



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

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 des
Bebauungsplan Nr. 32 "Am alten Bahnhof"

SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.
Innahbereich seines Geltungsbereichs ersetzt der Bebauungsplan Nr. 32 "Am alten Bahnhof" die Bebauungspläne Nr. 27, Gewerbegebiet Baar - West" in der Fassung vom 26.09.2015 und Nr. 27, Gewerbegebiet Baar - West, 1. Änderung" in der Fassung vom 28.03.2017 zur Gänze.

2. FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Zahl der Wohneinheiten
5. Baugrenzen, Baulinien, Bauweise
6. Bauliche Gestaltung
7. Dächer
8. Dachbauten, Photovoltaik- und Solarenergieanlagen
9. Grünordnung
10. Grünordnung allgemein
11. Verkehrsflächen
12. Dachbauten, Photovoltaik- und Solarenergieanlagen

- 7. Garagen und Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen
7.1. Fläche für Garagen und Carports
7.2. Offene Stellplätze sind im WA1 und WA4 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Garagen und Carports zulässig.
7.3. Die Flächen für offene oberirdische Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Drampflaster, u.ä.) anzulegen.
7.4. Tiefgaragen
7.5. Fläche für Nebenanlagen
8. Einfriedigungen
9. Geländeerhöhungen und Stützmauern
10. Grünordnung
10.1. Grünordnung allgemein
10.2. Privates Grün
10.3. zu erhaltender Baum
11. Verkehrsflächen
11.1. Straßenbegrenzungslinie
11.2. öffentliche Verkehrsfläche mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenziums (Gehweg, Straßensaumbegrünung)
11.3. öffentliche Fuß- und Radwegfläche mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Wegesraums (Straßensaumbegrünung)

- 12. Immissionsschutz
12.1. Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden
12.1.1. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind innerhalb des Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen.
12.1.2. An den Westfassaden ist die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nur dann zulässig, wenn vor diesen Fenstern spezielle Schallschutzmaßnahmen (vorgehängte Fassaden, Loggien, verglaste Vorbauten o.ä.) vorgesehen werden.
12.1.3. Zur erforderlichen Belüftung sind bei nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schallmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern dürfen.
12.2. Abschirmungen
12.3. Eingriffregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen
13.1. Ausgleichliche Bestand
13.2. Externe Ausgleichsflächen
13.3. CEF-Maßnahmen
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
14.2. Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m
3. HINWEISE
1. Hinweise durch Planzeichen
2. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet.
3. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über belastete Auffüllungen bzw. belasteten Boden ist nicht zulässig.
4. In der Bauphase müssen die mit Schadstoffen belasteten Bereiche für Kinder durchgängig unzugänglich abgesichert werden.
5. Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen weiterer Bodenverunreinigungen bekannt werden, 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 Bayerischer Sachverständigenrat Ingolstadt) zu informieren.

- 6. Es ist mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Dies ist bei der Bauausführung zu beachten, um Schäden am Gebäude und bei der späteren Nutzung zu vermeiden.
7. Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen.
8. Werden Luft-Wärmepumpen errichtet, so wird darauf hingewiesen, dass diese tieffrequente Geräusche emittieren, die während der Nachtzeit besonders störend wirken.
9. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Jäh-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
10. Eventuell zu Tage tretende Bodenkennmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
11. Für die Pflanzung von Laubbäumen auf Tiefgaragen werden folgende Arten empfohlen:
12. Grenzabstände von Bepflanzungen
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.
14. Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 219105 / 3 vom 10.09.2021) zugrunde.
15. Im vorliegenden Bebauungsplan sind maßgebliche Außenlärmpegel L_a gleich oder größer 61 dB(A) zu erwarten.
16. 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.
17. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
18. Artenschutz: Vermehrungsmaßnahmen
19. Artenschutz allgemein
20. Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen wird empfohlen, vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

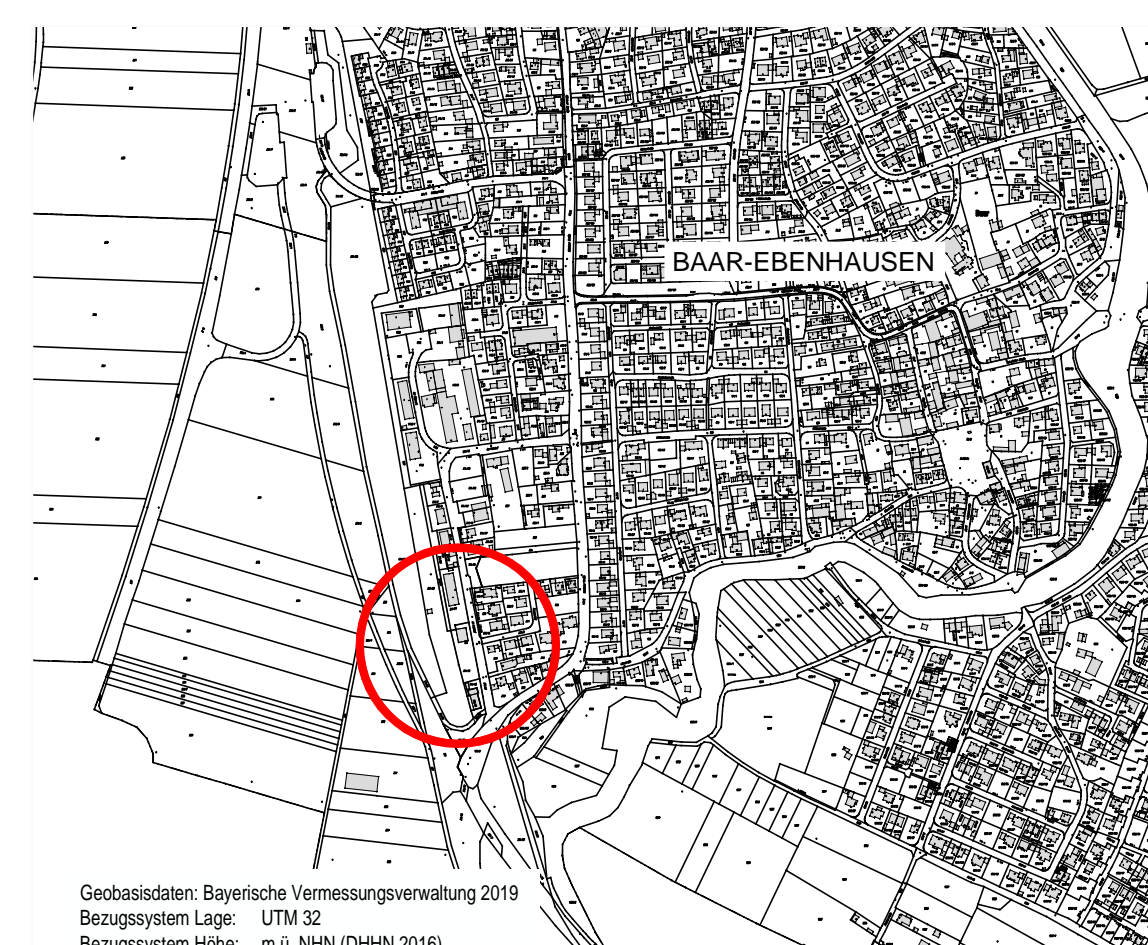
4. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.11.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.11.2016 hat in der Zeit vom 19.12.2016 bis 25.01.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.11.2016 hat in der Zeit vom 19.12.2016 bis 25.01.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2021 bis 08.11.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2021 bis 08.11.2021 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Baar-Ebenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.11.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.11.2021 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt:
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
9. Die Rechtsfolgen des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.
10. Die Rechtsfolgen des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.
11. Die Rechtsfolgen des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

GEMEINDE BAAR-EBENHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 32 "AM ALTEN BAHNHOF"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER: Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner Baugeneure Vermessungsgenieure Erschließungssträger
Hoherwarter Straße 124 85778 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0 Fax: 08441 504629 Mail info@wipflerplan.de