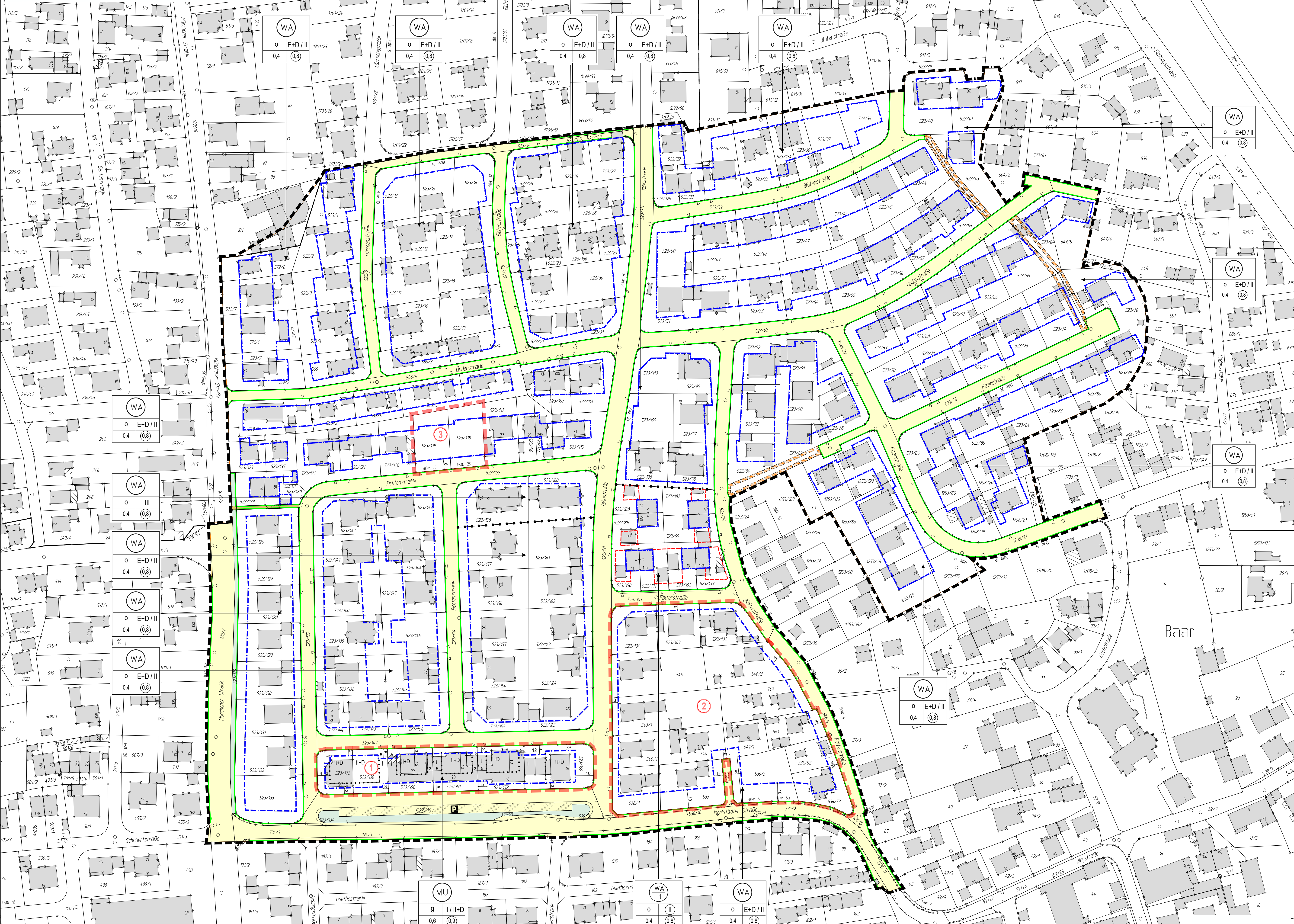


BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "HECKENFELD" - 5. ÄNDERUNG



1. PLANZEICHNUNG
 Geobasis: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
 Bezugsplan Lage: UTM 32
 Bezugsplan Höhe: m ü. NN (DHN 2016)
 Datei: P:\PROJEKTE\011064_Bau\BauPlanung5_Bebauungsplan\011064_BP_20230518_Einfassung.dwg

PRÄAMBEL

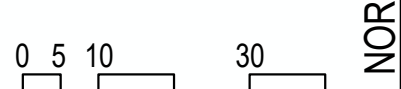
Die Gemeinde Baar-Ebenhausen erlässt aufgrund
 - der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)
 in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 2 "Heckenfeld" - 5. Änderung
 als SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs ersetzt der vorliegende Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 "Heckenfeld" - 4. Änderung, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 01.12.2015, zur Gänze.
- Art der baulichen Nutzung
 - allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
 - allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig
 - urbanes Gebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - ein Vollgeschoss als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (=1); das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (=2); das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
 - zwei Vollgeschosse als Höchstmaß - ohne Dachgeschossausbau
 - zwei Vollgeschosse - ohne Dachgeschossausbau, zwingend
 - drei Vollgeschosse als Höchstmaß - Dachgeschossausbau
 - Grundflächenzahl GRZ, z. B. 0,4
 - Geschossflächenzahl GFZ, z. B. 0,8
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Geschossigkeit und Wandhöhe
- Bauweise, Baugrenzen
 - Baugrenze für E+D/I/II/III
 - Baugrenze für II/II+D/III
 - Baugrenze für III
 - Baugrenze für 0,4
 - Baugrenze für 0,8
 - Baugrenze für ED
 - Baugrenze für Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Baugrenze für Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Geschossigkeit und Wandhöhe
 - Baugrenze für Bauweise
 - Baugrenze für Verkehrsflächen
 - Baugrenze für Grundstückszufahrten
 - Baugrenze für Grundrisseinkreislagen
 - Baugrenze für Sonstige Planzeichen
- Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und mit Straßenbegrenzung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen - Öffentliche Parkfläche
 - öffentlicher Gehweg
 - Grundstückszufahrten
- Grundrisseinkreislagen
 - mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Sonstige Planzeichen
 - Maßzahl in Metern, z. B. 10 m

M = 1 : 1000



3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z. B. 1253/27
- bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- Kennzeichnung der Bereiche der Planzeichnung mit Ordnungsnummer (z.B. 1), in welcher die planzeichenrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 "Heckenfeld" - 4. Änderung, in der Fassung vom 20.01.2015, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 13.05.2015, durch die vorliegenden 5. Änderung geändert werden.

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
 - Das mit WA gekennzeichnete Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO festgesetzt.
 - Das mit MU gekennzeichnete Bauland wird als urbanes Gebiet gem. § 6a der BauNVO festgesetzt.
 - Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO im Ausnahmeweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sie sind unzulässig.
 - Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnnutzungen im Erdgeschoss des MU unzulässig sind.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im MU je Wohngebäude oder je sonstigem Gebäude mit Wohnnutzungen max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen als ein Wohngebäude / sonstiges Gebäude mit Wohnnutzungen.
- Dächer
 - Dachform
Gleichgeneigtes Satteldach mit möglichem Frel., Walmdach, Pultdach.
Für eingeschossige Gebäude (I) im MU werden ausschließlich Flachdächer zugelassen.
Für Garagen werden auch begrünte Flachdächer (Gründerdächer) zugelassen.
 - Dachneigung:
für E+D / II+D: 28° - 45°
für II (I) / III: 24° - 30°
 - Dachaufbauten:
Die max. Giebelbreite, die Breite von Zwerggiebeln und Zwerghäusern darf max. 1/3 der Gebäudelänge erreichen.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Giebeln, Zwerggiebel etc.) darf max. 1/2 der Gebäudelänge betragen.
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 33° zulässig.
Dachschritte (z. B. Dachbalkone) sind zulässig.
Dachdeckung ausschließlich rote, rotbraune oder antrazitfarbene nicht glänzende Ziegel oder Betonquadrate.
Flächdächer eingeschossiger Gebäude (I) im MU sind, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit extensiver Dachbegrünung (Substratstärke mindestens 5 cm) auszuführen.
- Abstandsflächen
 - Die Geltung der allgemeinen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der BayBO wird angeordnet.
 - Abstandsflächenrelevante baulichen Anlagen
 - 2.1. Bauliche Anlagen gem. Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen und unter Berücksichtigung der folgenden Festsetzung zulässig:
3.2.1. Entsprechende bauliche Anlagen müssen zu Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten. Garagen innerhalb von Bauanlagen für Garagen und Carports dürfen dem Baumaß entsprechend näher an der Straßenbegrenzungslinie gesetzt werden. Im Bereich der Garagenzufahrten (vor Garagen und Carports) ist ein mind. 5,0 m breiter Stauraum vorzusehen. Der Stauraum vor Garagenzufahrten darf nicht eingezäunt werden.
3.2.2. Entsprechende bauliche Anlagen müssen zu Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten. Garagen innerhalb von Bauanlagen für Garagen und Carports dürfen dem Baumaß entsprechend näher an der Straßenbegrenzungslinie gesetzt werden. Im Bereich der Garagenzufahrten (vor Garagen und Carports) ist ein mind. 5,0 m breiter Stauraum vorzusehen. Der Stauraum vor Garagenzufahrten darf nicht eingezäunt werden.
3.2.3. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. Diese Nebenanlagen dürfen jedoch nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen errichtet werden.
- Garagen
Garagen sind nur für die durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Bei bestehendem Grenzansatz sind Garagen und Nebengebäude i. S. des Art. 6 Abs. 7 BayBO profilliebig mit gleicher Höhenlage zu errichten.
- Höhenlage und Höhen
 - Wandhöhe:
für E+D/I: max. 4,20 m
für II/II+D/III: max. 6,20 m
für III: max. 9,40 m
Im MU wird für eine Bebauung mit II+D eine max. Wandhöhe von 6,80 m zugelassen.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK der dem Eingang nächstgelegenen Straßen, bzw. Gehweghöhe bis zum Schnittpunkt Außenkante Umfassungswand mit Unterkante Dachstuhl.
 - Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhen sind im Bauantrag in den Ansichten und Schnitten darzustellen.
- Einfriedungen
Im festgesetzten MU sind Einfriedungen zwischen der südlichen Baugrenze und der südlich daran angrenzenden Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- Für je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- Wasserwirtschaft
Auf der Fl.-Nr. 523/151 der Gemarkung Baar wurde 1990 bis 1996 eine Bodenultraschalluntersuchung bei einer chemischen Reinigung betrieben. Die Sanierung wurde Anfang 1996 abgeschlossen. Sollten auf dieser Flurnummer Bauarbeiten stattfinden, so wird empfohlen, das geplante Vorhaben und die Vorgehensweise mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzusprechen.
- Das Grundwasser steht oberflächlich an. Demnach sind für die Errichtung von Kellern Bauwerkseinrichtungen notwendig. Es wird empfohlen, die Keller auftrieblicher und wasserdicht auszubilden. Erforderliche Grundwasserabmessungen im Zuge der Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.
- Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen.
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfesthaltungsverordnung - NWFwV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln und das Arbeitsblatt DWA-A 138 in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Ist die NWFwV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Altlasten
Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen zu erörtern, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
- Altlasten
Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen zu erörtern, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

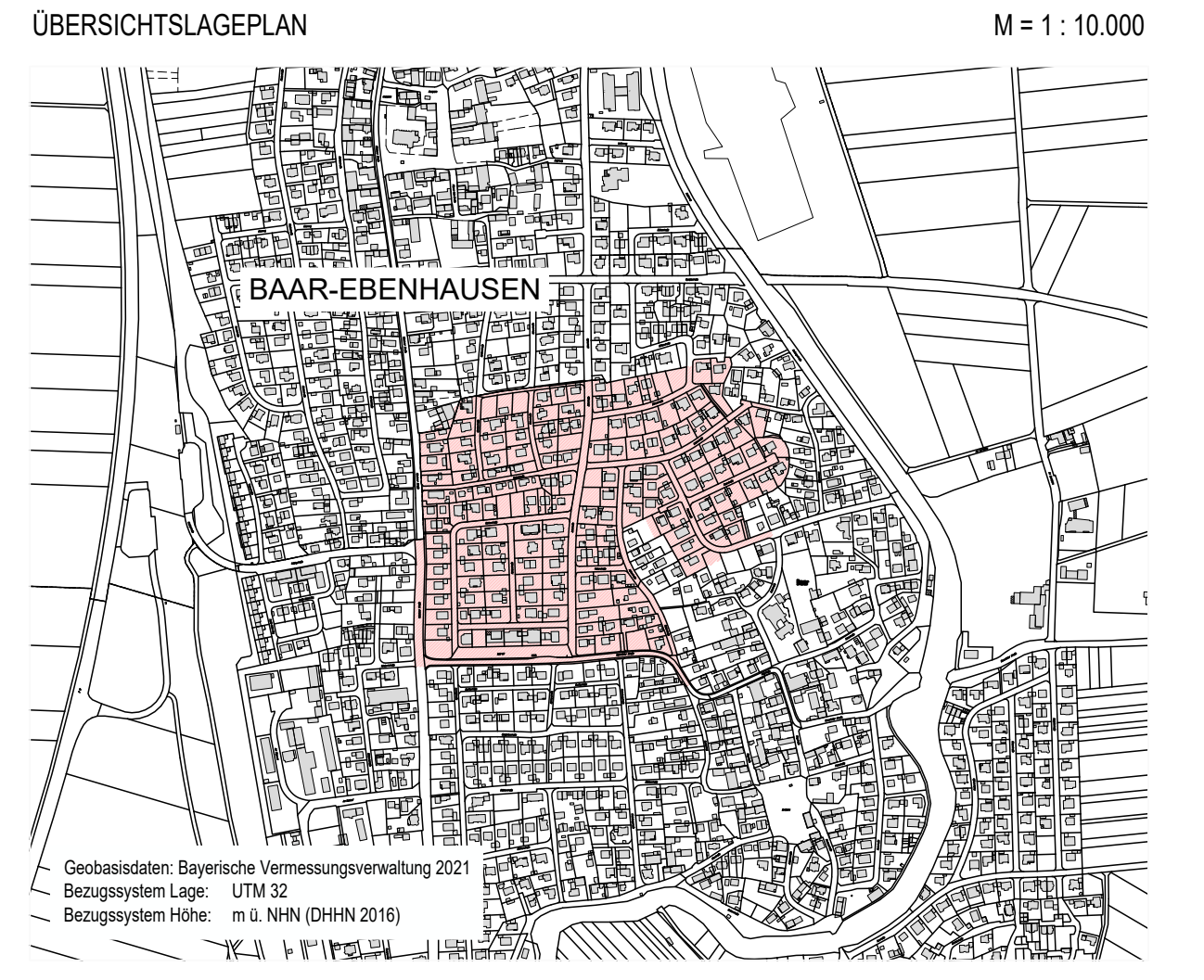
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2023 öffentlich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2023 bis 20.02.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2023 bis 20.02.2023 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Baar-Ebenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.05.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.05.2023 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Baar-Ebenhausen, den

 Ludwig Wayand
 Erster Bürgermeister
 Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstleistungen 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 § 4 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 AN DER ILM

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "HECKENFELD" - 5. ÄNDERUNG



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN
 Architekten Stadtplaner
 Bauplaner
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsplaner
 Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 5046-29
 Mail: info@wipflerplan.de
 Pfaffenhofen, DEN 28.11.2022
 GEMEINDE, DEN 16.05.2023
 Proj.Nr.: 3011.064