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtswirksamen Fassung, die vorliegende

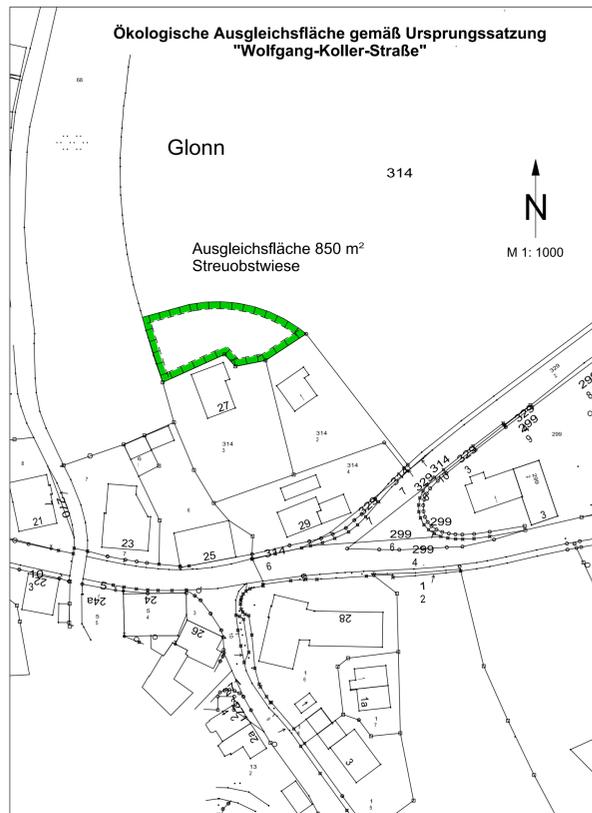
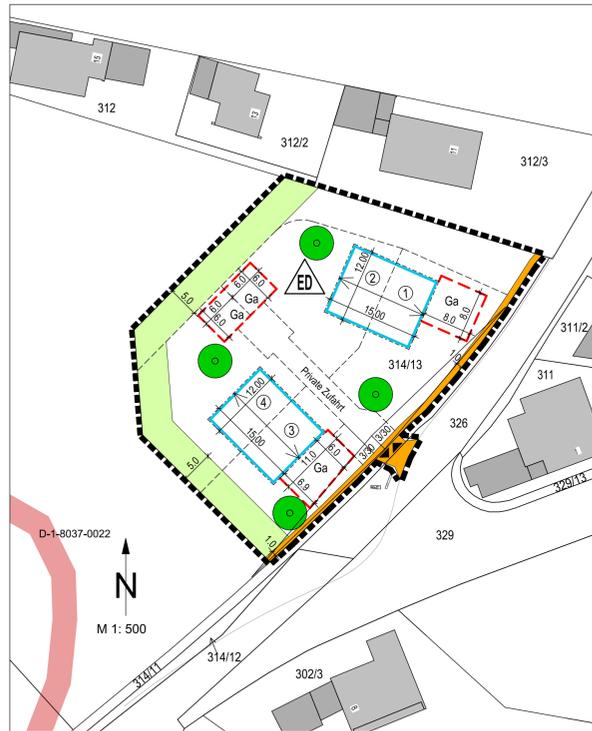
**Satzung.**

**Planfertiger**

Architekten Hans Baumann & Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)

**Fertigungsdatum**

25.10.2022



**1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1.1 Das Plangebiet der Ergänzungssatzung „Wolfgang-Koller-Straße“ in der Fassung vom 31.05.2011 wird mit der vorliegenden 1. Änderung geringfügig erweitert und die Zufahrt für die vier vorgeschlagenen Baugrundstücke wird weiter im Süden nachgewiesen.

1.2 Der Lageplan M 1 : 500 ist Bestandteil dieser Satzung.

**2. Festsetzungen durch Planzeichen**

- 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung – 1. Änderung
- 2.2 Baugrenze
- 2.3 Fläche für Garagen
- 2.4 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2.5 Vorgeschriebene Hauptfrichtung
- 2.6 Öffentlicher Geh- und Radweg (Verbreiterungsfläche) und Zufahrt. Der Einmündungsbereich ist bis Hinterkante Geh- und Radweg zu asphaltieren.
- 2.7 Ein- und Ausfahrt
- 2.8 Pflanzgebiet heimischer Laubbaum, Wuchsklasse 1 oder 2, die Lage darf geringfügig verändert werden
- 2.9 Private Eingrünung, Breite 5,0 m, als Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen, mind. ein Gehölz je 10,0 m², gruppenartig gepflanzt, keine Anwendung von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, keine baulichen Anlagen zulässig

**3. Festsetzungen durch Text**

- 3.1 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude (ein Doppelhaus zählt als ein Gebäude) maximal zwei
- 3.2 Grundfläche je Gebäude maximal 15,00 x 11,00 m
- 3.3 Zulässige Wandhöhe bei Wohngebäuden maximal 6,50 m  
Zulässige Wandhöhe bei Garagen im Mittel 3,00 m
- 3.4 Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe auf Parzellen 1 und 2 bei 538,45 m üNN  
Parzellen 3 und 4 bei 538,15 m üNN

Gemessen wird vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des Hauptbaukörpers.

Die Oberkante Fußboden im Erdgeschoss muss mind. 25 cm über dem umgebenden, fertig modellierten Gelände liegen.

- 3.5 Dachform für Hauptgebäude und Garagen: Satteldach zwingend
- 3.6 Einfriedungen sind ausschließlich als sockellose Staketenzäune in Holz oder Metall mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig.
- 3.7 Das Gelände muss innerhalb des Satzungsgrundrisses von der Wolfgang-Koller-Straße aus in Richtung West-Nordwest auf Straßenniveau angehoben werden und im Bereich des Eingrünungstreifens in den natürlichen Geländeverlauf übergehen.

**4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- 4.1 Bestehende Flurstücksgrenzen
- 4.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 4.3 314/13 Flurnummern, z. B. 314/13
- 4.4 Parzellennummern, z. B. 1
- 4.5 Maßzahl, z. B. 10,0 m
- 4.6 (außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung) Bodendenkmal D-1-8037-0022 Reihengraberfeld mit Tuffplattengräbern des frühen Mittelalters gemäß Denkmalatlas 2,0, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 4.7 (unverändert übernommen aus der Ursprungssatzung von 2011) Ökologische Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 314, Gemarkung Glonn, als extensive Pflanzfläche mit Obstbäumen heimischer Arten, Hochstamm, kein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, zweimalige jährliche Mahd ab 15. Juni. Die Fläche ist gegen Wildverbiss zu schützen.
- 4.8 Wasserwirtschaft  
Das Schmutzwasser ist über das gemeindliche Netz zu entsorgen. 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 (TREGWV) sind einzuhalten.
- 4.9 Verkehrserschließung  
Die straßenmäßige Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über einen privaten Erschließungstisch von der südöstlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2351 her. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer, Dach- und Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken und ihren privaten Verkehrsflächen zugeführt werden. Die bestehende Straßenentwässerung der Staatsstraße darf nicht beeinträchtigt werden.
- 4.10 Denkmalschutz  
Das Bodendenkmal D-1-8037-0022 gemäß Denkmalatlas 2,0 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist vom Plangebiet nicht betroffen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.11 Immissionen Verkehrsärm:  
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.

Luft-Wärmepumpen:  
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Der Immissionsbeitrag muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mind. 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680:1997-03 zu beachten.  
Es wird verwiesen auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt. Die Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sowie die DIN 45680:1997-03 können in der Gemeindeverwaltung Glonn, Batumt, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

- 4.12 Die bestehenden Telekommunikationslinien auf Fl. Nr. 314 zur Erschließung der benachbarten Grundstücke Fl. Nr. 312, 312/2 und 312/3 sind zu beachten.
- 4.13 Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungseinrichtungen der Bayerwerk Netz GmbH dürfen nicht beeinträchtigt werden.

**5. Begründung**

5.1 **Städtebauliche Konzeption**  
Mit der ursprünglichen Ergänzungssatzung aus dem Jahr 2011 wurde auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 314, Gemarkung Glonn, Bauland für Einheitsheime in Form von zwei Wohngebäuden mit je maximal zwei Wohneinheiten geschaffen. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die überplante Fläche wurde in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen, eine Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches ist nach wie vor gegeben.

Die Bebauung wurde zwischenzeitlich in Form eines Modulhauses mit einer befristeten Baugenehmigung teilweise realisiert. Mit der vorliegenden 1. Änderung der Ergänzungssatzung soll die zulässige Bebauung im Plangebiet einer intensiveren Nutzung (Nachverdichtung) zugeführt werden. Im Einzelnen wird die Lage der Wohngebäude geringfügig verändert und anstatt zwei Einzelhäuser werden zwei Doppelhäuser zugelassen sowie zwei Garagen hinzugefügt. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten bleibt dabei unverändert. Die geplanten Baugrundstücke rücken im Nordosten um ca. 3,0 m weiter vom Nachbargrundstück Fl. Nr. 312/3 ab, um an dieser Stelle langfristig die Möglichkeit einer Erschließung weiter westlich gelegener Flächen vorzuzahlen.

5.2 **Verkehrerschließung**  
Zur Erschließung des Plangebietes soll eine gemeinsame private Zufahrt, von der Wolfgang-Koller-Straße abzweigend, errichtet werden. Die Zustimmung des Straßenbauamtes Rosenheim hierfür liegt vor.  
Entlang der Wolfgang-Koller-Straße wird ein 1,0 m breiter Grundstückstreifen zur Verbreiterung des öffentlichen Geh- und Radweges eingepflanzt.

5.3 **Grünordnung**  
Zur freien Landschaft hin ist ein Grünstreifen mit einer Breite von 5,0 m vorgesehen.  
Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wurde mit der Ursprungssatzung im Jahr 2011 nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Januar 2003 als Streuobstwiese mit 850 m² Fläche im südwestlichen Bereich der Fl. Nr. 314, Gmk. Glonn, festgesetzt und durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit Realast gesichert.  
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Anlehnung an den genannten Leitfaden in Ziff. 6 dieser Begründung für die vorliegende 1. Änderung überarbeitet.

5.4 **Immissionen**  
Aus der am Baugebiet vorbeiführenden Staatsstraße St 2351 können Verkehrslärm-Immissionen auftreten. Evtl. erforderliche Maßnahmen, z. B. entsprechende Grundrissorientierung in den Wohngebäuden, sind bei Eingabepaltung zu berücksichtigen und werden bei Genehmigung der Einzelbaumaßnahmen geprüft.

5.5 **Denkmalschutz**  
In der Ergänzungssatzung aus dem Jahr 2011 wurde davon ausgegangen, dass sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes ein Bodendenkmal befindet. Dieses ist jedoch im Denkmalatlas 2,0 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz nicht mehr an dieser Stelle dargestellt. Demnach liegt das Bodendenkmal D-1-8037-0022 „Reihengraberfeld mit Tuffplattengräbern des frühen Mittelalters“ weiter westlich außerhalb des Plangebietes und wird vom Planungstisch der vorliegenden 1. Änderung nicht berührt. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich dargestellt, in der naturschutzrechtlichen Einstufung des Plangebietes jedoch nicht mehr berücksichtigt (siehe nachfolgende Ziff. 6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

**6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

- 6.1 **Einstufung des Plangebietes vor Bebauung:** Kategorie I  
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Wohnbaufläche gemäß Ergänzungssatzung „Wolfgang-Koller-Straße“ aus dem Jahr 2011, teilweise realisiert, sowie intensiv genutztes Grünland ohne kulturhistorische Bedeutung)
- 6.2 **Einstufung entsprechend der Planung:** Typ B  
GRZ < 0,35
- 6.3 **Ableitung der Beeinträchtigungsintensität:** B / I
- 6.4 **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

- 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
  - Keine Einleitung von belastetem Wasser in das Grundwasser oder Oberflächen-gewässer
  - 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 Siedlungsänder 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

6.5 **Kompensationsfaktor** bei Kategorie B / I gem. Leitfaden 0,2 – 0,5  
Der Kompensationsfaktor wird aufgrund der oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere wegen der wirksamen Eingrünung zur freien Landschaft hin, im mittleren Bereich der Spanne von 0,2 – 0,5 mit 0,35 angesetzt. Nachdem das vermutete Bodendenkmal nicht, wie in der Ursprungssatzung angenommen, innerhalb des Geltungsbereiches liegt, sind keine Kulturgüter von der Planung betroffen.

Kompensationsfaktor	0,35
<b>Berechnung der Ausgleichsfläche:</b>	
Baugrundstücke, Fläche für Erschließung und Verbreiterung Geh- und Radweg	1924 m²
Grünflächen	385 m²
Eingriffsfläche gesamt	2309 m²
<b>Ausgleichsfläche mit Faktor 0,35</b>	<b>808 m²</b>

6.7 **Aufwertung der Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 314, Gmk. Glonn:**  
Ausgangszustand: intensiv genutztes Grünland  
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) Oberer Wert  
aufwertungsziel: naturnah aufgebaute, extensive genutzte Streuobstwiese mit Obstbäumen heimischer Arten, Hochstamm  
Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) oberer Wert

Die mit der Ursprungssatzung ausgewiesene Ausgleichsfläche mit 850 m² samt Aufwertungskonzept und dinglicher Sicherung bleibt unverändert bestehen.

**7. Verfahrensvermerke**

- 7.1 Der Marktgemeinderat Glonn hat in der Sitzung vom 30.11.2021 die 1. Änderung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Mit Beschluss vom 28.06.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss mit Änderung des Geltungsbereiches neu gefasst.
- 7.2 Der Entwurf der Satzung mit Begründung wurde in der Fassung vom 28.06.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 15.07.2022 bis 17.08.2022 öffentlich ausgestellt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 08.07.2022 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 25.10.2022 abgewogen und beschlossen.
- 7.4 Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung mit Begründung wurde in der Fassung vom 25.10.2022 vom Marktgemeinderat Glonn gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Glonn, den 26.10.2022  
 Josef Oswald, 1. Bürgermeister
- 7.5 Ausgefertigt 12. Dez. 2022  
Glonn, den  
 Josef Oswald, 1. Bürgermeister
- 7.6 Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13. Dez. 2022 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.  
Glonn, den 13. Dez. 2022  
 Josef Oswald, 1. Bürgermeister

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

Glonn, den 13. Dez. 2022  
 Josef Oswald, 1. Bürgermeister

**Ergänzungssatzung**

**"Wolfgang-Koller-Straße – 1. Änderung"**

Marktgem. Glonn, Landkreis Ebersberg

**Fertigungsdaten:**  
Entwurf vom 30.11.2021  
Entwurf vom 28.06.2022  
Fassung vom 25.10.2022

Glonn, den 25.10.2022



Josef Oswald, 1. Bürgermeister  
Markt Glonn  
[www.glonn.de](http://www.glonn.de)

Falkenberg, den 25.10.2022



Hans Baumann, Entwurfsverfasser  
Architekten Hans Baumann & Freunde  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)