

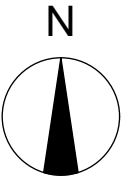
**Außenbereichs - Lückenfüllungssatzung**

**für die Ortsteile**

**Pfleg - Einhaus**

**Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg**

Entwurfsverfasser



**ARCHITEKTEN  
HANS BAUMANN  
& FREUNDE**



M 1 : 1000

Falkenberg 20.07.2022

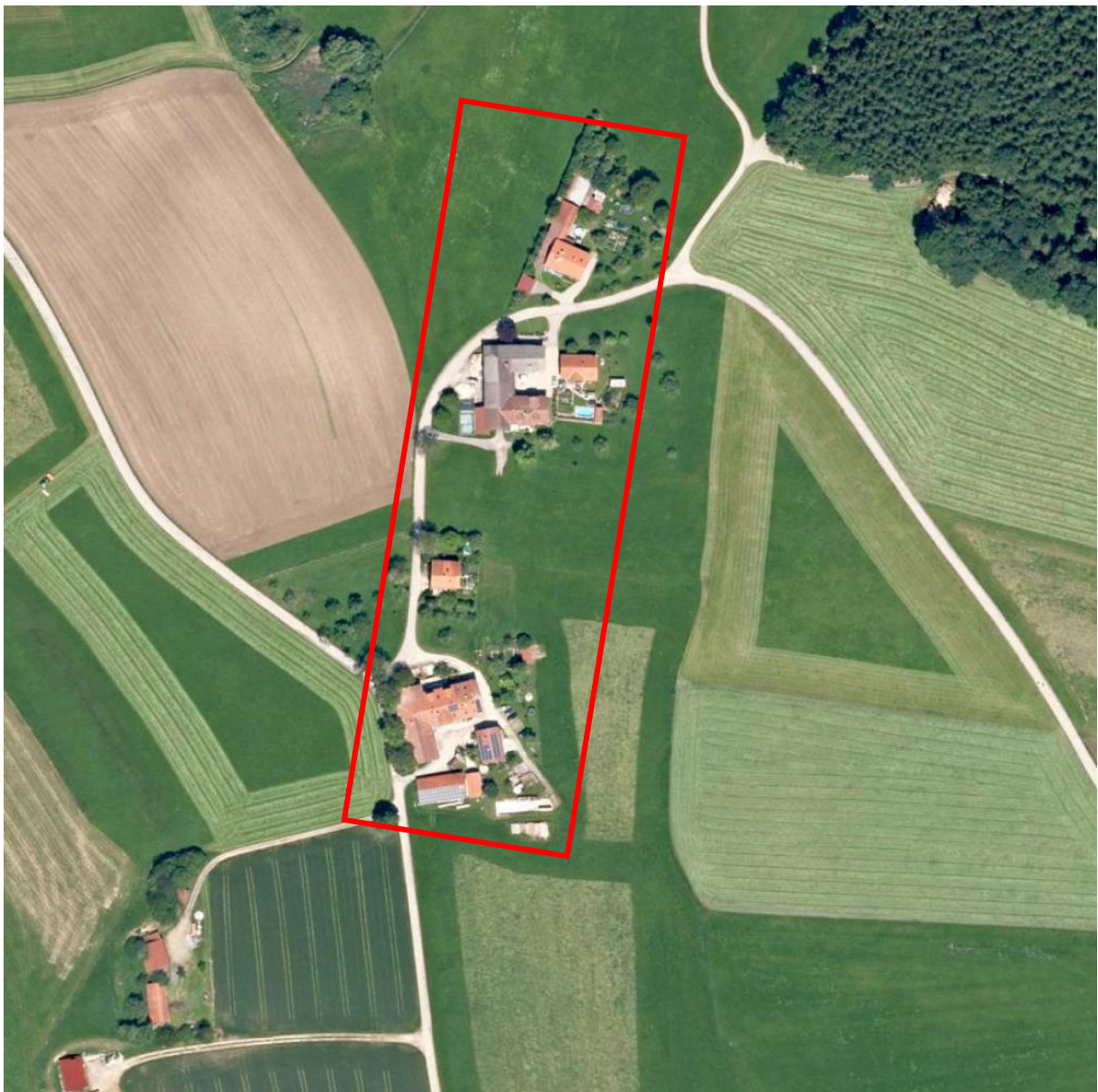
# **Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich „Pfleg - Einhaus“**

**Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg**

---

Die Gemeinde Baiern erlässt gem. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

## **Satzung**



Quelle: Bayern Atlas, Hintergrund digitales Ortophoto, Plangebiet **rot** umrandet  
(Nicht zur Maßentnahme geeignet)

---

## 1. Planungsrechtliche Grundlagen


---

- 1.1 Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Ortsteile Pfleg und Einhaus, Gemeinde Baiern, werden gem. den im beigefügten Lageplan (M 1: 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- 
- 1.2 Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne von § 35 Abs.2 BauGB kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie
- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft  
oder Wald widersprechen oder
  - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- Dies gilt auch für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.
- 
- 1.3 Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB unberührt.

---

## 2. Bestimmungen


---


- 2.1  Grenze des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung
- 2.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser, keine Doppelhäuser oder Hausgruppen
- 2.3 Zulässig ist die Errichtung von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.
- 2.4 Zulässig sind nur:
- Längsgerichtete Baukörper, Längen-/Breitenverhältnis 1,2 : 1,0 oder schmaler
  - Symmetrisch geneigte Satteldächer mit 20° bis 27° Dachneigung, keine Walmdächer
- 2.5 Bei Erweiterung von bestehenden Gebäuden ist profilgleich und in gleicher Dachfarbe anzuschließen. Diese Festsetzung ist der Festsetzung zu Dachneigung übergeordnet.
- 2.6 Private Fahr- und Stellflächen sind in wasserdurchlässig herzustellen.

---

## 3. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

---

- 3.1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.2 **1637** Flurstücksnummer (z. B. 1637)

- 3.3  Bestehende Gebäude
- 3.4 Bei Eingabeplanung sind die Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung für Bauvorhaben im Außenbereich abzuarbeiten und ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 3.5 Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.
- 3.6 Wasserwirtschaft
- Zur Behandlung von unverschmutztem Niederschlagswasser sind insbesondere zu beachten:
- die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
  - die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
- Zum Objektschutz wird Folgendes empfohlen:
- Unterkellerungen und Mauerdurchführungen sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen und Gebäudeöffnungen sowie die Oberkante Rohfußboden mind. 25 cm über Geländeoberkante anzuordnen.
- Hinweis Wasserabfluss:
- Der Abfluss wild abfließenden Wassers darf für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht nachteilig verändert werden darf (§ 37 WHG).
- Hinweis Abwasser:
- Das anfallende Abwasser ist gemäß § 60 WHG über geeignete mechanisch-biologische Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik auszureinigen.
- Versickerung:
- Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen.
- 3.7 Unbelasteter Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Der unbelastete belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen.

#### **4. Verfahren**

---

- 4.1 Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 11. 10. 2021.
- 4.2 Der Entwurf der Satzung mit Begründung wurde in der Fassung vom 14. 02. 2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 11. 03. 2022 bis 14. 04. 2022 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 04. 03. 2022 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

4.3 Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Baiern in der Sitzung vom 18. 07. 2022 abgewogen und beschlossen.

4.4 Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 18. 07. 2022 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 18. 07. 2022 gem. § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

4.5 Baiern, den 20.07.2022 (Siegel) .....  
Riedl, 1. Bürgermeister

4.6 Ausgefertigt:  
Baiern, den 20.07.2022 (Siegel) .....  
Riedl, 1. Bürgermeister

4.7 Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss erfolgte am 25.07.2022. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

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

Baiern, den 25.07.2022 (Siegel) .....  
Riedl, 1. Bürgermeister



# Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich

## „Pfleg – Einhaus“

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 14.02.2022

Fassung vom 18.07.2022

Entwurfsverfasser:

Falkenberg, den 20.07.2022

Baiern, den 20.07.2022



Martin Riedl, 1. Bürgermeister  
Gemeinde Baiern  
Kulbing 1  
85625 Baiern



ARCHITEKTEN  
HANS BAUMANN  
& FREUNDE



Hans Baumann, Architekt,  
Architekten Hans Baumann & Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
T 08091/56 980, F 08091/56 98 19  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)

