



**Zeichenerklärung:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in diesem Verfahren
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Parkplätze
- Sichtdreiecke
- Allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- Höchstgrenze der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschößflächenzahl
- Satteldach
- Hauptfirstrichtung zwingend
- Garagen
- Einfahrt
- private Grünfläche Ortsrandeingrünung (s. Grünordnung)
- zu pflanzende grosskronige Laubbäume

**HINWEISE:**

- Vorschlag für die Grundstückseinteilung
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzulösende Grundstücksgrenzen
- Flur-Nr. z.B.
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Bäume (Fichten)

**Weitere Festsetzungen:**

1. a) Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BaunutzVO festgesetzt.  
b) Das Baugelände wird in offener Bauweise festgesetzt.
2. Die Mindestgröße der neu ausgewiesenen Baugrundstücke beträgt zwischen 520 und 1.200 qm.
3. Als endgültiger Ortsrand wird die westliche Grenze der Ortsrandeingrünung festgesetzt.
4. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugelände gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. Diese Nebenanlagen dürfen jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
5. Gebäude
  - a) Die eingetragenen Geschözzahlen sind Höchstgrenzen.
  - b) Der Ausbau des Dachgeschosses ist bei erdgeschossiger Bauweise zulässig, jedoch nicht als Vollgeschöb. (Art. 2 Abs. 4 BayBO).
  - c) Kniestöcke bis max. 50 cm sind nur bei erdgeschossiger Bauweise zulässig.
  - d) Negative Dachgauben sind unzulässig.
  - e) Dachüberstände an Giebel und Traufe sind bis max. 0,80 m zulässig.
  - f) Schräg ansteigende Traufen sind unzulässig.
  - g) Sonnenkollektoren werden zugelassen, wenn sie nicht verunstaltend wirken (Art. 12 BayBO).
  - h) Für die Dacheindeckung der Wohnbauten sind Asbestzementplatten in allen Farben unzulässig.
  - i) Die Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Die Firslänge muß die Giebelbreite im Verhältnis 5 : 4 überschreiten. Bei Wohngebäuden mit abgeschlepptem Garagendach ist der straßenseitige Giebel maßgebend.
  - k) Die Dachneigung für erdgeschößige Bauweise wird auf 22 - 38°, für zweigeschößige Bauweise auf 22-28° festgesetzt.
  - l) Fassadenverkleidungen in Metall sind unzulässig.
  - m) Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m nicht überschreiten.
  - n) Das Baugelände "Allgemeines Wohngebiet" liegt in der Lärmerschutzzone B. Wohngebäude müssen so ausgeführt werden, daß sie den technischen Anforderungen der Schallschutzverordnung vom 05.04.74, i.V. m.d. Gesetz gegen Fluglärm vom 30.03.71 entsprechen. Das bewertete Bauschallmaß der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen (einschl. Fenster) muß mind. 45 dB (A) betragen. Dies bedeutet, daß Bauteile, die Aufenthaltsräume unmittelbar nach außen abschließen, wie folgt ausgeführt werden müssen:
    - a) einschalige Decken und Wände mit einem Gewicht von mind. 250 kg/m<sup>2</sup>.
    - b) Doppelfenster mit getrennten Rahmen mit Gesamtscheibendicke von 12 mm bei einem 100 mm lichten Scheibenabstand
    - c) ins Freie führende Türen als Doppeltüren mit besonderer Dichtung und Schwellenschlag, mit mind. 100 mm Abstand, einem Gewicht von mind. 25 kg/m<sup>2</sup>, Glastüren mit Scheibendicken von zusammen mind. 12 mm betragen müssen. Fenster, Türen oder Wandelemente in Umfassungsbauteilen sind so dicht einzubauen, daß keine Minderung des bewerteten Bauschallmaßes eintritt. Bei Einbau von Heizkörpernischen bzw. bei Einbau von Rollkästen darf das Gesamtschalldämmmaß nicht unterschritten werden.
    - d) Lärmempfindliche Räume (Schlafzimmer) sind auf der der Schallquelle (Straße u. Bahn) abgewandten Gebäuseite anzuordnen.
6. Garagen
  - a) Die max. Länge der Garagen darf 7,00 m nicht überschreiten.
  - b) Die Garagen sind innerhalb der im Plan ausgewiesenen Flächen zu errichten.
  - c) Freistehende Garagen können mit Flachdach (Neigung max. 10°) oder mit Satteldach (Neigung 22-35°) errichtet werden. Die max. Höhe von 2,75 m für Flachdach, sowie die Traufhöhe für Satteldach von 2,75 m über Gehweg oder Straßeneberkante darf nicht überschritten werden. Bei Satteldächern muß die Giebelseite der Straße zugewandt sein.

**Weitere Festsetzungen:**

- d) Zusammengebaute Nachbargaragen sind in gleicher Höhe, Dachneigung und straßenseitiger Bauflucht zu errichten. Bei Satteldächern muß die Firstrichtung parallel zur Straße verlaufen.
  - e) Garagen mit abgeschleppten Dächern müssen gegenüber der Hausvorderflucht zurückgesetzt werden.
  - f) Zwischen den geplanten Garagen und der äußeren Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedet werden.
  - g) Wellblechgaragen o.ä. Garagen sind unzulässig.
  7. Als Einfriedung entlang der Erschließungsstraßen sind nur Holzzäune mit einer Gesamthöhe von 1,00 m einschl. Sockel (höchstens 0,25 m) über Straßeneberkante zugelassen. Die Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach innen geöffnet werden können.
  8. a) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtdreiecke sind frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 1,0 m Höhe über Straßeneberkante zu halten.  
b) Die Erschließungsstraßen sind jeweils vor Genehmigung der Wohnhausneubauten zumindest im Unterbau (Bitumenstragschicht - Leistensteine) herzustellen.  
c) Tag- und sonstige Abwasser dürfen nicht auf Straßengrund abgelassen werden, auch nicht von den Eindeckungen der Einfriedungen.  
d) Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind mit einem staubfreien Belag zu versehen.
  9. Die zur Stromversorgung notwendigen Verteilerkästen entlang der Erschließungsstraßen sind auf privatem Grundstück von den Isar-Amper-Werken errichtet zu lassen. Die Vorderfront der Kästen muß mit der Einzäunung (Grundstücksgrenze) abschließen.
  10. Grünordnung:
    - a) Auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum bodenständiger Art zu pflanzen.
    - b) Entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstücksgrenzen sind die Grundstücke mit heimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen.
    - c) Die Ortsrandeingrünung im Westen auf privatem Grund hat mit einer dichten lückenlosen Bepflanzung heimischer Laubgehölze zu erfolgen.
    - d) Entlang des Tannenweges und des Parkplatzes an der Gartenstraße sind vereinzelt oder gruppenweise großkronige Laubbäume zu pflanzen.
    - e) Sämtliche Bepflanzungen haben innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu erfolgen.
    - f) Mit dem Bauantrag ist ein Begrünungsplan vorzulegen.
- Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1752) zugrunde.

**Satzung:**

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke und der Planzeichenverordnung diesen Bebauungsplan als Satzung.  
"Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Bundesbaugesetzes in Kraft."

Beschluß des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes am: 07.04.1986

Die Bürgerbeizugung nach § 2 a BBauG wurde vom 11.11.1986 bis 21.11.1986 durchgeführt und ortsüblich bekanntgemacht.

Beschluß des Gemeinderates über die Billigung des Bebauungsplanes am: 03.11.1986

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 11.11.1986 bis 12.11.1986 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt.

Baar-Ebenhausen 07.04.1986  
Bürgermeister

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03.04.1987 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Baar-Ebenhausen 07.04.1987  
Bürgermeister

Der Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 11.02.1987, Nr. 30/670 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - Zust.VBBauG/StBauFG vom 06.07.82 (GVBl. S.45e) genehmigt.

Baar-Ebenhausen 19. Feb. 1987  
Pfaffenhofen a.d. Ilm  
Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 19.04.1987 öffentlich in der Gemeindekanzlei gem. § 12 Satz 1 BBauG ausgelegt und kann dort während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 19. Feb. 1987 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Baar-Ebenhausen 19. Feb. 1987  
Bürgermeister

NR 15  
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE  
BAAR-EBENHAUSEN  
LANDKREIS PFAFFENHOFEN  
MASZSTAB 1:1000

EBENHAUSEN „WEST“

Genehmigt mit Bescheid vom 11.02.87, Nr. 30/670, Pfaffenhofen a.d. Ilm, den 11.02.87, Landratsamt  
Bürgermeister  
Regierungsrat z. A.

PLANUNG:  
ARCHITEKTURBÜRO W. ARNDT u. J. GIETL  
NEUBURGERSTR 11 807 INGOLSTADT

ERSTELLT am 12.05.1986  
GEÄNDERT am 24.10.1986  
GEÄNDERT am 19.01.1987

Beb. Pl. Nr. 15 Ebenhausen West