



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**a) für die Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Sichtdreieck
- Grünflächen mit zu erhaltendem Baumbestand
- Mischgebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. GFZ 0,5 Geschosflächenzahl
- z.B. □ Höchstgrenze der Vollgeschosse
- z.B. 0 offene Bauweise
- Grundstückseinfahrten
- Firstrichtung zwingend
- Satteldach
- Walmdach

**b) für die Hinweise**

- Kinderspielfläche
- zu erhaltender Baumbestand außerhalb von Grünflächen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- z.B. 1509/23 Flurstücksnummern
- vorh. Wohngebäude
- vorh. Nebengebäude
- Maßgaben in Meter
- Hauptkanal

**Festsetzungen durch Text:**

- 1) a) Das Bauland wird als Mischgebiet gem. § 6 der BauNVO festgesetzt
- b) Das Gebiet wird in offener Bauweise festgesetzt.
- 2) **Grundstück**
  - a) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 450 m<sup>2</sup>.
  - b) Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes wird auf 4 (vier) festgesetzt.
  - c) Für jede Wohnung muß eine Grundstücksfläche von mind. 200 m<sup>2</sup> vorhanden sein.
- 3) **Gebäude**
  - a) Die eingetragenen Geschos- und Grundflächenzahlen sind Höchstzahlen.
  - b) Der Ausbau des Dachgeschosses für abgeschlossene Wohnungen ist nur bei Erdgeschossiger Bebauung zulässig.
  - c) Kniestöcke sind bei II Vollgeschossen unzulässig. Kniestöcke bis max. 50 cm sind nur bei Erdgeschossigen Bauten zulässig. Bei Erdgeschossigen Bauten darf das Dachgeschoss im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschosß i.S. der BayBO werden.

- d) Negative Dachgauben sind unzulässig. Zugelassen sind einzelstehende Dachgauben und Zwerchgiebel. Die Gesamtbreite von Dachgauben je Dachfläche wird auf ein Drittel der Hauslänge und der Dachaufbauten insgesamt (Dachgauben und Zwerchgiebel) auf die Hälfte der Hauslänge begrenzt. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
- e) Die Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Die Firslänge muß die Giebelbreite im Verhältnis 5 : 4 überschreiten. Bei Wohngebäuden mit abgeschlepptem Garagendach ist der straßenseitige Giebel maßgebend.
- f) Die Dachneigung der Wohngebäude beträgt bei:
  - I Vollgeschosß mit DG-Ausbau 28° - 38°
  - II Vollgeschosse 22° - 30°
- g) Dachüberstände an Giebel und Traufe sind bis max. 1,0 m zulässig.
- h) Sonnenkollektoren werden zugelassen soweit sie nicht verunstaltend wirken.
- i) Als Dacheindeckung dürfen nur Ziegel- oder Betondachsteine verwendet werden.
- j) Fassadenverkleidungen in Metall sind unzulässig. Andere Verkleidungen sind zulässig, soweit sie nicht verunstaltend wirken.
- k) Die Sockelhöhe beträgt bei:
  - I Vollgeschosß 0,80 m über OK Straße
  - II Vollgeschosse 0,50 m über OK Straße
- l) Abstandsflächenregelung: Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO wird angeordnet.
- 4) **Garagen-Stellplätze**
  - a) Zugelassen sind Garagen gem. den Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO. Die max. Länge der Garagen und Nebengebäude beim Grenz-anbau beträgt 7,50 m. Bei giebelseitigen Grenz-anbau wird die max. Länge auf 6,50 m festgesetzt.
  - b) Freistehende Garagen sind mit Flachdächern mit max. 10° Neigung oder Satteldach mit max. derselben Dachneigung wie das Wohngebäude herzustellen.
  - c) Ausnahmeweise können Garagendächer, soweit die Garagen als bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude geplant werden, mit gleicher Dachneigung des Hauptgebäudes errichtet werden.
  - d) Garagen mit abgeschleppten Dächern müssen gegenüber der Hausvorderfläche zurückgesetzt werden.
  - e) Zusammengebaute Grenzgaragen müssen in der Gestaltung und Form gleich hergestellt sein.
  - f) Wellblechgaragen u.ä. Garagen sind unzulässig.
  - g) Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Baar-Ebenhausen sind zu beachten.
- 5) An der Erschließungsstraße sind Holzzäune und Mauern mit einer Gesamthöhe von 1,0 m über Straßenoberkante zugelassen.
- 6) Die Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 1,0 m über Straßenoberkante freizuhalten.
- 7) Auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum boden-ständiger Art zu pflanzen.
- 8) Der im Bebauungsplan eingetragene schützenswerte Baum-bestand muß erhalten bleiben.
- 9) Der gesamte Bereich des Bebauungsgebietes liegt in der Lärmschutzzone des Flugplatzes Ingolstadt/Manching. Die technischen Anforderungen der Schallschutzverordnung i.V.m. dem Gesetz gegen Fluglärm in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
- 10) Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

**Hinweis durch Text:**

**Altlastenverdacht:**  
Nachdem der Geltungsbereich im Gebiet der ehem. Munitionsfabrik Ebenhausen-Werk liegt, wird darauf hingewiesen, daß ein Altlastenverdacht nicht ausgeschlossen werden kann.

**Satzung**

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen  
Lkr. Pfaffenhofen

erläßt aufgrund  
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
- der Plandatenverordnung (PlanzV)  
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

**BEBAUUNGSPLAN "AM PAARKANAL" als SATZUNG**

Bestandteile der Satzung:  
Der von der Gemeinde Baar-Ebenhausen (techn. Bauverwaltung) gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 06.11.95 mit Begründung in der Fassung vom 06.11.95

Beschluß des Gemeinderates über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes am 06.11.95

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde vom 28.11.95 bis 29.12.95 durchgeführt und ortsüblich bekanntgemacht.

Beschluß des Gemeinderates über die Billigung der Änderung des Bebauungsplanes am 25.03.96

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.04.96 bis 13.05.96 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24. Juni 1996 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Baar-Ebenhausen, 27. Juni 1996  
*H. Schneid*  
H. Schneid, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat die mit Schreiben der Gemeinde vom 27. Juni 1996 angezeigte Änderung des Bebauungsplanes samt Verfahrensakt geprüft und lt. Schreiben vom 20. Sep. 1996 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht festgestellt.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm  
Pfaffenhofen, den Okt. 1996  
L.S.  
*Th. Thimet*  
(Unterschrift)  
Dr. Thimet  
Ratungsgruppen

Die angezeigte Änderung des Bebauungsplanes samt Begründung wurde am 25. Sep. 1996 im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung ist am 25. Sep. 1996 durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln bekanntgegeben worden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit nach § 12, Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Baar-Ebenhausen, 30. Sep. 1996  
i.V.  
*H. Schneid*  
H. Schneid, 1. Bürgermeister

**2. ÄNDERUNG**  
des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes  
der Gemeinde Baar-Ebenhausen  
Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

**AM PAARKANAL**

Diese Planfassung beinhaltet auch:  
1. Die noch gültigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "AM PAARKANAL", rechtsverbindlich am 10.01.1983.  
2. Die noch gültigen Festsetzungen der 1. Änderung vom 02.05.1983.

Gemeinde Baar-Ebenhausen  
Baar-Ebenhausen, den 06.11.95  
*H. Schneid*  
H. Schneid  
1. Bürgermeister

Planfertiger  
Gemeinde Baar-Ebenhausen  
- techn. Bauverwaltung -  
Baar-Ebenhausen, den 06.11.95  
i.A.  
*B. Beil*  
B. Beil  
Bautechniker

Fassung:  
erstellt am 06.11.95  
geändert am 25.03.96