

BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "GEWERBEBEBIET EBENHAUSEN NORD-WEST"

Bebauungsplan Nr. 17
"Gewerbegebiet an der B 13
bei Brautlach - 1. Änderung"
der Gemeinde Karlskron
(rechtskräftig)

Bebauungsplan Nr. 38
"Gewerbegebiet Brautlach III"
der Gemeinde Karlskron
(in Aufstellung befindlich - Stand 10.12.2018)



1. PLANZEICHNUNG

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

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen erlässt aufgrund:
- der §§ 1, 1a, 9 und 10 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. 35 "Gewerbegebiet Ebenhausen Nord-West"

als

SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung
Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ist je Gewerbebetrieb ist eine Wohnung für Aufsichts- oder Berechtigspersonen zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunummer untergeordnet ist.
Darüber hinaus sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für weitere Aufsichts- und Berechtigspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten zulässig.
Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,8 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,8

3.2 BMZ 7,0 höchstzulässige Baumassenzahl BMZ, z.B. 7,0

3.3 HbA 16,0 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m, z.B. 16,00 m

Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist zu messen ab dem tiefstgelegenen, unmittelbar an Gebäude angrenzenden Geländepunkt bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

4. Baugrenzen, Bauweise

4.1 festgesetzte Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

4.2 a Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Wie in der offenen Bauweise sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge eines Gebäudes darf max. 200 m betragen. Zusammengebaute Gebäude sind als ein Gebäude zu betrachten.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer Für Haupt- und Nebengebäude sind flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer mit mindestens 5 cm Substratauflage zulässig.

Als Dachendeckungen sind nur nicht glänzende Eindeckungen in den Farben rot, ziegelrot, braun und grau sowie begrünte Dächer mit mindestens 5 cm Substratauflage zulässig. Für untergeordnete Bauteile wie Eingangsbereichsdächer, Erdgeschoss-Anbauten und dergleichen sind auch Glasendeckungen zulässig. Dachendeckungen aus Metall sind beschichtet auszuführen, um den Eintrag von Metallionen in das Niederschlagswasser zu minimieren.

5.2 Dachaufbauten und Photovoltaikanlagen

Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind unzulässig.

Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig. Ihre Höhe darf die festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) nicht überschreiten. Von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes haben sie ein mindestens 2,0 m zurückzutreten. Sie sind so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Straßen ausgehen.

5.3 Fassadengestaltung Bei Gebäudeöffnungen über 50 m sind Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern, etwa durch Gebäudeöffnungen, Fassadenversatz, Absetzungen durch Farbe und Material oder Fassadenbegrenzung.

Fassadenmaterialien und -ansätze sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Atika der jeweiligen Gebäude nicht überragen. Grelle und auffällige Farben sowie Werbeanlagen mit Lichtunterbrechungen sind ausgeschlossen. Maximal 10% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden.

Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen ist unzulässig.

Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen wie Fahnen, Werbeplakaten sowie werbenden oder sonstige Hinweiszeichen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 6,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Ihre Ansichtfläche darf jeweils max. 8,0 m² (bei beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 8 m²) betragen. Die Anzahl von Fahnen wird auf max. eine Fahne je angefangene 50 m Straßenzonierung (zur östlich gelegenen Bundesstraße B13) begrenzt. Die errechnete maximal zulässige Gesamtzahl an Fahnen kann auch gruppenartig zusammengefasst errichtet werden.

Werbeanlagen sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers, z.B. durch bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte sowie grelle, blendende Lichter nicht gestört wird.

7. Einfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm, sowie die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Vollständig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.

Werden im Bereich der privaten Grünflächen (Ortsrandeinfriedung) Einfriedungen errichtet, so sind diese nur an der dem Baugebiet zugewandten Seite zulässig.

8. Geländeveränderungen und Stützmauern

Das natürliche Gelände ist so weit wie möglich zu erhalten, Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Abgrabungen sind nur bis max. 1,0 m unter Niveau des vorhandenen natürlichen Geländes zulässig. Aufschüttungen sind nur bis max. 2,0 m über Niveau des vorhandenen natürlichen Geländes, höchstens jedoch bis auf 371,50 m üNN zulässig.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

Geländeveränderungen sind als Böschungen sind mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Der Böschungfuß muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten. Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen mit einer max. Höhe von 1,0 m über Oberkante Gelände zulässig.

9. Grünordnung

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 Gebäude.

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.

9.2 Private Grünfläche zur Ortsrandeinfriedung

Diese Flächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit mindestens 100 standortgerechten, heimischen Laubbäumen in guter Artensdurchmischung zu bepflanzen. Darüber hinaus ist auch die Kiefer (Pinus sylvestris) mit einem Anteil von max. 10% an der Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume zulässig.

Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Im Bereich der festgesetzten Ortsrandeinfriedung nach Süden und Westen zur freien Landschaft hin, sind zum Schutz des südlich und westlich angrenzenden Wasserleitungsnetzes nur Gehölzarten zu verwenden, deren Wuchshöhe die maximal zulässige Gebäudehöhe von 16m nicht überschreitet. Dies gilt auch für festgesetzte Baumpflanzungen gem. 9.3 und 9.4 außerhalb der privaten Grünflächen im südwestlichen Bereich des Baugebietes. Nur im unmittelbaren Nahbereich vor Gebäuden darf hier zur Erzielung einer wirksamen Eingrünung (Landschaftsbild) diese Baumwuchshöhe bei festgesetzten Baumpflanzungen gem. 9.3 und 9.4 überschritten werden. Im Bereich der festgesetzten Ortsrandeinfriedung nach Norden und Osten hin, sind zur Erzielung einer wirksamen Eingrünung (Landschaftsbild), auch Arten mit einer höheren Baumwuchshöhe zu wählen.

An der Südseite der privaten Grünfläche, zur freien Landschaft hin, ist ein mind. 4 m breiter extensiver Grünstreifen anzulegen und von Gehölzen frei zu halten.

Je angefangene 50 m Länge der Ortsrandeinfriedung sind mindestens 20 standortgerechte, heimische Sträucher in Gruppen als 2-3 ruhige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Mindestpflanzqualität Sträucher: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm

Die Flächen sind mit autochthonem Extensivweiden-Saatgut der Herkunftsrangion 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" anzulegen. Die Weidenbereiche sind dauerhaft durch abschnittsweise Mahd (ein- bis zweimal pro Jahr) mit Mahdgutabfuhr extensiv zu pflegen. Die erste Mahd ist bei zweischüriger Nutzung ab dem 01.06., bei einschüriger Mahd ab 01.07. zulässig.

9.3 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Dabei ist je 500 m² angefangene überbaubare Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, klimaresistenter Laubbau zu pflanzen. Die nach Festsetzung 9.4 zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

9.4 Offene Stellplätze sind mit standortgerechten, klimaresistenten Laubbäumen, gepflanzt in einem mindestens 3 m breiten Grünstreifen zu überstellen.

Pflanzdichte: mindestens 1 Baum je 6 Stellplätze
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

9.5 Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

10. Eingriffsregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

10.1 Externe Ausgleichsflächen

Der benötigte Ausgleichsflächenbedarf von 86.348 Wertpunkten für Eingriffe wird über das Ökotoke der Gemeinde Baar-Ebenhausen auf den Flurnummern 722, 724 und 1017 (Teillfläche), Gmk. Baar, sowie auf den Flurnummern 2102 und 2126, Gmk. Ebenhausen, gedeckt und wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet

10.2 CEF-Maßnahmen

Die CEF-Maßnahmen für den Kiebitz werden auf den Ökotoke-Flächen der Gemeinde Baar-Ebenhausen mit den Flurnummern 722 und 724, Gmk. Baar, und für Fehlerche und Schafstelze auf den Flurnummern 2102 und 2126, Gmk. Ebenhausen, durchgeführt.

11. Wasserwirtschaft

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Die Befestigung von Flächen ist auf das nötige Mindestmaß zu beschränken. Flächen für oberirdische Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster, u.ä.) anzulegen.

12. Immissionschutz

12.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)"/m² und "Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente L_{eq} und Zusatzkontingente L_{ex} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilfläche	Fläche [m ²]	Emissionskontingent L _{eq} [dB(A)/m ²]	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GE Teilfläche 1	31.708	65	50
GE Teilfläche 2	29.486	66	51

12.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungssektoren	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent L _{ex} [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
A	+ 117°	+ 335°	+ 3	+ 3
B	+ 335°	+ 44°	+ 4	+ 4
C	+ 44°	+ 117°	+ 3	+ 3

Der Bezugspunkt BP_{max} für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten:
X = 4460033,60 / Y = 5394569,74

12.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Emissionsorten im Richtungssektor K L_{eq} durch L_{ex} + L_{ex,max} zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

12.3 Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen gemäß Nr. 12.1 vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer 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 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

13. Verkehrsflächen

13.1 Straßenbegrenzungslinie

13.2 öffentliche Verkehrsfläche

13.3 zulässiger Einfahrtsbereich zum Gewerbegebiet

13.4 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B13 sind nicht zulässig.

14. Sonstige Festsetzungen

14.1 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

14.2 Abgrenzung von Teilbereichen des Gewerbebiets mit unterschiedlichen höchstzulässigen Emissionskontingenten (vgl. Festsetzung 12.1)

3. Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze

Flurstücknummer, z.B. 364

aufzuhobende Flurstücksgrenze

bestehende Gemeindegrenze

Bauverbotzone (20,0 m ab Fahrbahnrand der Bundesstraße B13)

Baubeschränkungszone (40,0 m ab Fahrbahnrand der Bundesstraße B13); Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung

unverbodlicher Pflanzvorschlag für zu pflanzende Bäume gem. Festsetzung 9.2

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

3. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfeststellungsverordnung - NWFFV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln [Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW] und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFFV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Die wasserrechtlichen Antragsunterlagen sind gem. WPBV (Verordnung über Pläne und Beläge in wasserrechtlichen Verfahren) vorzulegen. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

4. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden im Plangebiet hohe bis sehr hohe Arsengehalte im Bereich von 21,1 bis > 22 gemäß Verfüll-Leitfaden festgestellt. Bei den vorgelagerten Arsengehalten ist davon auszugehen, dass diese offenbar auf einen geogenen Hintergrundbelastung zurück zu führen sind. Hinsichtlich des Umgangs mit gegen arsenhaltigen Böden wird auf die „Handlungshilfe für den Umgang mit gegen arsenhaltigen Böden“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt aus dem Jahr 2014 verwiesen, diese ist zu beachten.

Sollte im Gewerbegebiet die zulässige Wohnung für Aufsichts- und Berechtigspersonen errichtet werden, so sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Wirkungspfade Boden - Nutzpflanze und Boden - Mensch näher zu beachten und zu untersuchen.

Hinsichtlich des Wirkungspfad Boden - Mensch ist in Bereichen, die möglicherweise als Wohnbereich mit gärtnerischer Nutzung bzw. für spielende Kinder (z.B. Sandkasten, etc.) genutzt werden, der bestehende Boden bis zu einer Tiefe von ca. 30 cm ab Geländeoberkante aus Vorsorgegründen gegen unbelastetes Material auszuwaschen.

Hinsichtlich des Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze reichen die vorliegenden Untersuchungen für eine Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfad auf den aktuellen, potentiell und planungsrechtlich möglichen Haus-Nutzgräten nicht aus. Dafür werden einschlägige Untersuchungen nach Anhang 1 und Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) benötigt.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes weitere Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrunderverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Pfaffenhofen an der Im und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden und im Einklang mit den Erkundungen, abzufragen und ggf. zu sanieren.

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

6. Das Grundwasser steht relativ oberflächennah an. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen. Herabfallender Regen auf sichere Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, 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. Beding durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

9. 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.

10. Hinsichtlich der Grenzbereiche von Bebauungsplänen wird auf die Bestimmungen des Art. 47 II Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBG) hingewiesen.

11. Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsinventar in 4-facher Ausfertigung mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfeldungen, Auffüllungen, Befestigungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.

12. Sofern die zulässige Wohnnutzung innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Aufsichts- und Berechtigspersonen), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2016-07 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2016-07 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm nach DIN 18005 als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen. Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbebetriebe resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festvergängen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafkammer und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszeiten geöffnet werden dürfen

- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen

- Prallschleiben vor den Fenstern

- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandten Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer)

- Schallschneidende günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände.

13. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Baar-Ebenhausen, Münchner Straße 55, 85107 Baar-Ebenhausen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

14. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2018 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 23.10.2018 hat in der Zeit vom 23.11.2018 bis 21.12.2018 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 23.10.2018 hat in der Zeit vom 23.11.2018 bis 21.12.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2019 bis 10.05.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2019 bis 10.05.2019 öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde Baar-Ebenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.05.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.05.2019 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 dem 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. 35 "GEWERBEBEBIET EBENHAUSEN NORD-WEST"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Baugeneure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504623
Mail: ue@wipfler.de

PFAFFENHOFEN, DEN 23.10.2018
GEÄNDERT, DEN 26.03.2019
GEÄNDERT, DEN 28.05.2019

Proj.Nr.: 3011.058