Die Gemeinde Baar-Ebenhausen erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 und § 13a (1) 1. und (2) Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 39 "Gänsweiher" als

S A T Z U N G.

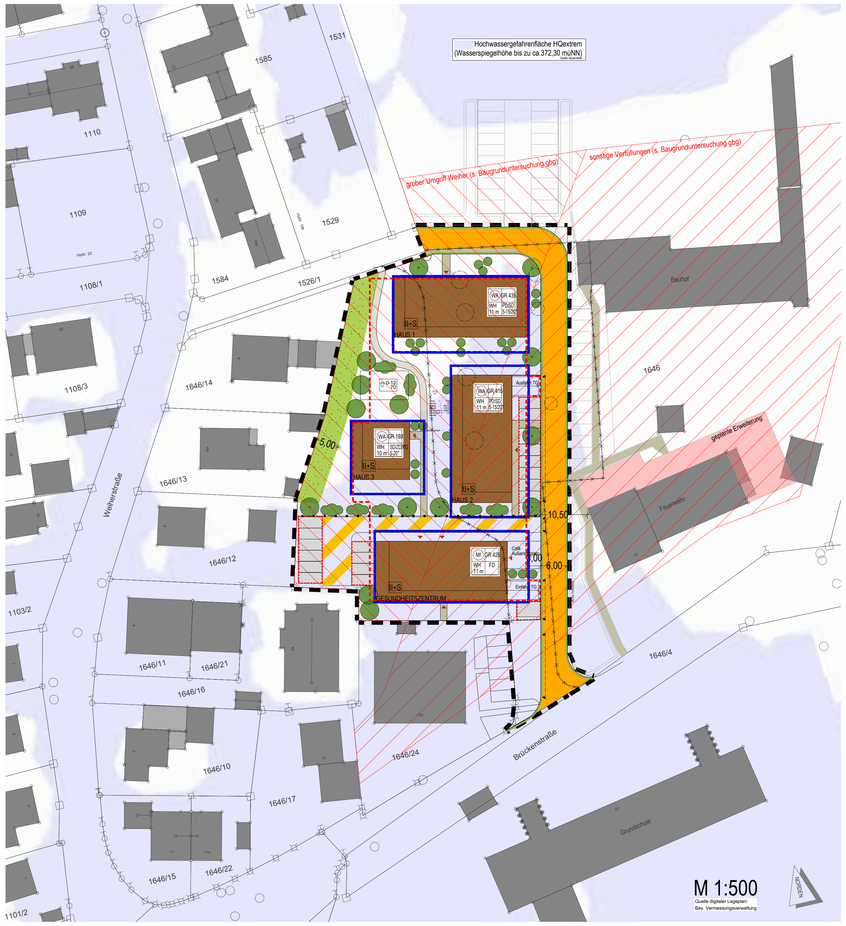
Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 500 mit zusätzlich
textl. Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensvermerken

Teil B - Begründung

Teil C - Gutachten:
- Geotechnischer Untersuchungsbericht (gbg vom 30.11.2020)
- Detaillierte Altlastenerkundung (gbg vom 25.06.2021)
- Baugrund- und Altlastenuntersuchung Abschlussbericht (gbg vom 04.08.2021)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (IB Greiner vom 29.04.2022)
- Stellungnahme Nr. 222034/4 (IB Greiner vom 21.12.2022)
- Stellungnahme Nr. 222034/5 (IB Greiner vom 17.02.2023)
- Bodenverwertungs- und Entsorgungskonzept (SGS Analytics Germany GmbH vom 04.08.2022)
- Verkehrsgutachten (Obermeyer Infrastruktur GmbH&Co. KG vom 04.11.2022)
- Gesamtentwässerungskonzept (5° beratende Ingenieure vom 28.03.2023)

I. PLANZEICHNUNG



II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(WA) allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 Nummer 1, 3, 4, und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

(MI) Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 2 Nummer 6, 7 und 8 sowie die gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

GR 180 max. zulässige Grundfläche (z.B. 180 m²)
Gem. §19 (4) BauNVO ist eine weitergehende Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Absatz 1 Nummer 4 des BauGB) zulässig. Diese wird auf die Kappungsgrenze von 0,8 festgelegt.

Der ermittelte Wert für die Grundflächenzahl ist mathematisch korrekt auf 1 Stelle hinter dem Komma zu runden.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zum Wert von 0,8 wird zugelassen, um die Unterbringung der gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Baar-Ebenhausen erforderlichen PKW- und Zweiradstellplätze unterirdisch zu ermöglichen. Um oberirdisch eine möglichst naturnahe Gestaltung des Areals zu ermöglichen, soll die Anzahl der oberirdischen Stellplätze auf ein notwendiges Mindestmaß (z.B. für Besucher- und Kundenstellplätze; in der Tiefgarage nicht möglich) reduziert werden. Die Überschreitung wird durch die Begrünung des Tiefgaragendaches ausgeglichen.

H1 Haustyp mit Nummer (z.B. 1)

II+S höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. II (zwei)
max. drei Geschosse zulässig, das dritte nur als Staffelgeschoss.
Das Staffelgeschoss darf sich über maximal 80% der Grundfläche des daruntergelegenen Geschosses erstrecken.

WH 11m max. zulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 11,00 m
Die festgesetzte max. zulässige Wandhöhe WH ist jeweils in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante (OK) Rohfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der OK Dachhaut, bzw. der OK Attika.

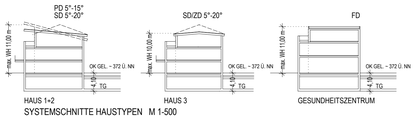
Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,50 m über Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen von der mittleren Strassenhinterkante, bzw. max. bei 372,60 m ü NN liegen.
Das Planungsgebiet ist nahezu eben und liegt bei ca. 372 m ü.NN.

Abgrenzung unterschiedliche Nutzung

§ 3 Baugrenzen

Baugrenze

Vor die Außenwand tretende Bauteile, wie Dachüberstände und Vordächer, untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Außentreppen, erdgeschossige Anbauten, Terrassen sowie unterirdische Bauwerke dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gem. Art 6 BayBO



SYSTEMSCHNITTE HAUSTYPEN M 1:500

§ 4 bauliche Gestaltung

SD 5-20° für Hauptgebäude sind Satteldächer SD mit einer Dachneigung von 5-20° zulässig

PD 5-15° für Hauptgebäude sind Pultdächer PD mit einer Dachneigung von 5-15° zulässig

FD für Hauptgebäude sind Flachdächer FD zulässig

ZD 5-20° für Hauptgebäude sind Zeltdächer ZD mit einer Dachneigung von 5-20° zulässig

Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur nicht glänzende Eindeckungen den Farben hell- bis mittelgrau, rot bzw. rotbraun sowie extensive Dachbegrünung zulässig. Flachdächer sind, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit extensiver Dachbegrünung (mind. 6 cm Substratauflage) auszuführen.
Für untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Eingangsüberdachungen sind auch Blech- und Glaseindeckungen zulässig.

Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird empfohlen, die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen bzw. Solarwärmekollektoren auszustatten.
Dachmontierte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind (bei aufgeständerten Anlagen) um mindestens 1,0 m von der Dach-Außenkante zurückzusetzen.
Ihre Höhe wird auf max. 0,75 m über Oberkante Dachhaut, (bzw. Oberkante Substrat bei Dachbegrünung) begrenzt.
Anlagen, die zur Gewinnung regenerativer Energien dienen (Photovoltaik- /Solarenergieanlagen), sind ausschließlich an oder auf dem Gebäude anzubringen und so zu gestalten, dass sie sich in die nähere Umgebung und die Gebäudegestaltung einfügen.

Allgemein wird die Nutzung von regenerativen Energien (Photovoltaik- und Solarenergieanlagen, Luft-Wärmepumpen etc.) ausdrücklich befürwortet und zugelassen.

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße und pastellfarbene Anstriche, grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassen oder dezent farbig lasiert.

§ 5 Einfriedungen

Die Zaunhöhe darf max. 1,20 m betragen. Durchgehende Sockel bzw. Sockelmauern sind unzulässig.
Bodenfreiheit von mindestens 10 cm ist zu gewährleisten.

Zur Wahrung von Privatsphäre bei der verdichteten Bauweise sind flächig geschlossene Sichtschutzzäune bzw. -Wände zwischen Terrassen zulässig, wenn sie nicht mehr als 3,0 m vor die Fassade vortreten und eine max. Höhe von 1,80 m über OKF EG haben. Massive Ausführung (Beton, Mauerwerk) ist nicht zulässig.

§ 6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Eigentümerweg

§ 7 Grünordnung

zu begrünender Grundstücksanteil zur Durchgrünung (einreihige Strauchgruppen mit heimischen Gehölzen)
Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen sind unzulässig

0-12 / 70 Kinderspielplatz nach DIN 18034 mit Angabe der Altersgruppe
und der Bruttospielfläche in qm

Einzelbaum zu entfernen

unverbindlicher Pflanzvorschlag für standortgerechte Laub- und Obstbäume.

unverbindlicher Pflanzvorschlag für standortgerechte Sträucher+Hecken.

Zu pflanzender Baum (nur standortgerechte, heimische Laubbäume); Standort geringfügig (<5 m parallel zur Grenze) veränderbar

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. diese Flächen sind mit Gruppen aus standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Dabei sind min. 50% heimische Arten zu verwenden.
Mindestqualität: Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode (15. Oktober bis 30. April) nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Alle grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

§ 8 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, eine Einleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation ist nicht gestattet. Sollte die vorschriftsgemässe Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein, sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOG) einzuhalten
bzw. eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
Das Gesamtentwässerungskonzept des Büros 5° beratende Ingenieure vom 28.03.2023 ist zu beachten.

§ 9 Schallschutz

- Tiefgaragen
Die Zufahrtsrampen von Tiefgaragen sind entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik einzuhausen.
Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R´w ges der Umfassungsbauteile im Rampenbereich muss mindestens 30 dB erreichen.
Regenrinnen und Rolltore sind so auszuführen, dass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auftreten.

- Hinweis
Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 222034 / 2 vom 29.04.2022 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen. In Ergänzung hierzu wird für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes empfohlen, die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen im Rahmen des Bauvoltzugs (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren) entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu ermitteln, sofern die beabsichtigte Nutzung von der hier angesetzten Nutzung
(Haus 4 mit Arztpraxen, Büros, Backshop, Café, ...) abweicht bzw. wenn eine nächtliche Nutzung (22 Uhr bis 6 Uhr) zugelassen werden soll.
Durch die Nutzung der nördlich angrenzenden Sportanlage ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV

§ 10 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind großflächige, schadstoffbelastete Auffüllungen vorhanden, die abfallrechtlich relevant sind. Kleinräumig sind Grundwasserverunreinigungen mit PAK (8,3 µg/l) vorhanden, die in den sich abstromig befindlichen Messstellen nicht mehr nachgewiesen werden. Bei erfolgenden Abgrabungen z.B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind insofern die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten (siehe auch Untersuchungsberichte vom 30.11.2020, 25.06.2021 und 04.08.2021 des Büros Geyer gbg).

Die Bewertung bzgl. der Wirkungspfade erfolgte durch die zuständigen Behörden:

-Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist folgendes zu berücksichtigen:
Bei den geplanten Eingriffen in den Boden ist darauf zu achten, dass belastetes Bodenmaterial aus tieferen Bodenhorizonten (u. a. PAK (inkl. Benzo[a]pyren (B[a]P)) nicht an die Oberfläche verlagert bzw. fachgerecht entsorgt wird.
Nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen müssen im Oberboden auf allen verbleibenden unversiegelten Freiflächen (Begrobungsstellen 0-10 cm/10-35 cm, tiefendifferenziert für die Szenarien Wohngebiete/Kinderspielflächen) beim Wiedereinbau von Boden, der sich bereits auf dem Flurstück befindet, die Prüfwerte hinsichtlich der Parameter für den Direktpfad Boden - Mensch gemäß Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) Anhang 2 Nr. 1.2/1.4 bzw. beim Einbau von Fremdmaterial auf dem Flurstück die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV/ Anhang 2 Nr. 4.1/4.2 und die Prüfwerte gemäß der bayerischen Arbeitshilfe des StMUV (Nachtrag vom 05.11.2014 zu Tabelle A1a, Merkblatt Altlasten 1) eingehalten werden.
Generell ist die sensibelste planungsrechtlich zulässige Nutzung zu bewerten.

-Für den Wirkungspfad Boden-Bodenluft-(Raumluft)-Mensch ist folgendes zu berücksichtigen:
Die weitere Vorgehensweise bezüglich der Notwendigkeit bzw. dem geeigneten Zeitpunkt für ggf. weitere Bodenluft- bzw. Raumluftmessungen und den damit verbundenen Erdbewegungen und Eingriffen in den Boden muss mit Boden- und Bausachverständigen abgeklärt werden.

-Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ist folgendes zu berücksichtigen:
Es ist eine orientierende Bodenuntersuchung (OU) nach den Vorgaben in Anhang 1 Nr. 2.1 Tab. 1 und Nr. 2.1.2 sowie Anhang 2 Nr. 2.2 (Prüf- und Maßnahmenwerte) der BBodSchV in den für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgarten) relevanten Tiefenbereichen 0-30 cm und 30-60 cm unter GOK erforderlich. Zusätzlich sollten auch der pH-Wert, der Humusgehalt und die Bodenart bestimmt werden.

Nach Abschluss aller Baumaßnahmen bzw. Erdbewegungen im Oberboden muss sichergestellt sein, dass die einschlägigen Prüf- und Maßnahmenwerte gem. BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgarten) in künftigen Bereichen mit planungsrechtlich zulässiger gartenbaulicher Nutzung eingehalten werden.
Im Fall einer Sanierungsmaßnahme durch Ausbau des Oberbodens in mindestens 60 cm Tiefe unter GOK und Verfüllung mit unbelastetem Fremdmaterial (i.S.v. externem Bodenmaterial mit anderer Herkunft) kann eine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze als ausgeschlossen betrachtet werden. Der Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben gemäß § 12 BBodSchV (70 Prozent Vorsorgewerte) ist spätestens vor Nutzungsaufnahme zu erbringen.
Sollte im Plangebiet Oberbodenmaterial abgetragen und als Haufwerke zum Wiedereinbau auf der gleichen Fläche zwischengelagert werden, ist zum Nachweis über die Unbedenklichkeit des einzubauenden Materials eine repräsentative Beprobung der Haufwerke durchzuführen.
Es gelten die Vorsorgewerte (100 Prozent) nach der BBodSchV - unabhängig von einer künftig gartenbaulichen Nutzung auf der Fläche.
Soweit es für bestimmte Parameter keine Vorsorgewerte gemäß der BBodSchV gibt (z.B. MKW), können zur Bewertung die ZO-Werte nach LAGA M20 (1997) herangezogen werden.
Im Vorfeld etwaiger Untersuchungen für den Pfad Boden-Nutzpflanze sollte das Konzept mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Augsburg fachlich abgestimmt werden.

Der Bericht zu den Aushubmaßnahmen und zu den Bodenluftuntersuchungen mit einer Bewertung für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch und einem Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise ist dem Landratsamt Pfaffenhofen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vor Baubeginn der Tiefgarage vorzulegen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.
Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZO-Werte der LAGA – Boden sind dabei einzuhalten.
Dies ist ggf. durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen weitere Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen oder erhebliche Grundwasserverunreinigungen bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Zu beachten ist das mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmte Bodenverwertungs- und Entsorgungskonzept des Büros SGS vom 04.08.2022.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Wasserhaltungen erforderlich werden, so sind diese rechtzeitig vorab beim Landratsamt Pfaffenhofen in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Bei notwendigen Bauwasserhaltungen ist die kleinräumig vorhandene Grundwasserbelastung um den Ansatzpunkt BS5 und mögliche Schadstoffmobilisierungen aufgrund von Erdarbeiten bzgl. der Entnahme und des Ableitens von Grundwasser zu berücksichtigen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle im Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen.
Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

§ 11 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

6,00 Maßangabe in Meter (z.B. 6,00 m)

Fläche für Tiefgarage
Flächen für unterirdische Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Fläche für oberirdische Stellplätze
offene, oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für oberirdische Stellplätze zulässig.
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfuge, herzustellen.

Stellplätze für PKW und Zweiräder sind gem. der gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Baar-Ebenhausen vom 01.04.2018 herzustellen.

Zufahrt

Zugang

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Flächen für oberirdische Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so zu errichten und einzuhausen,
dass die Behälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht zu sehen sind.

Die natürlichen Geländehöhen sind grundsätzlich zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Lichtschächte vor Kellerfenstern sind zulässig.

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

1.

bestehende Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

100 Flurstücksnummer

bestehendes Gebäude

vorgeschlagenes Gebäude

Abbruch Asphaltfläche

2. Die vorliegende Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet.
Etwaige Differenzen sind bei der Vermessung auszugleichen.

3. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über belastete Auffüllungen bzw. belasteten Boden ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen bzw. Bodenhorizonte im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

4. In der Bauphase müssen die mit Schadstoffen belasteten Bereiche für Kinder durchgängig unzugänglich abgesichert werden. Auch nach der Bauphase ist durch geeignete Maßnahmen der Zugriff für Kinder zu unterbinden. Dies kann entweder durch Abdeckung mittels Rasen o. Ä. geschehen.
Vorsorglich ist auf Flächen mit gärtnerischer Nutzung bzw. für spielende Kinder (Spielplatz, Sandkasten im Garten usw.) das Erdreich bis zu einer Tiefe von mindestens 30 cm ab Geländeoberkante gegen unbelastetes Material auszutauschen.
Sollte es Anhaltspunkte für das Vorliegen weiterer Bodenverunreinigungen geben, sind der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt und der frühere Eigentümer (bei Übertragung des Eigentums nach dem 1. März 1999) verpflichtet, unverzüglich die zuständigen Behörden (Landratsamt Pfaffenhofen und Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt) zu informieren.
Art. 1 Satz 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG) in Verbindung mit
§ 4 Absätze 3 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)"

5. Es ist mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Kellergeschosse und deren Öffnungen sind daher wasserdicht auszuführen, die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.
Besonders im Baucstadt ist darauf zu achten, dass auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.
Im Falle einer notwendigen Bauwasserhaltung ist die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung rechtzeitig beim Landratsamt Pfaffenhofen zu erwirken.
Sollte für den Bau von Tiefgarage oder Keller eine Grundwasserabsenkung notwendig sein, ist zu prüfen, ob dieses Wasser in die Regen- oder Mischwasserkanal ist aus hydraulischen Gründen voraussichtlich nicht möglich.

6. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

7. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vor Bezug ist verpflichtend.

8. Die Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen.
Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.

9. Werden Luft-Wärmepumpen errichtet, so ist folgendes zu beachten:
- Die Wärmepumpe ist so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt.
- Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionswerte von

tagsüber 54 dB(A), tagsüber 49 dB(A),
nachts 39 dB(A) im Mischgebiet nachts 34 dB(A) im allg. Wohngebiet

nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

- Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A 1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

10. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen ist mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen.

11. Bei Nutzung der nahegelegenen Sportplatzflächen ist mit den üblichen Lärmimmissionen zu rechnen, ggf. auch abends und an Sonn- und Feiertagen.

12. Artenschutz allgemein
Während der Bauphase entstehende, temporäre Lebensräume für Amphibien, Reptilien und Vögel sind vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen. Bei Laich- bzw. Brutaktivitäten sind die entsprechenden Bereiche vom Baubetrieb auszusparen und in größtmöglichem Abstand zu umfahren.
Zur Vermeidung der Anlockung von nachtaktiven Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen wird empfohlen, vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

13. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau sind zu berücksichtigen.
Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien und anderen unterirdischen Versorgungsleitungen darf durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

14. Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegen die schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 222034/2 vom 29.04.2022, Stellungnahme Nr. 222034/4 vom 21.12.2022 und Stellungnahme Nr. 222034/5 vom 17.02.2023) zugrunde.

15. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Regelwerke und DIN-Normen können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Baar-Ebenhausen, Münchener Str. 55, eingesehen werden.
Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

16. Zur Pflanzung auf der Tiefgarage werden u. A. Arten gem. folgender Pflanzliste empfohlen:

Ital. Ahorn	Acer opalus
Franz. Ahorn	Acer monspessulanum
Kornelkirsche	Cornus mas
Blumen-Esche	Fraxinus ornaus
Gleditsche	Gleditsia triacanthos 'Elegantissima'
Woll-Apfel	Malus tschonoskii
Weidenbl. Birne	Pyrus salicifolia 'Pendula'
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Breitbl. Mehlbeere	Sorbus latifolia 'Henk Vink'
Obstbäume in Sorten und andere	

17. Bei Mehrfamilienhäusern ab acht Wohneinheiten ist mit der Bauvorlage ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die Gemeinde Baar-Ebenhausen hat am 22.02.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gänseweiher" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Fachgutachten in der Fassung vom 05.05.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz1 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 öffentlich ausgelegt.

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Fachgutachten in der Fassung vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Fachgutachten, der nach der öffentlichen Auslegung geändert wurde, wurde in der Sitzung vom ..... gebilligt und erneut zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Fachgutachten in der Fassung vom ..... wurde gem. § 4a Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung,Fachgutachten in der Fassung vom ..... wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

5. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan mit Begründung und Fachgutachten gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

6. Ausgefertigt:
(Siegel)

Baar-Ebenhausen, den .....

.....
Ludwig Wayand, 1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am .....
Der Bebauungsplan mit Begründungund Fachgutachten wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs.1 u. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

(Siegel)

Baar-Ebenhausen, den .....

.....
Ludwig Wayand, 1. Bürgermeister

LAGEPLAN

BEBAUUNGSPLAN M 1:500	PROJEKT
GEMEINDE BAAR-EBENHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN A. D. ILM B-PLAN NR. 39 "GÄNSEWEIHER" - FL.NR. 1646 TF	PLAN PLOT
- ENTWURF -	DATUM 05.05.23

NOWAK + THALER
ARCHITEKTEN GMBH
RORITZERSTRASSE 13
93047 REGENSBURG

TEL: 0941 - 595 37-0
FAX: 0941 - 595 37-20
MAIL: info@nta-online.de

ENTWURFSVERFASSER

NOWAK + THALER
Architekten GmbH