

Gemeinde	Baiern VG Glonn, Lkr. Ebersberg	
Bebauungsplan	Gewerbegebiet Berganger-Nord I 3. Änderung	
Grünordnung		
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Dörr, Briceño	QS: Jäger
Aktenzeichen	BAI 2-20	
Plandatum	14.09.2026 (Entwurf)	

Satzung

Die Gemeinde Baiern erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Berganger-Nord I“ i.d.F. vom 08.07.1996, ortsüblich bekannt gemacht am 19.08.1996.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, *hier*: Maß der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **GEE** Emissionsbeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- maximal eine Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß Art. 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit einer maximalen Geschossfläche von 150 qm, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen unter 800 qm

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GRZ 0,80** Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,80
- 3.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück bzw. ein Teil davon lediglich unterbaut wird, sind nicht zulässig.
- 3.3 Bei der Teilung von Grundstücken ist eine Baugrundstücks-Mindestgröße von 500 qm einzuhalten. Private Grünflächen zählen dabei nicht zum Baugrundstück.

- 3.1  **546,8** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 510,0 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))
- 3.2 **WH 7,3** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,3 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3.3 **FH 10,8** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 10,8 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in Bezug zum nächstgelegenen Höhenbezugspunkt durchzuführen. Abgrabungen dürfen das Höhenniveau des nächstgelegenen Höhenbezugspunktes nicht unterschreiten. Aufschüttungen dürfen das Höhenniveau des nächstgelegenen Höhenbezugspunktes nicht überschreiten. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
- 4.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2  Abweichend von Punkt 4.1 darf an den markierten Grundstücksgrenzen bis zur Grundstücksgrenze gebaut werden (abweichende Bauweise).
- 4.3 Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 4.4  Baugrenze
- 5 **Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Es ist eine maximale Baukörpergröße bis zu 40 m x 25 m zulässig. Das Verhältnis von Baukörperlänge zur -breite muss mindestens 3:2 betragen.
- 5.2 Technische Anlagen und Lagerflächen sind in Gebäude zu integrieren oder abzupflanzen. Hochregale, Materialstapel u.ä. im Freien dürfen 3 m Höhe nicht überschreiten.
- 6 **Dächer**
- 6.1 Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
Die Dachneigung beträgt 23° bis einschließlich 30°.

- 6.2 Dachgauben oberhalb der durchlaufenden Dachtraufe sind bis zu einer Breite von 1,6 m und bis zu zwei Exemplaren pro Dachseite zulässig.
Dachgauben in Form von fassadenbündigen Quergiebeln sind bis zu einer Breite von 3,0 m, jedoch nur in einem Exemplar pro Dachseite zulässig. Alternativ ist eine weitere Dachgaube gemäß Satz 1 zulässig. Gauben sind mit Satteldach auszubilden.
- 6.3 Einzelne Dachflächenfenster können mit einer Fenstergröße von maximal 1,5 m² Glasfläche, an der Süd- und Ostseite von Hallendächern ohne Dachgeschossausbau ausnahmsweise auch zu Lichtbändern zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sie in die Dachgestaltung integriert sind.
- 6.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 6.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig.
- 6.6 Dachüberstände, einschließlich Ortgangbrettern und Dachrinnen sind an der Giebel- und an der Traufseite bis zu 0,8 m zulässig.

7 Einfriedungen

- 7.1 Als Einfriedung sind Doppelstabmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,90 m zulässig.
- 7.2 Private Grünflächen und Pflanzflächen gemäß 11.3 dürfen an ihrer Ortsrand-Grenze und an ihren seitlichen Grenzen nicht mit Zäunen oder Hecken eingefriedet werden.
- 7.3 Die Flächen der Ortsrandeingrünung auf Baugrundstücken dürfen nur an der, den Gebäuden zugewandten Seite eingefriedet werden.

8 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Werbe- und Hinweisschilder sind nur innerhalb des Baugebiets, am Gebäude oder an der jeweiligen Grundstückszufahrt und nur bis zu einer Schild-Höhe von 1,2 m und -Breite von 0,8 m zulässig; einschließlich der Haltevorrichtungen darf eine Gesamtgröße von 1,5 m x 1,5 m nicht überschritten werden.

9 Kfz-Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

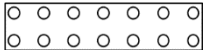
- 9.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 15 qm sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

- 9.2 Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, Schotter, weitfugig verlegtes, mit Rasen und Mauerpfeffer angesätes Pflaster).
- 9.3 Bei Stellplatzreihen sind jeweils ca. 5 Stellplätze durch Baumpflanzungen in Pflanzbeeten von der Größe eines Stellplatzes zu gliedern.
- 9.4 Hausanschlusskästen für die Stromversorgung sowie Stellplätze für Abfallbehälter sind in Gebäuden unterzubringen oder auf den Baugrundstücken an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten und in die Einfriedung zu integrieren.

10 Verkehrsflächen

- 10.1  Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche)
- 10.2  befestigte Straßenverkehrsfläche
- 10.3  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Feld- und Waldweg

11 Grünordnung

- 11.1  private Grünfläche
- 11.1 Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere Nutzungen benötigt werden, Wasseraufnahmefähig zu gestalten, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Unzulässig sind Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 11.2 Fensterlose oder geschlossen wirkende Fassaden sind dauerhaft zu begrünen; Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 20 qm Wandfläche. [optional]
- 11.3  Ortsrandeingrünung auf dem Baugrundstück

Je Baugrundstück sind jeweils 1 Baum 1. Wuchsordnung und 2 Bäume 2. Wuchsordnung und 3 Strauchgruppen zu 15, 9 und 5 Sträuchern anzupflanzen. Die restliche Fläche ist als Wiese zu begrünen. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität unter Punkt 11.5 entsprechen, sind anzurechnen.

11.4 Straßenbegleitende Bäume



Baum zu pflanzen

Abstand von der Fahrbahn 1,5 – 3 m; der Wurzelbereich des Baumes ist mit Ausnahme im Straßenbereich im Radius von 2,5 m von jeglicher Bebauung, Ablagerung oder Flächenbefestigung freizuhalten und gegen Befahren zu schützen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann geringfügig abgewichen werden.

11.5 Die Pflanzgröße der zu pflanzenden Bäume 1. Wuchsordnung wird mit mindestens 18/20 cm, Hochstamm, 3x verpflanzt, die der 2. Wuchsordnung mit mindestens 16/18 cm, Hochstamm, 3x verpflanzt, bestimmt.

11.6 Die zu erhaltenden und die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

12 Ver- und Entsorgungsanlagen

12.1 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

13 Immissionsschutz

Zulässige Geräuschemissionskontingente

- Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben / Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

Parzelle	Emissionsbezugsfläche S_{EK} [m ²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]	
		Tag	Nacht
GE (3. Änderung)	7.025	61	46

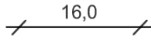
S_{EK} : überbaubare Grundstücksfläche [m²]

- An den nächstgelegenen Immissionsorten inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets ist die Lärmbelastung gemäß den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

B Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1 2502/6 bestehende Flurstücknummer (z.B. Flst.2502/6)

2 bestehende Grundstücksgrenze

- | | | |
|---|---|---|
| 3 |  | aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| 4 |  | bestehendes Haupt- und Nebengebäude |
| 5 |  | vorgeschlagener Baukörper |
| 6 |  | Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170)) |
| 7 |  | Maßangabe in Metern (z.B. 16,00 m) |
- 8 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Baiern in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
 - Ortsgestaltungssatzung
- Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Satzungen/ Verordnungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.
- 9 Wasserwirtschaftliche Bedingungen und Auflagen
- 9.1 Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser sowie gegen aufsteigendes Grundwasser zu schützen. Den Bauwerbern wird eine Untersuchung des Baugrunds zur Feststellung der Boden-, Wasser- und Versickerungsverhältnisse empfohlen.
- 9.2 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.
- 9.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Baugrundstückflächen ist innerhalb des Baugrundstücks schadlos zu versickern. Unverschmutztes Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist innerhalb des Straßenbegleitgrüns oder innerhalb öffentlicher Grünflächen schadlos zu versickern. Die Versickerung ist möglichst breitflächig und oberflächennah durchzuführen.
- Die Vorgaben des DWA-A 138-1 sind zu beachten. Eine gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund setzt eine Vorreinigung und eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Behörde voraus. Verschmutztes Niederschlagswasser darf nicht versickert werden.
- 9.4 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug, bzw. sobald dies möglich ist, an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen anzuschließen.
- 9.5 Versickerungen können nur im oberflächennahen Untergrund bis maximal 5 m unter Geländeoberkante, nur ohne Durchstoßung grundwasserschützender Deckschichten und bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zugelassen werden. Bei allen Versickerungen ist eine Verunreinigung von Quellwasser und Oberflächengewässern zu vermeiden.

9.6 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe unterliegt der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

10 Bauvorlagen

Allen Bauanträgen sind Entwässerungspläne sowie ein Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans, darunter insbesondere ein Nachweis über die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen beizufügen. Die Bauvorlagen müssen insbesondere alle erforderlichen Angaben über die Freiflächen und deren Nutzung enthalten; dabei sind Lagerplätze, Stellplätze und Fahrflächen eindeutig zu bestimmen.

11 Immissionsschutz

- Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die nach den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und nach der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.
- Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, für Immissionsorte außerhalb von Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten zu erfolgen.
- Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat gemäß der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

12 Bodenfunde

12.1 Zutage tretende Bodendenkmale sowie Bodenverunreinigungen sind den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.

13 Artenschutz

13.1 Gebäudeabriss und Arbeiten an Fassaden: Besteht Verdacht auf das Vorkommen von Fledermäusen, ist der Zeitraum für diese Arbeiten ohne vorherige Kontrollen durch eine qualifizierte Fachkraft beschränkt auf Ende September bis Ende November. Im Übrigen ist der Zeitraum beschränkt auf Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb Vogelbrutzeit)

13.2 Erhalt Obstbaum mit Baumhöhle; alternativ versetzen des Obstbaums im Zeitraum Anfang November bis Ende März in den Bereich der geplanten Grünfläche oder Kappen des Stammabschnittes mit Höhle und Aufstellen im Bereich der geplanten Grünfläche

14 DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2025. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
-----------------	---

Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
-------------	--

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.12.2025 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf des der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
4. Die Gemeinde Baiern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Baiern, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister, Martin Riedl

5. ausgefertigt

Baiern, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister, Martin Riedl

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Baiern, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister, Martin Riedl