

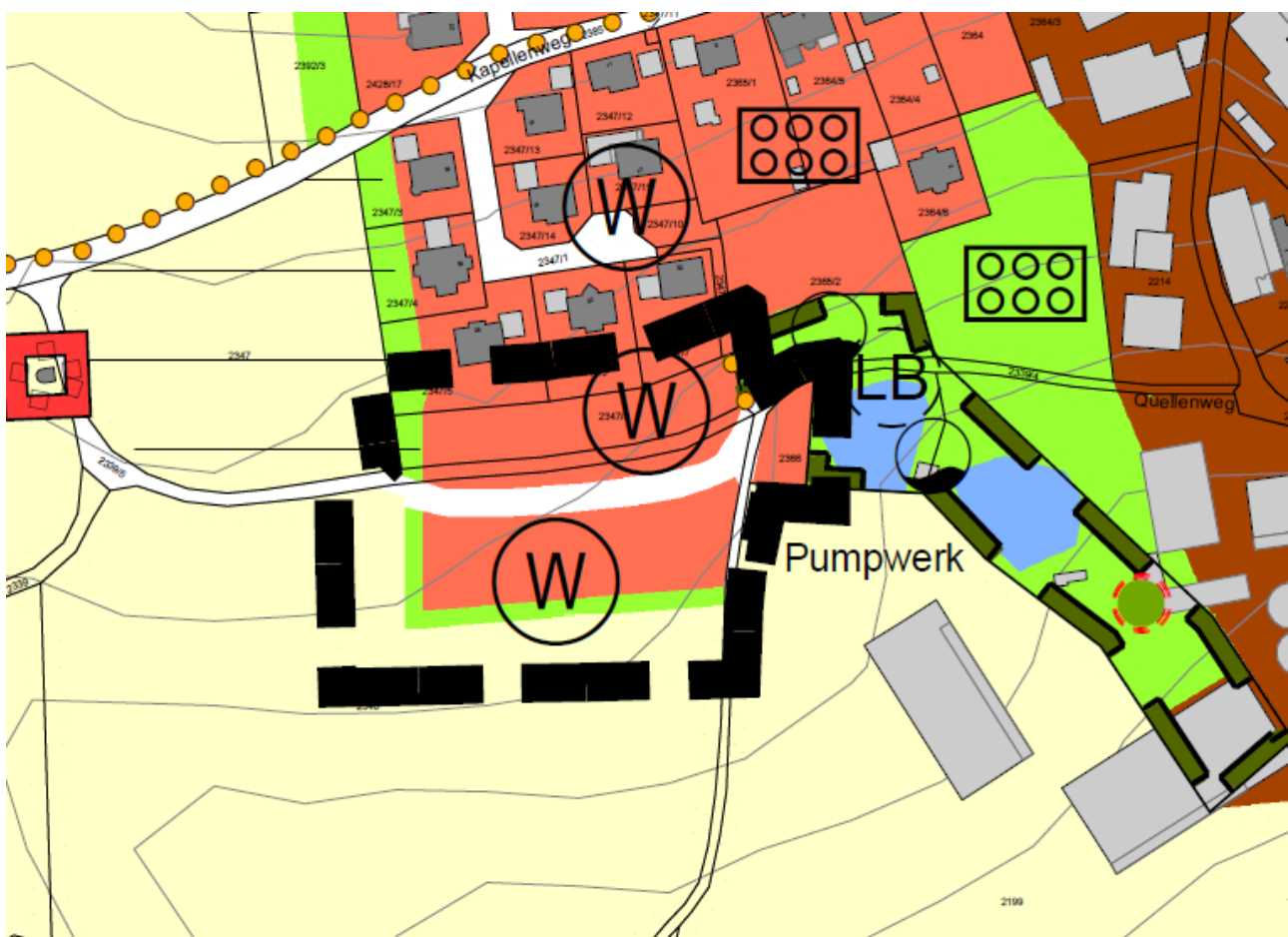
# Bebauungsplan „Berganger - Quellenweg“

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst mit seinem Geltungsbereich die Flächen der Grundstücke Flurnummer 2347/8 sowie Teilflächen der Grundstücke 2340, 2339/4, 2339/5, 2338 (Quellenweg), 2366 alle Gemarkung Baiern.

Die Gemeinde Baiern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 1 - 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

## Satzung



Quelle: Auszug aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Berganger-Quellenweg“ der Gemeinde Baiern (Feststellungsbeschluss 12.05.2025) Planzeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet.

## A Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 1. Geltungsbereich

---

#### 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Berganger West, Zwischen Kapellen und Quellenweg“ (rechtskräftig seit dem 29.06.1995) außer Kraft.  
(Betrifft hier: öffentliche Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche)

### 2. Art der baulichen Nutzung

---

#### 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 (BauNVO)

Zulässig sind:

Wohngebäude und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

#### 2.2 Maximale Anzahl der Wohneinheiten je Parzelle (z.B. 2)

### 3. Maß der baulichen Nutzung

---

#### 3.1 **0,4** Maximal zulässige Grundflächenzahl Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in **§ 19 (4) BauNVO beschriebenen Anlagen** bis auf maximal **0,6** überschritten werden.

#### 3.2 **0,2** Maximal zulässige Grundflächenzahl Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in **§ 19 (4) BauNVO beschriebenen Anlagen** bis auf maximal **0,3** überschritten werden.

#### 3.3 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 3.4 Bezugshöhe in m ü. NN gilt für das gesamte Baufenster bzw. für den jeweiligen Bereich für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze.

#### 3.5 **WH** Maximale einzuhaltende Wandhöhe für Hauptgebäude: 5 m (siehe Nutzungsschablone) Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des Hauptbaukörpers, als unterer Bezugspunkt die Bezugshöhe in Metern über Normalnull (üNN) im jeweiligen Baufenster. Mittlere Wandhöhe Nebenanlagen: maximal 3.00 m Die Abstandsflächen der, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, gültigen BayBO sind einzuhalten.

#### 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

---

4.1



Baugrenze

Terrassen, Balkone, Treppenanlagen sowie Schwimmbecken gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 BayBO und untergeordnete Vorbauten nach Artikel 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2

Eingeschossige Gartenwohnhäuser (Tiny-Häuser) sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig (auch auf Parzelle 9). Sie müssen folgenden Festsetzungen entsprechen:

- Maximal eines je Parzelle
- Maximale Grundfläche 30 m<sup>2</sup>
- WH: Mittlere Wandhöhe maximal 3,00 m (WH-Berechnung siehe 3.4)
- Maximale Gebäudehöhe 4,00 m
- Dachform: Satteldach
- Dachüberstand: mindestens 30 cm
- Dachneigung mindestens 10° und maximal Dachneigung Hauptdach (30°)

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Wand- und Gebäudehöhe dient das zulässigerweise hergestellte Gelände.

Durch ein Gartenwohnhaus darf, abweichend von der Festsetzung 2.2, eine weitere Wohneinheit generiert werden.

4.3

a

abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise:

Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gem. BayBo

Maximale Giebelbreite: **10,0 m**

Maximale Gebäudelänge der Hauptgebäude : **14,0 m**



Nur Einzelhäuser zulässig

#### 5.

#### Gestaltung der Gebäude

---

5.1



Hauptfirsrichtung/ Gebäudehauptausrichtung

Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig

Die Hauptfirsrichtung/ Gebäudehauptausrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon sind bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zulässig. Die Festsetzung gilt für Hauptgebäude im jeweiligen Baufenster.

5.2

**SD**

Dachform für Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen: symmetrisches Satteldach.

Der Dachfirst muss in Längsrichtung der Baukörper verlaufen.

5.3


**25 – 30°**

Dachneigung für Hauptgebäude

- 5.4 Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind trauf- und giebelseitig mit mind. 0.50 m, höchstens jedoch mit 1.40 m auszubilden. Gemessen wird ab Außenkante Wand.
- 5.5 Sonderdachformen sind für untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO zulässig und können auch mit glatten transparenten Materialien oder in Metall gedeckt werden. Well- und Trapezplatten sind in jedem Material unzulässig.
- 5.6 Als Dacheindeckung für Hauptgebäude und Garagen werden kleinteilige Platten in Rot bis Braun festgesetzt. Alle Dächer dürfen mit extensiver Begrünung ausgeführt werden. Blecheindeckung ist nicht zulässig.
- 5.7 Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebeldächern zulässig. Die Ansichtsbreite von Zwerchhäusern wird auf max. ein Drittel der Gesamtgebäudelänge festgesetzt. Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand nach oben entwickeln oder max. 0.5 m vorspringen. Sie müssen mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben. Zwerchhäuser müssen dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung;
- 5.8 Winkelbauten sind zulässig als Gebäudevorsprünge über 0.5 m mit eigener Firstausbildung.
- 5.9 Dachgauben sind unter Einhaltung folgender Festsetzungen allgemein zulässig und unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung:  
Dachgauben sind als Satteldachgauben auszuführen, müssen einen Höhenversatz zum First von mind. 0.5 m aufweisen und müssen zum Ortgang des Hauptdaches mind. 2.0 m Abstand einhalten. Die maximale Ansichtsbreite beträgt 2.50 m.
- 5.10 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.11 Die Dachneigung von Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen. Unterschreitungen von bis zu 3° von der Dachneigung des Hauptgebäudes (25 – 30°) sind zulässig.  
Angepultete Dächer von sonstigen Bauteilen sind von der Hauptdachfläche deutlich abzusetzen (mindestens 80 cm unter der Traufe), die Dachneigung muss mind. 10° betragen und darf maximal die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Dies gilt auch für Wintergärten und ähnliche Anbauten.
- 5.12 Aufgeständerte Solaranlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

## **6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

---

- 6.1  Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)  
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den hierfür dargestellten Flächen (Ga) zulässig. Zwischen Garage und Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen Carport (überdachtem Stellplatz) und Verkehrsfläche sind mindestens 3,0 m Stauraum einzuhalten.

- 6.2 Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und auch außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und überdachten Stellplätze zulässig, sind jedoch in unmittelbarer Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Garagenzufahrt anzulegen.
- 6.3 Stellflächen und private Zufahrten müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Niederschlagswasser von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen ist oberflächennah zu versickern.
- 6.4 Für Gartenwohnhäuser (Tiny-Häuser) gem. Ziffer 4.2 unter 25m<sup>2</sup> Wohnfläche ist abweichend von der Stellplatzsatzung (12.05.2025) nur ein Stellplatz herzustellen.

## **7. Verkehrsflächen und Erschließung**

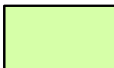
---


- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche


- 7.2  Öffentlicher Weg


## **8. Grünordnung**

---

- 8.1  Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung  
Keine Ablagerungen und keine baulichen Anlagen zulässig.

- 8.2  Private Grünfläche - Hausgarten  
Keine Ablagerungen und keine baulichen Anlagen zulässig. Zuwege und Zufahrten zum Gebäude oder zu Stellplätzen sind zulässig. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

- 8.3  Fläche mit Pflanzgebot  
Die Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen gem. Artenliste zu mind. 60 % zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 1,5 m und der Anteil an Bäume mind. 5 %. Die verbleibende Fläche ist mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 17, 70 % Kräuter und 30 % Gräser) einzusäen und 2-3 x jährlich ab dem 15.06. zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

- 8.4  Einzelbaum zu pflanzen: laut nachfolgender Artenliste groß- oder kleinkronige Laubbäume (Wuchsklasse 1 oder 2).  
  
Die dargestellte Lage der Bäume ist parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche (Quellenweg) veränderbar. Zum Schutz vor Schäden an den Erschließungsmaßnahmen oder -flächen sind geeignete Vorkehrungen (z.B. Wurzelführung oder Wurzelsperre) zu treffen. Die Anzahl ist verbindlich.

- 8.5 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

8.6 Die Mindestpflanzgrößen für die als „zu pflanzen“ festgesetzten Bäume und Sträucher betragen:

1. für Bäume Wuchsklasse 1: Hochstamm, 3 x v, DB, StU 18-20
2. für Bäume Wuchsklasse 2: Hochstamm, 3 x v, DB, StU 16-18  
Solitär, 3 x v, DB, 200-250 cm
3. für Sträucher: 2 x v, 60-100 cm

8.6.1 Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 1

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

8.6.2 Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 2

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Weißerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus spec.	Mehlbeere / Ebersche


8.6.3 Heimische Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrose
Salix spec.	Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

8.7 Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

## 9. Abgrabungen und Aufschüttungen

---

9.1  Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen: Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 0,5 m betragen.

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, durch die wild abfließenden Wässer aufgestaut oder schädlich umgelenkt wird. Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen, d. h Böschungen oder Stützmauern sind höhenbündig mit dem Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.


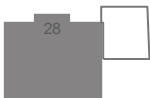

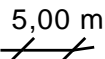
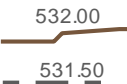
## 10. Einfriedungen, Stützmauern und Lichtschächte

---

- 10.1 Stützmauern dürfen maximal 0,5 m hoch sein.
- 10.2 Offene Lichtschächte ohne Rostabdeckung sind nur einmal je Gebäude zulässig, und zwar an einer straßenabgewandten Fassade, max. 3.0 m lichte Weite zur Außenwand, max. 4.0 m breit, jeweils an der Böschungskrone. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Kelleraußentreppen sind zusätzlich möglich und von dieser Festsetzung nicht berührt.
- 10.3 Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1.30 m ab Geländeoberfläche aufweisen. Sie müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche für Kleintierwanderung freihalten.
- 10.4 Einfriedungen sind nur in Holz oder Metall zulässig, ausgenommen das Material für Zaun- und Torpfosten. Kunststoffbänder u. ä. sowie Gabionen sind nicht zulässig.
- 10.5 Garagenzufahrten dürfen entlang der Straße nicht eingefriedet werden.
- 10.6 Geschlossene Wandteile sind im Bereich der Zugänge, Zufahrten und Mülltonnenstandplätze bis zu 2,5 m Gesamtabwicklungsbreite zulässig.

## B Hinweise

---

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Bestehende Bebauung
3. **2347/6** Flurstücksnummer (z. B. 2347/6)
4.  Projektierte Grundstücksgrenzen
5.  Maßzahl (z. B. 5,0 m)
6. **5** Parzellennummer (z. B. 5)
7.  Höhenlinie (z. B. 532 m ü.NN)

**8. Wasserwirtschaft**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Baiern anzuschließen.

**9. Schmutzwasserentsorgung**

Alle Gebäude sind vor Fertigstellung an den bestehenden Ortskanal anzuschließen. Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.

**10.**

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder gedrosselt in die öffentliche Regenentwässerung einzuleiten. Die einschlägigen Vorschriften wie Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Zisternen mit zusätzlichem Rückhaltevolumen werden ausdrücklich empfohlen. Auf die Broschüre der BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ wird verwiesen.

Mit Hang- und Schichtwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser ist grundsätzlich zu rechnen. Folgende bauliche Vorkehrungen sind zwingend zu berücksichtigen:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

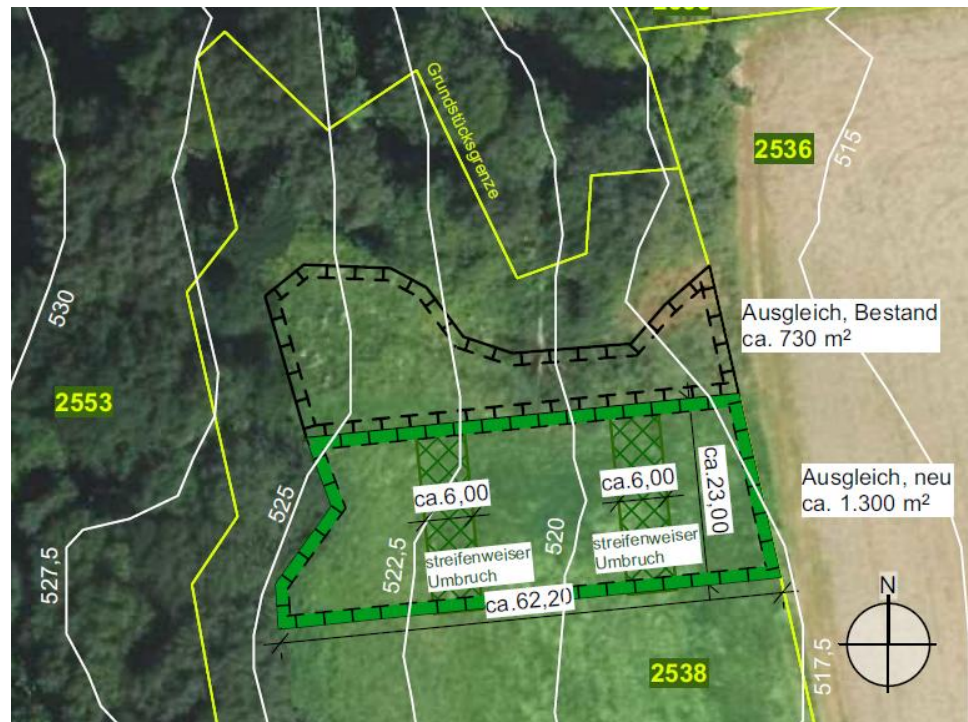
**11. Baugrund**

Der geotechnische Bericht des Büros ZSI – VERMESSUNG Wächter GbR vom 01. 06. 2023 ist in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn und in der Gemeindekanzlei Baiern, Kulbing 1, 85625 Baiern, zu den üblichen Öffnungszeiten einzusehen.

**12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsfläche:**

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB wird eine ca. 1.300 qm umfassende Teilfläche von Fl.Nr. 2538 Gmkg. Baiern als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet.

### Lageplan Ausgleichsfläche (ohne Maßstab):



Zur Entwicklung von mäßig extensivem, artenreichem Grünland erfolgt parallel zu den Höhenlinien ein Umbruch des vorhandenen Grünlands in Form von 2 Streifen mit jeweils ca. 6 m Breite und die Einsaat einer autochthonen, standortgerechten Saatgutmischung (100 % Kräuter, UG 17, in Abstimmung mit der UNB) Ende September oder Anfang Mai in diesen Bereichen.

Im 1. Jahr wird auf der ganzen Fläche ca. 3-4 Wochen nach der Einsaat 1 Schröpschnitt (Schnitthöhe unter 10 cm) sowie eine 2-3 malige Mahd in Absprache mit der UNB durchgeführt.

Ab dem 2. Jahr wird eine extensive Pflege (Verzicht auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel, Abfuhr und ordnungsgemäße Verwertung des Mähgutes) sowie eine 2-3 malige Mahd in Absprache mit der UNB ab dem 15.06. vorgenommen.

Die Fläche ist dauerhaft mit haltbaren Pfosten zu markieren.

Die Ausgleichsfläche ist spätestens zum Inkrafttreten des Bebauungsplans dinglich zu sichern.

### 13.

#### Oberboden

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung (ertragsärmere Standorte) zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

- 14.**                    Stellplatzsatzung
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Baiern ist einzuhalten, sofern nicht andere Festsetzungen getroffen wurden.
- 15.**                    Die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Baiern (Baugestaltungssatzung) vom 02.05.2019 ist einzuhalten, sofern nicht andere Festsetzungen getroffen wurden.
- 16.**                    Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind mit der Planvorlage Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes vorzulegen. Die Geländeschnitte sind von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze einschließlich der Anschnitte der Nachbargrundstücke anzulegen.
- 17.**                    Altlasten
- Altlasten sind meldepflichtig nach Art.1 BayBodSchG.
- Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Arbeiten durch einen Gutachter zu begleiten. Anfallendes Aushubmaterial ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Hinweisen auf eine Grundwassergefährdung sind das LRA und das WWA zu benachrichtigen. In diesem Fall muss die Niederschlagswasserbeseitigung außerhalb solcher Verdachtsflächen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.
- 18.**                    Denkmalschutz
- Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Baudenkmäler bekannt.
- 19.**                    Landwirtschaftliche Immissionen
- Mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang ist zu rechnen.
- 20.**                    Grünordnung
- Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- Die Rodungszeiten für Gehölze sind zwischen 01. Oktober und 29. Februar.
- Gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit den zu pflanzenden Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.
- 21.**                    Der Einsatz regenerativer Energien wird empfohlen und auf die Ziele des Landkreises Ebersberg zur Energiewende ausdrücklich hingewiesen.
- 22.**                    Technische Nachweise wie z.B. die Energiebedarfsberechnung müssen nach Art. 68 Abs. 6 BayBO an der Baustelle vorliegen und sollten bereits während der Planungsphase erstellt und fortgeschrieben werden.

23. Der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleistungen und die Erstellung unabhängiger Energiekonzepte werden ausdrücklich empfohlen.
24. Luft-Wärmepumpen  
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.
- Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.
25. Zur Einsichtnahme der DIN-Normen kann folgender Link verwendet werden:  
<https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung>

## C Verfahren

---

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Die Gemeinde Baiern hat in der Sitzung vom 14.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:**

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom (...) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom (...) bis (...) beteiligt.

### 3. **Frühzeitige öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom (...) wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom (...) bis (...) öffentlich ausgelegt. Dies wurde am (...) ortsüblich bekannt gemacht.

### 4. **Billigungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom (...) beschlossen.

### 5. **Behördenbeteiligung:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom (...) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom (...) bis (...) beteiligt.

### 6. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom (...) wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom (...) bis (...) öffentlich zugänglich gemacht. Dies wurde am (...) ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### 7. **Billigungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom (...) beschlossen.

### 8. **Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom (...) den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. vom (...) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Baiern, den .....

(Siegel)

.....  
Martin Riedl, Erster Bürgermeister

### 9. **Ausgefertigt:**

Baiern, den .....

(Siegel)

.....  
Martin Riedl, Erster Bürgermeister

### 10. **Bekanntmachung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am ..... Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, Bauamt Zimmer 104, zu den Öffnungszeiten Montag bis Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr und Donnerstag zusätzlich 14:00 bis 18:00 Uhr und in der Gemeindeverwaltung Baiern, Kulbing 1, 85625 Baiern, Donnerstag 14:00 bis 18:00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Baiern, den .....

(Siegel)

.....  
Martin Riedl, Erster Bürgermeister

# Bebauungsplan „Quellenweg“

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:  
08.12.2025

Entwurfsverfasser:

Baiern, den.....

Falkenberg, den.....



**baumann&freunde:**  
architekten

.....  
Martin Riedl, Erster Bürgermeister  
Gemeinde Baiern  
Kulbing 1, 85625 Baiern  
[www.baiern.eu](http://www.baiern.eu)

.....  
Hans Baumann, Architekt,  
baumann&freunde:architekten  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
[www.baumannundfreunde.de](http://www.baumannundfreunde.de)