BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "HECKENFELD" 4. ÄNDERUNG

BAAR - EBENHAUSEN

M = 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .....
die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Baar - Ebenhausen hat mit Beschluss des Gemeindetrates vom .....
die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....
als Satzung beschlossen.

Baar - Ebenhausen, den .....

.....
Ludwig Wayand
Erster Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Baar - Ebenhausen, den .....

.....
Ludwig Wayand
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am .....
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Baar - Ebenhausen, den .....

.....
Ludwig Wayand
Erster Bürgermeister

Siegel

Die Gemeinde Baar - Ebenhausen erläßt aufgrund

- der §§ 2 ; 9 ; 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer.Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 " Heckenfeld "
als
Satzung

Diese 4. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 "Heckenfeld" und dessen bisherige Änderungen vollständig.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die Bebauungsplanänderung besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text jeweils in der Fassung vom .....
Eine Begründung in der Fassung vom ..... ist beigefügt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

2. Art der Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO

WA 1 — allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig

3. Maß der Nutzung

I	1 Vollgeschoß als Höchstmaß
E+D	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (=1); das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
II+D	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (=2); das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
II	2 Vollgeschoße als Höchstmaß - ohne Dachgeschoßausbau
(II)	2 Vollgeschoße - ohne Dachgeschoßausbau, zwingend
III	3 Vollgeschoße als Höchstmaß - ohne Dachgeschoßausbau
0,4	Grundflächenzahl z.B. 0,4
(0,8)	Geschoßflächenzahl z.B. 0,8
E/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Bauraum für Garagen und Carports

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie mit Straßenbegleitgrün

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

öffentlicher Gehweg

Grundstückszufahrten

6. Grunddienstbarkeiten

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

entfallende Grundstücksgrenze

523/2 — Flurstücknummer

vorhandene Gebäude

vorgeschlagene Gebäude

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO festgesetzt.

2. Dächer

2.1 Dachform:
Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First,Walmdach, Pultdach
Im Bereich der erdgeschoßigen (I) Ladenzone auf den Furnummern 523/172, 523/136 523/150 -152 und 523/166 sind Flachdächer festgesetzt.

Für Garagen werden auch begrünte Flachdächer (Gründächer) zugelassen.

2.2 Dachneigung:
für E+D / II+D : 28° - 45°
für I / (II) / III : 24° - 30°

2.3 Dachaufbauten:
Die max. Gaubenbreite, die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern darf max. 1/3 der Gebäudelänge erreichen.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) darf max. 1/2 der Gebäudelänge betragen.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 33° zulässig.

Dacheinschnitte (z.Bsp. Dachbalkone) sind zulässig.

Dachdeckung ausschließlich rote, rotbraune oder anthrazitfarbene nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine.

3. Abstandsflächenirrelevante bauliche Anlagen

3.1 Bauliche Anlagen gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen und unter Berücksichtigung der folgenden Festsetzung zulässig.

3.2 Entsprechende bauliche Anlagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.
Garagen innerhalb von Bauräumen für Garagen und Carports dürfen dem Bauraum entsprechend näher an die Straßenbegrenzungslinie gesetzt werden. Im Bereich der Garagenzufahrten (vor Garagentoren / -einfahrten) ist ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen.
Der Stauraum vor Garagenzufahrten darf nicht eingezäunt werden.

3.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie den Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. Diese Nebenanlagen dürfen jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4. Garagen

Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude i. S. des Art. 6 Abs. 9 BayBO profilgleich mit gleicher Höhenlage zu errichten.

5. Höhenlage und Höhen

5.1 Wandhöhe:
für E+D / I : maximal 4,20 m
für II / (II) / II+D : maximal 6,20 m
für III : maximal 9,40 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK der dem Eingang nächstgelegenen Straßen, bzw. Gehweghöhe bis zum Schnittpunkt Außenkante Umfassungsmauer mit Unterkante Dachhaut.

5.2 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Strassenhöhen sind im Bauantrag in den Ansichten und Schnitten darzustellen.

6. Einfriedungen

6.1 An der Südseite des Ladenkomplexes darf keine Einfriedung errichtet werden.

7. Für je 300qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

HINWEISE

1. Wasserwirtschaft

1.1 Auf der Fl.Nr. 523/151 der Gem. Baar wurde 1990 bis 1996 eine Bodenluftsanierung 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.

1.2 Das Grundwasser steht oberflächennah an. Demnach sind für die Errichtung von Kellern Bauwasserhaltungen notwendig.
Es wird empfohlen, die Keller auftriebsicher und wasserdicht auszubilden.
Erforderliche Grundwasserabsenkungen im Zuge der Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

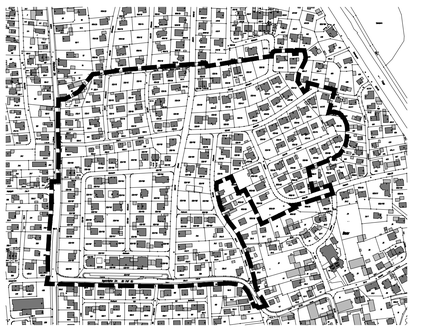
1.3 Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen.
Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen.

1.4 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln und das Arbeitsblatt DWA-A 138 in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

GEMEINDE BAAR - EBENHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 2 " HECKENFELD" 4. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN .....

Proj.Nr.: 3011.031