



**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Allgemeines Wohngebiet
3. Baugrenze
4. Zulässige Grundflächenzahl
5. Fläche für Garagen und Carport
6. Offene Bauweise
7. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
8. Bemaßung in m, z.B. 10,3 m
9. Straßenbegrenzungslinie
10. Vorhandener Einzelbaum, zu erhalten
11. Schutz- und Leitpflanzung, z.B. Sträucher
12. öffentliche Straßenverkehrsfläche
13. unterer Bezugspunkt im Bauraum = Geländeoberkante z.Bsp. 611,20 m ü. NNH (DHHN2016)
14. Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

**B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

1. Flurstück mit Flurnummer, z.B. 316/8
2. bestehendes Hauptgebäude mit Haus-Nr.
3. bestehendes Nebengebäude
4. bestehende Garage

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. **Art der baulichen Nutzung:**  
Allgemeines Wohngebiet: Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung:**  
2.1 Der untere Bezugspunkt im Bauraum zur Ermittlung der Wand und Firsthöhe ist die Geländeoberkante.  
2.2 Die zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 6,80 m und wird vom unteren Bezugspunkt im jeweiligen Bauraum lotrecht, entlang der Außenwand des Baukörpers bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nach oben gemessen.  
2.3 Die zulässige Firsthöhe beträgt 9,70 m. Sie wird vom unteren Bezugspunkt im jeweiligen Bauraum lotrecht, entlang der Außenwand des Baukörpers bis zum höchsten Punkt der Dachfläche nach oben gemessen.  
2.4 Im gesamten Planungsgebiet, sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.  
2.5 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit zulässig.  
2.6 Von der zulässigen Grundfläche sind 15 m<sup>2</sup> ausschließlich für erdgeschossige Wintergärten zulässig.  
2.7 Von der zulässigen Grundfläche sind 15 % ausschließlich für ebenerdige Terrassen zulässig. Diese dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,00 m überschreiten.  
2.8 Die zulässige Grundfläche darf durch Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.  
2.9 Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist eine Überschreitung der GRZ um mehr als 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Eine Obergrenze von 0,5 darf jedoch nicht überschritten werden.  
2.10 Für das Grundstück 330/15 ist im festgesetzten Bauraum ein Grenzabzug zu Flur-Nr. 330/154 zulässig.  
2.11 Für die Grundstücke 330/16 und 330/108 wird in den festgesetzten Bauräumen ein seitlicher Grenzabzug zueinander zugelassen.
3. **Garagen, Stellplätze und Nebengebäude:**  
3.1 Garagen sind außerhalb des Bauräumers nur innerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig.  
3.2 Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude mit maximal 20 m<sup>2</sup> Fläche je Wohneinheit zulässig. Im Vorgarten zwischen Straßenbegrenzungslinie und Wohngebäude dürfen mit Ausnahme von Müllhäuschen gem. Ziff. C.3.7 keine Nebengebäude errichtet werden.  
3.3 Garagen und Nebengebäude müssen mit einem Satteldach, Pultdach oder alternativ einem zu begründenden Flachdach (< 5°) ausgebildet werden. Die Dachneigung bei Satteldächern ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzuehlichen.  
3.4 Grenzgaragen sind proflächlich und mit gleicher Dachneigung und -deckung zu errichten.  
3.5 Für jede Wohneinheit müssen die erforderlichen Stellplätze gemäß der Festsetzung C.3.6 auf privaten Grundstücken nachgewiesen werden.  
3.6 Stellplätze (STP) sind abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung in folgender Zahl herzustellen.  
• für Wohnungen  
o bis 80 qm Wohnfläche – 1,5 STP je Wohnung (WO)  
o ab 80 qm Wohnfläche – 2 STP je WO  
o Besucherstellplätze ab 3 WO je Haus 10 % - mind. 1 STP  
o Fahrradstellplätze 2 STP je WO  
• für Büro- und Verwaltungsräume  
o 1 STP je 40 qm Nutzfläche (NF) – Besucher je 100 m<sup>2</sup> NF 1 STP (Mind. 1 STP) –  
Fahrräder je 60 m<sup>2</sup> NF 1 STP  
o Erheblicher Besucherverkehr: 1 STP je 30 qm NF – Besucher je 100 m<sup>2</sup> NF 1 STP (Mind. 3 STP) – Fahrräder je 60 m<sup>2</sup> NF 1 ST  
• für Verkaufsräumen  
o Laden, Waren- und Geschäftshäuser bis 299 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 STP je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche (mind. 2 STP je Laden) – Fahrräder 1 STP je 60 m<sup>2</sup> NF  
o Einzelhandel ab 300 m<sup>2</sup> 1 STP je 25 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche – Fahrräder 1 STP je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche

- für Gaststätten  
o 1 STP je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche – Fahrräder 1 STP je 20 m<sup>2</sup> Gastraumfläche
  - für Gewerliche Anlagen  
o nicht störende Gewerbetriebe 1 STP je 40 m<sup>2</sup> NF oder je 2 Beschäftigte – Fahrräder 1 STP je 5 Beschäftigte  
o Lageräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze 1 STP je 50 m<sup>2</sup> NF oder 2 je Beschäftigte – Fahrräder 1 STP je 5 Beschäftigte
- 3.7 Bewegliche Abfallbehälter müssen in Müllhäuschen integriert werden. Diese sind, sofern sie straßenseitig errichtet werden, in die Einfriedung zu integrieren, d.h. die Türen der Anlage sind optisch an die Einfriedung anzupassen.
  4. **Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen:**  
4.1 Als Dachform bei Hauptgebäuden sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.  
4.2 Als Dachdeckung ist Blech (Zink, Kupfer, Uginox etc.) unzulässig. Dächer müssen mit mindestens 0,70 m Dachüberstand ausgeführt werden.  
4.3 Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Wiederkehren) sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Sie sind in gleicher Dachform wie das Hauptdach oder als Schieplage auszuführen. Sie haben zum First mindestens einen Abstand von 0,50 m und zum Ortsgang (Es handelt sich dabei um den Dachrand an der Giebelseite eines Hauses) mindestens ihre Breite als Abstand einzuhalten. Zweigeschossige Gauben sind unzulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.  
Zwerchgiebel und Wiederkehren dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,20 m überschreiten.  
Auf der Dachseite mit Zwerchgiebel und Wiederkehren ist keine Gaube zulässig.  
4.4 Für Dachanschnitte gelten die gestalterischen Festsetzungen gem. C.4.3. Eine Überdachung ist nicht zulässig.  
Eine Kombination von Dachanschnitten und Dachaufbauten in einer Dachfläche ist nicht zulässig.  
4.5 Die Installation von Solaranlagen ist bei Neubauten verpflichtend. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % der in Richtung Süden orientierten Dachflächen sowie jeweils mind. 25 % der nach Osten oder Westen orientierten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Bei nach Ost und West geneigten Dächern ist auch die Belegung nur einer Dachfläche mit mind. 50 % zulässig.
  5. **Gründordnung und Bodenschutz**  
5.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen.  
Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbäum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie drei Laubsträucher zu pflanzen. Bis zu 50% der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Bereits vorhandene Gehölze, die diesen Vorgaben entsprechen, sind unabhängig, ob sie zur Erhaltung festgesetzt sind oder nicht, anrechenbar. Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zulässig. Die Mindestpflanzgröße beträgt für Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung >18 cm Stammumfang (SU), für Bäume 3. Wuchsordnung > 16 cm SU und für Obstbäume >14 cm SU.  
5.2 Garagenzufahrten sowie Stellplätze sind ausschließlich mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserundurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10%).  
5.3 Mindestens 40 % der straßenseitigen Grundstücksbreite muss zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze frei von baulichen Anlagen wie z.B. Stellplätzen bleiben. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen gem. D.1.1 sowie Müllhäuschen gem. C.3.7.

**D. HINWEISE DURCH TEXT**

1. **Allgemein:**  
1.1 Es gelten die Einfriedungssatzung, die Abstandsflächenatzung und die Stellplatzsatzung der Gemeinde Baierbrunn, jeweils in ihren aktuellen Fassungen.  
1.2 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenatzungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:  
• Höhenlage der Gebäude,  
• befestigte und zu begründende Fläche,  
• Stellplatz- und Zufahrtsflächen,  
• Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,  
• Gehölzpflanzungen,  
• Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.
2. **Umwelt- und Naturschutz:**  
2.1 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.  
2.2 Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen, eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt.  
2.3 Im Falle des Bedarfs, festgesetzte oder schützenswerte Bäume aus einem wichtigen Grund oder aufgrund von Krankheit zu fällen, ist ein formeller Fallantrag bei der Gemeindeverwaltung zu stellen.  
2.4 Im Rahmen von Gebäudesanften, Neubauten, Umbauten und Erweiterungsbauten sowie bei erheblichen Eingriffen in die Vegetation, wie z.B. Baumfällungen, Gehölzrücken und die Entfernung von Staudecken, ist durch eine artenschutzrechtliche Untersuchung, die von einem anerkannten Gutachter durchgeführt wird, nachzuweisen, dass im Zuge des Vorhabens keine Verluste gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen vorliegen.  
2.5 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gem. BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
3. **Wasserwirtschaft**  
3.1 Die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers ist auf privatem Grund durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Niederschlagswasser hat auf dem Grundstück zu versickern. Es wird auf die Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWVfV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) verwiesen.  
3.2 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.  
3.3 Kellerfenster sowie Kellerabläufe sollen wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

4. **Denkmalschutz**  
Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt München.
5. **Immissionsschutz**  
Schutz vor Lärmimmissionen stationärer Anlagen  
5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen stationärer Anlagen wie Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen sowie Mini-Blockheizkraftwerken ist der Leitfaden der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten) heranzuziehen. Basierend auf diesem Leitfaden sollen geeignete Standorte für die Anlagen unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestabstände zu schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Küchen sowie Außenbereiche wie Terrassen und Balkone) festgelegt werden.  
5.2 Sollten die lokalen Gegebenheiten die Einhaltung der im Leitfaden festgelegten Mindestabstände nicht erlauben, ist eine fachmännische Begutachtung durch einen nach § 29b BImSchG qualifizierten Sachverständigen erforderlich. Diese Untersuchung soll gewährleisten, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte der TA Lärm in ihrer aktuell gültigen Fassung an schutzbedürftigen Räumen der Nachbarschaft nicht überschritten werden.  
5.3 Neuerichtete stationäre Geräte sind gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 18.07.2023 gefasst und vom 31.07.2023 bis 04.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).  
Die Gemeinde Baierbrunn fasste in seiner Sitzung vom 23.01.2024 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 13.02.2024 bis 20.03.2024 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 05.02.2024 (§4 Abs. 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 18.07.2024 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.07.2024 hat in der Zeit vom 29.07.2024 bis 06.09.2024 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 11.07.2024 erfolgte mit Schreiben vom 26.07.2024 (§ 4 Abs.2 BauGB). Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 17.12.2024, gem. § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt und auf die Änderungen beschränkt, fand im Zeitraum vom 14.01.2025 bis 29.01.2025 statt. Die erneute, ebenfalls verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 17.12.2024 erfolgte mit Schreiben vom 14.01.2025 (§ 4 a Abs.3 BauGB). Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.05.2025 wurde vom Gemeinderat am 20.05.2025 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

Baierbrunn, den 06.06.2025  
Erster Bürgermeister P. Ott   
Ausgefertigt  
Baierbrunn, den 03.06.2025  
Erster Bürgermeister P. Ott



**Präambel**  
Die Gemeinde Baierbrunn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) als Satzung den Bebauungsplan Nr. 61/23.

**Bebauungsplan Nr. 61/23, "südlich der Parkstraße und nördlich der Lindenstraße"**

LANDREIS: München  
GEMEINDE: Baierbrunn  
GEMARKUNG: Baierbrunn

EmissionTec GbR  
Sonnenleiten 34 - 82499 Wallgau  
TEL: 08825 43398340  
EMAIL: kontakt@ingenieure-ot.de



PLANINHALT: Bebauungsplan 61/23  
MASS-STAB: 1 : 500  
DATUM: 08.05.2025  
BEARBEITET: S.Weiß  
PLANNR. 1