



FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- MI** Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
- pro Gebäude sind max. 4 Wohneinheiten zulässig. Für jede Wohnung muß dabei eine Grundstücksfläche von mind. 200 m² vorhanden sein.
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- GRZ** Grundflächenzahl
- GR** maximal zulässige Grundfläche (gilt nur für Hauptgebäude)
- GFZ** Geschößflächenzahl
- Baugrenze
- I + D** Zahl der Vollgeschöße z.B.: 1 Vollgeschö, das Dachgeschö darf nur im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschö im Sinne der BayBO werden.
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebeneinbauten/-gebäude
- Firstrichtung, zwingend
- Firstrichtung, wahlweise
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Pflanzgebot
- Ortsrandeingrünung private Grünfläche (siehe 6.2)
- öffentliche Grünfläche

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Maßangabe in Metern
- 510** Flurnummer
- Parzellennummer

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Höhenlage, Kniestockhöhe, Abstandsflächen**
  - 1.1 Die Sockelhöhe, gemessen von der Straßenhöhe bis OK Erdgeschoßrohdecke darf max. 40 cm betragen. Der Kniestock gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwandseite darf max. 50 cm betragen.
  - 1.2 Die Abstandsflächen sind nach den allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO) zu bemessen.
- 2. Gestaltung**
  - 2.1 Der Grundriß des Baukörpers einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.
  - 2.2 Außenwände sind als verputzte, weiß oder pastellfarben gestrichene oder holzverschälte Flächen auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig.
  - 2.2 Doppelhäuser sind profiligleich und gestalterisch sowie farblich einheitlich zu errichten.
- 3. Dächer**
  - 3.1 Als Dachform sind ausschließlich symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer festgesetzt.
  - 3.2 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, schräglauende Traufen und Ortsgänge sind unzulässig.
  - 3.3 Die zulässige Dachneigung wird mit 35° - 42° festgesetzt.
  - 3.4 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.
  - 3.5 Pro Dachseite und Gebäude sind max. 2 Satteldach - oder Schleppegauben mit einer Breite von jeweils max. 1,50 m zulässig. Zwerchgiebel dürfen eine Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge aufweisen. Falls neben Dachgauben auch Zwerchgiebel geplant werden, darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 50 % der Gebäudelänge betragen.
- 4. Garagen, Stellplätze und Zufahrten**
  - 4.1 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.
  - 4.2 Die Länge des Grenzausbaues von Garagen und Nebengebäuden darf bei einseitig giebelständigem Grenzausbau max. 6,5 m betragen.
  - 4.3 Aneinandergebauete Grenzgaragen sind mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen und profiligleich zu errichten.
  - 4.4 Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen sind an der Straßenseite nur mit einer Breite von max. 6,0 m zulässig.
  - 4.5 Zufahrten zu den Garagen sowie offene Stellplätze sind so versickerungsfähig wie möglich zu halten (z.B.: wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen).

5. Einfriedungen

- 5.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel mit einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 5.2 Als sonstige Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 1,2 m (inclusive Sockel) zulässig

6. Grünordnung

- 6.1 Private Grünflächen Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 6.3) Nadelgehölzhecken (heimische und fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.
- 6.2 Ortsrandeingrünung Zur Eingrünung des Ortsrandes ist mind. eine zweireihige Strauchbepflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu bepflanzen (siehe 6.4). Bei Parzellen am Ortsrand sind mit dem Bauantrag Pflanzpläne anzufordern mit einzureichen.
- 6.3 Pflanzqualifikation und Artenauswahl Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:
 

a) Bäume	Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
Acer plantanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume als Halb- und Hochstamm	

b) Sträucher

- |  |                     |
|--|---------------------|
| Mindestpflanzgröße: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm |                     |
| Acer campestre   | Feldahorn           |
| Cornus max   | Kornelkirsche       |
| Cornus saguinea  | Hartriegel          |
| Corylus avellana   | Haselnuß            |
| Crataegus monogyna   | Weißdorn            |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Lonicera xylosteum   | Rote Heckenkirsche  |
| Rhamnus frangula   | Faulbaum            |
| Rosa canina  | Hundsrose           |
| Salix caprea   | Salweide            |
| Viburnum opulus  | Gemeiner Schneeball |

7. Wasserwirtschaft

- 7.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 7.2 Niederschlagswasser von Dachflächen soll nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück versickern.
- 7.3 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

8. Immissionsschutz

- 8.1 Die Wohngebäude müssen so ausgeführt werden, daß sie den technischen Anforderungen der "Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm" vom 5.4.1974 in Verbindung mit dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm" vom 30.03.1971 entsprechen.

HINWEISE DURCH TEXT

Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlußkästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

SATZUNG

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen, Landkreis Pfaffenhofen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung

den Bebauungsplan „Ebenhausen-Werk West II“ als Satzung

BESTANDTEILE

- I. Bebauungsplanzeichnung
- II. Festsetzung durch Planzeichen und Text
- III. Begründung

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 04.12.1995... beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 19.12.1995... bis 27.01.1996... statt.

Der Bebauungsplan wurde am 29.04.1996... vom Gemeinderat gebilligt.

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.05.1996... bis 10.05.1996... öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.07.1996... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Baar-Ebenhausen  
Baar-Ebenhausen, 18.07.1996

1. Bürgermeister

(Siegel)

Das Landratsamt Pfaffenhofen hat mit Bescheid vom 25.10.1996... AZ 30.640-202... keine Rechtsverletzungen geltend gemacht.

Landratsamt Pfaffenhofen  
Pfaffenhofen, 20.11.1996

Dr. Thimet  
Regierungsrat

Der angezeigte Bebauungsplan wird ab Bekanntmachung der Rechtskraft während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. (Bekanntmachung am 06.11.1996)

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Baar-Ebenhausen  
Baar-Ebenhausen, 15.11.1996

1. Bürgermeister

(Siegel)



ENTWURFSVERFASSER: GEMEINDE BAAR-EBENHAUSEN

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH  
HOHENWARTER STR. 126  
85276 PFAFFENHOFEN/ILM

J. Sukant  
Pfaffenhofen, den 15.02.96  
geändert 29.04.96

Baar-Ebenhausen, den 18.07.1996  
Schneid, 1. Bürgermeister