BEBAUUNGSPLAN NR. 32
"AM ALTEN BAHNHOF"

1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017
Bezugssystem Lage: Gauß-Krüger-System (GK-System)
Bezugssystem Höhe: Meter über Normal Null (m ü. NN)

Zeichnungsname: P:\Projekte\3011.05\04_Bauleitplanung\3_Bebauungsplan\3011.055_BP_20181127.dvf

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 32 "Am alten Bahnhof"

als

SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

WA1 — Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung)

3.1 GR 350 — höchstzulässige Grundfläche GR in qm, z.B. 305 qm

Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,6 überschritten werden.

Darüber hinaus darf im WA2 und WA3 die höchstzulässige Grundflächenzahl zusätzlich durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,9 überschritten werden.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

III — Anzahl der zwingend zu errichtenden Vollgeschosse, z.B. III (drei)

II — höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. II (zwei)

II+T — es sind max. drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Terrassengeschoss zulässig ist.

Das Terrassengeschoss darf sich über maximal 75 % der Grundfläche des daruntergelegenen Geschosses erstrecken und ist an den nicht angebauten Seiten um mind. 0,6 m von den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses einzurücken.

3.3 WH 9,50 — höchstzulässige Wandhöhe in m, z.B. 4,50 m

Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante (OK) Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut, bzw. der OK Attika.

3.4 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,80 m über Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite bis zur Mitte der Fahrbahn, liegen.

4 WE 8 — höchstzulässige Zahl der Wohnungen WE je Wohngebäude, z.B. 8 Wohnungen. Zusammengebaute Gebäude (Doppelhäuser) zählen als ein Wohngebäude.

5 Baugrenzen, Baulinien, Bauweise

5.1 festgesetzte Baugrenze

5.2 festgesetzte Baulinie

Innerhalb der festgesetzten Baulinien sind Gebäude mit der zwingend festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse an den Baulinien zu errichten.

5.3 Vor die Außenwand tretende Bauteile wie Dachüberstände und Eingangsüberdachungen, untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Außentreppen, erdgeschossige Anbauten sowie Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gem. Art 6 Abs. 8 BayBO überschreiten; innerhalb der festgesetzten zu begrünenden Grundstücksanteile und der Ausgleichsflächen sind sie unzulässig.

5.4 O — Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

a — Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinie dürfen Gebäude ohne Einhaltung von Grenzabständen an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden

5.5 E — Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

ED — Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 SD 10-20° PD 5-15° — Für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer SD mit einer Dachneigung von 10°- 20° oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 -15° zulässig.

Für Garagen, Carports und untergeordnete erdgeschossige Anbauten sind auch begrünte Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig.

Als Dacheindeckungen für Sattel- und Pultdächer sind nur nicht glänzende Eindeckungen den Farben grau bis anthrazith sowie ziegelrot zulässig. Bei Pult- und Flachdächern von Garagen, Carports, untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen sind auch Glaseindeckungen zulässig.

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

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig; sie sind im gleichem Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

7 Garagen und Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

7.1 Ga — Fläche für Garagen und Carports

Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2 Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Carports zulässig.
Innerhalb der zu begrünenden Grundstücksflächen sind sie unzulässig.

7.3 Die Flächen für offene oberirdische Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster, u.ä.) anzulegen.

7.4 TG — Flächen für Tiefgaragen

Festgesetzter Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen

Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage außerhalb des festgesetzten Bereichs sind unzulässig.

Stellplätze innerhalb von Tiefgaragen sind einer Fläche von mindestens 2,50 m Breite und 5,50 m Tiefe, Fahrbahnen innerhalb von Tiefgaragen mit einer Mindestbreite von 6,50 m anzulegen.

Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen oder in Hanglage anzuböschen. Ausnahmen sind zulässig, wenn mit Vorlage eines qualifizierten Freiflächenplans die Einbindung in die Freiflächengestaltung nachgewiesen wird.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind flächig mit einer mindestens 30 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen und zu begrünen. Für Strauchpflanzungen ist eine Substrathöhe von mindestens 50 cm, für Baumpflanzungen von mindestens 80 cm vorzusehen.
Bei Baumpflanzungen ist ein Wurzelraumvolumen je Baum von mind. 15 m³ anzustreben.

7.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Garagen und Carports sowie der Flächen für Tiefgaragen zulässig. Innerhalb der zu begrünenden Grundstücksflächen sind sie unzulässig.
Sie müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

7.6 Auf den Baugrundstücken sind Fahrradabstellplätze, mindestens in der Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze herzustellen. Fahrradabstellplätze sind ebenerdig oder in einer Tiefgarage zu errichten.

8 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Holzlatten- oder Metallstabzäune mit maximal 1,10 m Höhe über Oberkante Gelände zulässig. Sie sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 10 cm). Zudem sind Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen zulässig.

Flächig geschlossene Sichtschutzzäune zwischen Terrassen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,0 m vor die Fassade vortreten und mit einer max. Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände ausgeführt werden.

Im Bereich des WA1 sind bei Einzelhäusern von Kindergarten die Einfriedungen so zu gestalten, dass sie ausreichend hoch sind, nicht zum Hochklettern verleiten und keine Gefährdung für Kinder darstellen. Eine Abweichung in der Ausführung und der Zaunhöhe ist hier deshalb zugelassen.

9 Geländeveränderungen und Stützmauern

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten.

Geländeauffüllungen der Baugrundstücke werden bis auf Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss zugelassen. Im Bereich des WA1 sind bei einer Nutzung als Kindergarten Geländeauffüllungen zur Gestaltung der Freianlagen bis auf eine Höhe von max. 3,0 m über dem bestehenden Gelände zulässig.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Lichtschächte vor Kellerfenstern sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 0,75 m zur Fassade.

Geländeveränderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Stützmauern werden mit einer max. Höhe von 0,8 m über Oberkante Gelände zugelassen.

10 Grünordnung

10.1 Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäudes bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

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

Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellung der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.

10.2 Privates Grün

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Diese Flächen sind zu mind. 30% mit Gruppen aus standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind 50% heimische Arten zu verwenden.

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist einseitig zu mind. 50% zu begrünen. Auf je 2 m Wandlänge ist mind. eine rankende, klimmende oder schlingende Pflanze zu setzen. Bei Ausfall ist die Begrünung zu ersetzen.

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100
Mindestqualität Wandbegrünung: Container- oder Topfballen, Höhe 40 - 60 cm

Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

zu begrünender Grundstücksanteil zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen sind unzulässig.

zu pflanzender Baum; Standort geringfügig (bis 5 m parallel zur Grenze) veränderbar; zulässig sind standortgerechte, heimische Laubbäume

10.3 zu erhaltender Baum; die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase fachgerecht zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang ist der neue Standort bzw. die neue Anordnung, wenn notwendig veränderbar.

11 Verkehrsflächen

11.1 Straßenbegrenzungslinie

11.2 öffentliche Verkehrsfläche mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums (Gehweg, Straßenraumbegrünung)

öffentliche Fuß- und Radwegfläche mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Wegenaums (Straßenraumbegrünung)

12 Immissionsschutz

12.1 zu errichtende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 6,5 m über Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss des angebauten Gebäudes (mindestens 50% der Wandfläche in Glas auszuführen)

12.2 Fassade mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags

An den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109/11.89 „Schallschutz im Hochbau" (Wohnzimmer, Wohnküchen und Wohndielen), die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags eingehalten sind.

Fassade mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 49 dB(A) nachts

An den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 49 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109/11.89 „Schallschutz im Hochbau" (Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern), die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts eingehalten sind.

12.3 Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauernden Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2018), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen. Die Anforderungen der VDI 27188.87 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" sind zu beachten.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

12.4 Die Wohnnutzung im WA3 darf gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst aufgenommen werden, wenn die Nutzung durch DITIB "Türkisch Islamische Kulturverein" auf den Fl.Nrn. 214/60 und 214/43, Gemarkung Baar, aufgegeben wurde.

Die Wohnnutzung darf vorher nur aufgenommen werden, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

1. Die oberirdischen Stellplatzflächen im Bereich der Fl.Nr. 214/60 bzw. 214/43 sind zu asphaltieren.
2. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 214/15 zur Fl.Nr. 214/60 hin ist eine durchgehend mindestens 2,5 m über Gelände hohe Lärmschutzwand zu errichten.

3. Fassade mit Überschreitungen der WA-Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 für Gewerbelärm bzw. der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

An den Fassaden mit Überschreitungen der WA-Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 für Gewerbelärm bzw. der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm dürfen, wie im Bebauungsplan mit dem vorstehenden Planzeichen (hellblaue Zackenlinie) dargestellt, keine offenbaren Fenster von im Sinne der DIN 4109-1/11.89 „Schallschutz im Hochbau" in der Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern) errichtet werden.

13 Eingriffsregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

13.1 Ausgleichsfläche Bestand

13.2 Externe Ausgleichsflächen

Der benötigte Ausgleichsflächenbedarf von 5.529 Wertpunkten für Eingriffe wird über das Ökokonto der Gemeinde Baar-Ebenhausen auf der Flurnummer 1017 (Teilfläche), Gmkg. Baar, gedeckt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einschließlich Berechnung der Ausgleichsflächen sowie Details zu den externen Ausgleichsflächen sind in der Begründung näher erläutert und ergänzen die nachfolgenden Festsetzungen inhaltlich.

13.3 CEF-Maßnahmen

Die CEF-Maßnahme (Aufhängen von zwei Fledermauskästen) wird auf der Flnr. 214/93, Gemarkung Baar, durchgeführt.

14 Sonstige Festsetzungen

14.1 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen z.B. bzgl. der zulässigen Wandhöhen, der Bauweise und der Zahl der zulässigen Wohnungen

Abgrenzung von Bereichen innerhalb eines Bauraums mit unterschiedlichen Festsetzungen bzgl. der zulässigen bzw. zwingend zu errichtenden Vollgeschosse

14.2 5,0 — Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze

214/93 — Flurstücksnummer, z.B. 214/93

aufzuhebende Flurstücksgrenze

bestehendes Haupt- und Nebengebäude

abzubrechendes Haupt- und Nebengebäude

unverbindlicher Bebauungsvorschlag

unverbindlicher Pflanzvorschlag für standortgerechte Laubbäume und Obstbäume zur Pflanzung auf Tiefgarage (gem. Pflanzliste Hinweis Nr. 11)

unverbindlicher Pflanzvorschlag für standortgerechte heimische Laubbäume

2 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3. Anfallendes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit breitflächig versickert werden.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Merkblatt DWA M 153 (Stand August 2007) und das Arbeitsblatt DWA A 138 (Stand April 2005) sowie die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln TRENGW und TRENOG wird hingewiesen.

4. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Pfaffenhofen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

5. Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

6. Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelange, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

7. Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der 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.

8. Werden Luft-Wärmepumpen errichtet, so wird darauf hingewiesen, dass diese tieffrequente Geräusche emittieren, die während der Nachtzeit besonders störend wirken. Bei der Auswahl dieser Geräte ist darauf zu achten, dass ein Schall-Leistungspegel von 50db(A) nicht überschritten wird (siehe Leitfaden des Bayer. Landesamt für Umwelt).

9. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

10. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

11. Pflanzliste Laubbäume für Neupflanzungen auf Tiefgarage

Laubbäume:	
Ital. Ahorn	Acer opalus
Franz. Ahorn	Acer monspessulanum
Korneliekirsche	Cornus mas
Blumen-Esche	Fraxinus ornaus
Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Elegantissima'
Wolf-Apfel	Malus tschonoski
Weidenbl. Birne	Pyrus salicifolia 'Pendula'
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Breitbl. Mehlbeere	Sorbus latifolia 'Henk Vink'

Obstbäume in Sorten und andere

12. Grenzabstände von Bepflanzungen
Auf die Bestimmungen des Art. 47 ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) wird hingewiesen.

13. Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien und unterirdischen Versorgungsleitungen nicht behindert wird.

14. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke 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.

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13b BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
Baar-Ebenhausen, den .....

.....
Ludwig Wayand
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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.

Baar-Ebenhausen, den .....

.....
Ludwig Wayand
Erster Bürgermeister

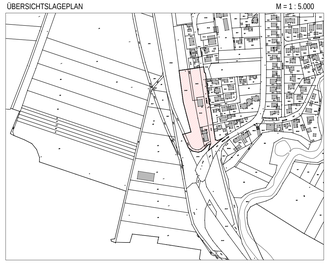
Siegel

GEMEINDE BAAR-EBENHAUSEN
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 32
"AM ALTEN BAHNHOF"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 27.11.2018

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3011.055