

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen, Landkreis Pfaffenhofen erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenerordnung (PlanZ)

in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr.21 "Baar-Ost -2.Änderung" in Baar-Ebenhausen

als

Satzung

Diese 2.Änderung ersetzt den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 21 "Baar - Ost" vollständig.

BESTANDTEILE

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigten Pläne "Höhenlage der Gebäude" in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung: z.B. (WA 2) allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sind max. 2 und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

3. Maß der Nutzung: I + D: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Erdgeschoss als Vollgeschob; das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschob im Sinne der Bayerischen Bauordnung werden.

z.B. 0,35: Grundflächenzahl
z.B. (0,55): Geschöfflächenzahl

4. Bauweise, Baugrenzen: Baugrenze

Baumum für Garagen / Carports: nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzelhäuser / ausnahmsweise Doppelhäuser zulässig

5. Öffentliche Verkehrsflächen: öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie, Steilplätzen und Pflanzgebot
Fußwege
versicherungsfähige Flächen im Straßenraum

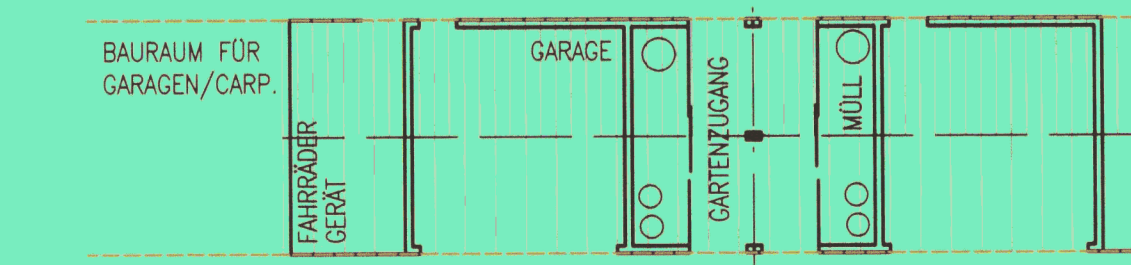
6. Private Flächen am Straßenraum: Stauraum vor Garagen, Garagenzufahrt

7. Grünflächen: öffentliche Grünfläche
Kinderspielfeld
private Grünfläche
zu pflanzende Bäume, Standort veränderbar
zu erhaltende Bäume

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze
Flurstücknummer
Parzellennummer
Parzellen mit Höhenfestlegung (s. Pläne "Höhenlage der Gebäude" sowie textl. Festsetzungen Pkt. 5.1-1 und 7.1)
vorhandene Gebäude
Gebäudevorschlag
Lärmschutzzone
möglicher Gemeinschaftsweg

GESTALTUNGSVORSCHLAG FÜR GARAGEN IN ZUSAMMENHÄNGENDEN BAURÄUMEN



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Baukörper: Der Grundriss der Hauptbaukörper ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.
1.2. Untergeordnete Bauteile bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge und einer Tiefe von maximal 2,0 m sind auch außerhalb der Bauzone zulässig.
1.3. Bei Doppelhäusern sind Zwerchhäuser oberhalb der Baugrenzen nach folgenden Bestimmungen zulässig.
1.4. Überdachungen von Terrassen sind bis zu einer max. Grundfläche von 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Dächer: 2.1. Dachform: Gleichneigiges Satteldach mit mittigem First.
2.2. Dachneigung: 38° - 45°
2.3. Dachdeckung: alle Dachdeckungen sind ausschließlich Ziegel und Befandachenteile in Rot- und Brauntönen, sowie in dunkelgrün zulässig.
2.4. Dachaufbauten: pro Dachseite sind entweder bis zu 2 Dachgäuben mit einer Breite von maximal 1,50 m oder 1 Zwerchgiebel mit einer Breite von maximal 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig.
3. Doppelhäuser
3.1. Doppelhäuser sind profiligleich mit gleicher Höhenlage und mit gleicher Putzstruktur, gleicher Dachdeckung sowie gleichen Fenstern (Material/Farbe) auszuführen.
3.2. Doppelhäuser sind zeitgleich zu planen und auszuführen.
3.3. Garagen-Nebengebäude
3.4. Bei beidseitigem Grenzraum sind Garagen und Nebengebäude i.S. des Art. 7 Abs.4 BayBO profiligleich mit gleicher Höhenlage zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
3.5. Die Dächer der freistehenden Garagen auf den Parzellen Nr. 1-5; 11-12; 14-16; 22-26 (ausgenommen 24b); 39; 48-57; 64-65; 71-74; 78-79; 89, sind einheitlich mit einer Dachneigung von 33° auszuführen.
3.6. Die Dachneigung der an das Hauptgebäude angebauten Garagen auf den Parzellen Nr. 6; 10; 13; 20; 21; 24c; 37; 38; 41; 43; 45; 47; 85; 87; 89; 91, muß der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen.
3.7. Die Dächer der überliegend mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen für die teilweise die Möglichkeit eines Zusammenbaus mit Nachbargaragen besteht -

Parzellen Nr.: 7-9; 17-19; 58-63; 66-70; 75-77; 80-84; 86; 88; 90; 92, sind einheitlich mit einer Dachneigung von 33° auszuführen.

Ausnahmsweise kann bei nachgewiesener Abstimmung mit dem Nachbarn von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden.

4.3. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend den Festsetzungen zur privaten Fläche am Straßenraum (s. 9.1) zu gestalten ist.

5. Höhenlage und Höhen: 5.1. In den Plänen "Höhenlage der Gebäude" sind für die Parzellen 1-6; 10; 17; 18 und 48 - 57 Höhenlinien für die Oberkante Fertigfußböden des Erdgeschosses festgesetzt. Die Oberkante des fertigen Fußbodens für die übrigen Parzellen darf maximal 50 cm über der an das Baugrundstück angrenzenden mittleren Straßenhöhe liegen.

5.2. Die Oberkante fertiger Fußböden der Garagen darf max. 20 cm über der angrenzenden mittleren Straßenhöhe im Zufahrtbereich liegen.

5.3. Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauvertrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu versehen.

5.4. Kniestockhöhe: max. 50 cm
Die Kniestockhöhe ist von der DK-Randkante bis UK-Fußplatte zu messen.

6. Einfriedungen und Stützmauern: 6.1. Einfriedungen straßenseitig: Höhe 1,00 m, nur senkrechte Holzlatenzäune ohne Sockel.
6.2. Sonstige Einfriedungen: auch Maschendrahtzäune, Höhe 1,00 m ohne Sockel zulässig.

6.3. Stützmauern sind ausschließlich zur Anlage von Terrassen und mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

7. Geländeveränderungen: 7.1. Für die Parzellen 1 - 6; 10; 17; 18 und 48 - 57 gilt: Auffüllungen an den Nachbargrundstücken sind bis Oberkante angrenzenden Gelände an der Grundstücksgrenze zulässig. Bis zu einem Abstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze sind keine weiteren Auffüllungen zulässig. Ab 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze sind Auffüllungen bis zur Oberkante Erdgeschößfußböden (s. auch Zeichnung der Schnitte im Plan "Höhenlage der Gebäude") zulässig. Der Böschungswinkel darf maximal 1:3 (Höhe : Länge) betragen.

7.2. Zur Straßenseite sind Auffüllungen bis maximal Oberkante Straße zulässig.

8. Grünordnung: 8.1. Private Grünflächen: die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angelegene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbäum zu pflanzen (s. 8.3).
8.2. Öffentliche Grünflächen: Eine naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist zwingend erforderlich. Bei der Durchführung entsprechender Maßnahmen ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

8.3. Artenauswahl: Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:
a) Bäume: Acer platanoides, Prunus excelsior, Quercus robur, Tilia cordata, Betula pendula, Sorbus intermedia, Obstbäume als Halb- und Hochstämmen.
b) Sträucher: Acer campestre, Cornus mas, Cornus sibirica, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rhamnus frangula, Rosa canina, Salix caprea, Viburnum opulus.
c) Stützmauern: Feldorn, Kornelkirsche, Hortensie, Haselnuß, Weißorn, Liguster, Rote Heckenkirsche, Faulbaum, Hundrose, Schleide, Gemeiner Schneeball.

9. Wasserwirtschaft: 9.1. Steilplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rosensteine usw.).
9.2. Tag und sonstiges Abwasser darf nicht in den Straßenraum abgeleitet werden.
9.3. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
9.4. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gem. Bekanntmachung im MAB Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.
9.5. Die Parzellen 1-6; 21; 37; 38 und 39 sind auf eine Höhe von mindestens 374,00 m ü NN aufzufüllen. Die Parzellen 57; 82; 83; 84 und 92 sind auf eine Höhe von mindestens 376,00 m ü NN aufzufüllen.

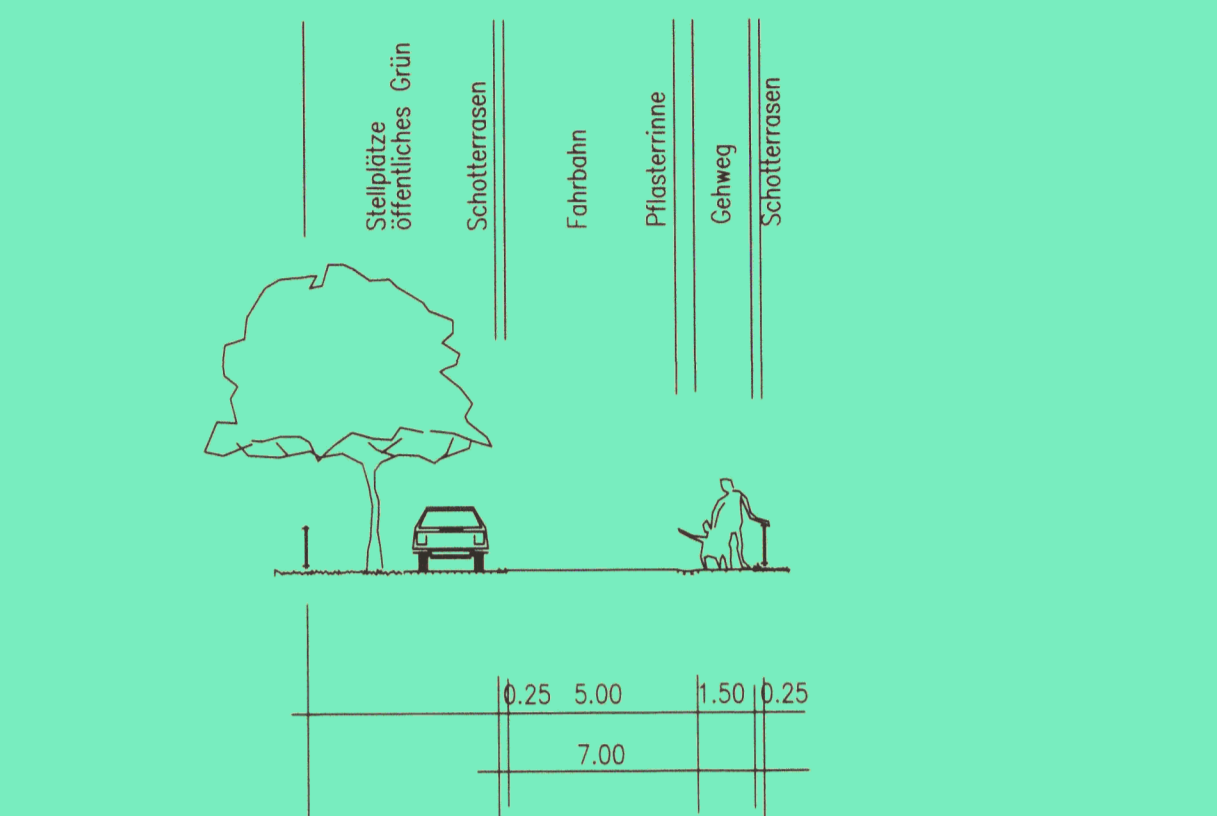
10. Bodendenkmäler: Der Umfang des Bebauungsplanes ist sowohl als Areal mit bekannten Bodendenkmälern als auch mit zu erwartenden Bodendenkmälern gekennzeichnet. Die Freilegung, Dokumentation und Begrenzung der Bodendenkmäler ist zu gewährleisten. Für alle Erdarbeiten im Geltungsbereich ist nach Art. 7 DSchG eine Erlaubnis erforderlich.

11. Immissionsschutz: Der Geltungsbereich liegt in der Lärmschutzzone CL der nördlichsten Teil in der Lärmschutzzone B. Die Wohngebäude sind so auszuführen, 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

- 1. Die Planzeichnung ist für Mobiltachen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszuzeichnen.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der AW angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden im Kellerraum oder im Wandrischen an der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verleitetrennung in die Zone integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Die betreffenden Grundstücksgrenzlinien haben die Aufstellung zu dulden.
3. Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserersenkungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
4. Bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch oberhalb und an den Wochenenden gerechnet werden.

REGELQUERSCHNITT HAUPTERSCHLIUSSUNGSSTR.



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 19.11.2002 die 2.Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Entwurf der 2.Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.11.2002 bis 30.12.2002 im Rathaus öffentlich ausgestellt.
Baar-Ebenhausen, den 19.11.2002 Michael Kolinek 1. Bürgermeister
2. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.02.2003 die 2.Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Baar-Ebenhausen, den 04.02.2003 Michael Kolinek 1. Bürgermeister
3. Die Übereinstimmung der 2.Änderung des Bebauungsplanes mit dem am 04.02.2003 gefaßten Satzungsbeschlusse wird bestätigt.
Baar-Ebenhausen, den 04.02.2003 Michael Kolinek 1. Bürgermeister
4. Die 2.Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde mit Bekanntmachung vom 05.02.2003 rechtskräftig.
Baar-Ebenhausen, den 05.02.2003 Michael Kolinek 1. Bürgermeister

GEMEINDE BAAR-EBENHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 21 "BAAR-OST" 2.ÄNDERUNG IN BAAR-EBENHAUSEN



ENTWURFSVERFASSER: WIPFLER PLANUNGSGESSELLSCHAFT MBH HOHENWARTER STR. 25 85276 PFAFFENHOFEN/ILM
Tel.: 08441/5046-0 Fax: 08441/5046-29
PFAFFENHOFEN, DEN 19.11.2002

Table with columns E, I + D and values 0,35, (0,55) SD 38°-45°

Table with columns E, I + D and values 0,35, (0,55) SD 38°-45°

Table with columns E, I + D and values 0,35, (0,55) SD 38°-45°

Table with columns E, I + D and values 0,35, (0,55) SD 38°-45°

