

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 und § 13a (1) 1. und 2) Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Bauuntersuchungsverordnung (BauUV)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Planzeichnungsverordnung (PlanV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 39 "Gänswieher" als

SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

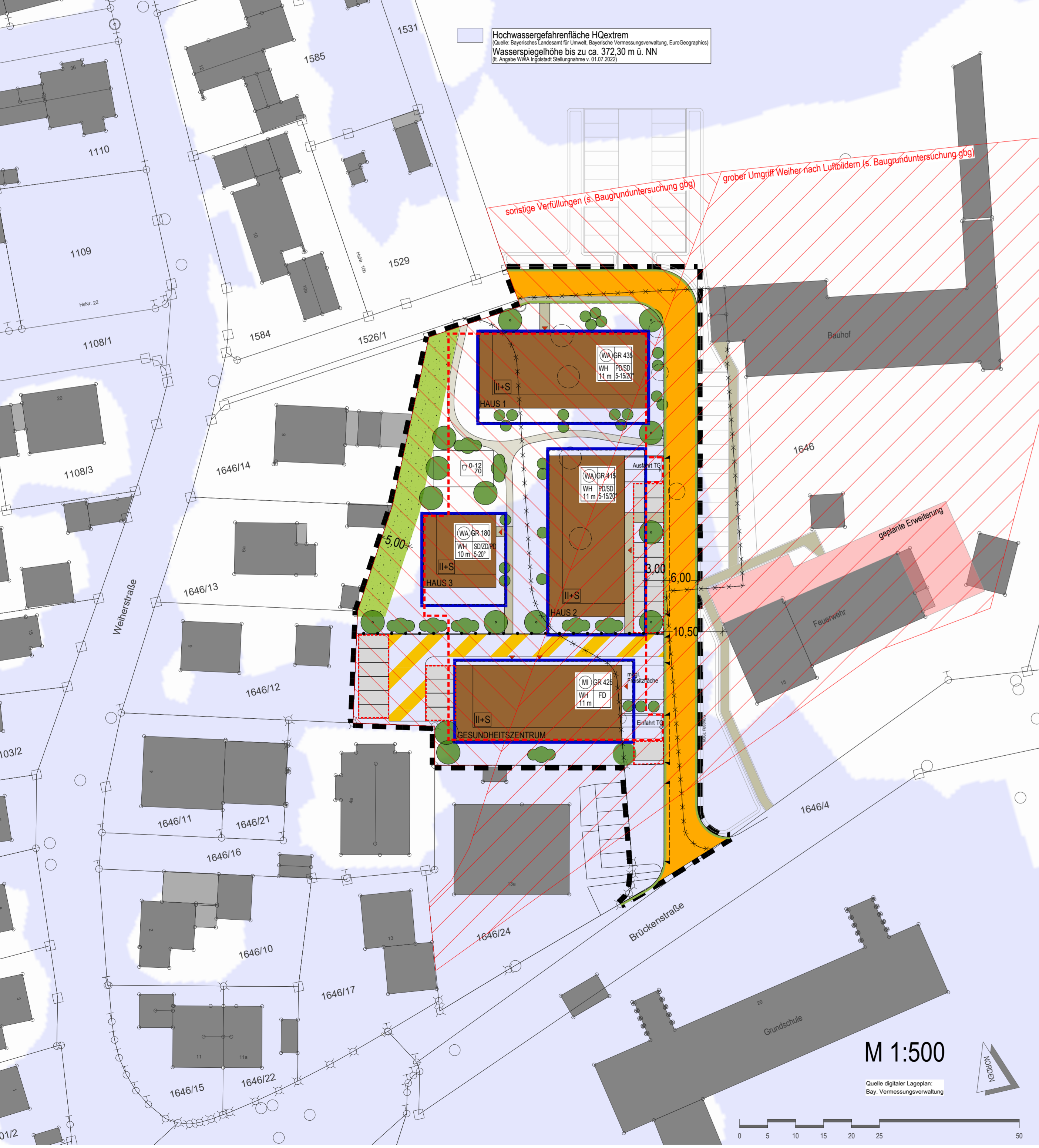
Teil A - Planzeichnung im M 1 : 500 mit zusätzlich textl. Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensmerkmalen

Teil B - Begründung

Teil C - Gutachten:

- Geotechnischer Untersuchungsbericht (jgb vom 30.11.2020)
- Detaillierte Altlastenerkundung (jgb vom 23.06.2021)
- Baugrund- und Altlastenuntersuchung Abschlussbericht (jgb vom 04.08.2021)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (IG Greiner vom 29.04.2022)
- Stellungnahme Nr. 222034/4 (IG Greiner vom 21.12.2022)
- Stellungnahme Nr. 222034/5 (IG Greiner vom 17.02.2023)
- Bodenverwertungs- und Entsorgungskonzept (SGS Analytics Germany GmbH vom 04.08.2022)
- Verkehrsgutachten (Obermeyer Infrastruktur GmbH Co. KG vom 04.11.2022)
- Gesamtwässerungskonzept (S* beratende Ingenieure vom 28.03.2023)

I. PLANZEICHNUNG



II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG

§ 1 Art der baulichen Nutzung

WA

allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 Nummer 1, 3, 4, und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

MI

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 2 Nummer 6, 7 und 8 sowie die gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

GR 180

max. zulässige Grundfläche (z.B. 180 m²) Gem. § 19 (4) BauNVO ist eine weitergehende Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Absatz 1 Nummer 4 des BauGB) zulässig. Diese wird auf die Kapplungsgrenze von 0,8 festgelegt.

H1

Hausstyp mit Nummer (z.B. 1)

II-S

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. II (zwei) max. drei Geschosse zulässig, das dritte nur als Staffelloschoss. Das Staffelloschoss darf sich über maximal 80% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken.

WH 11m

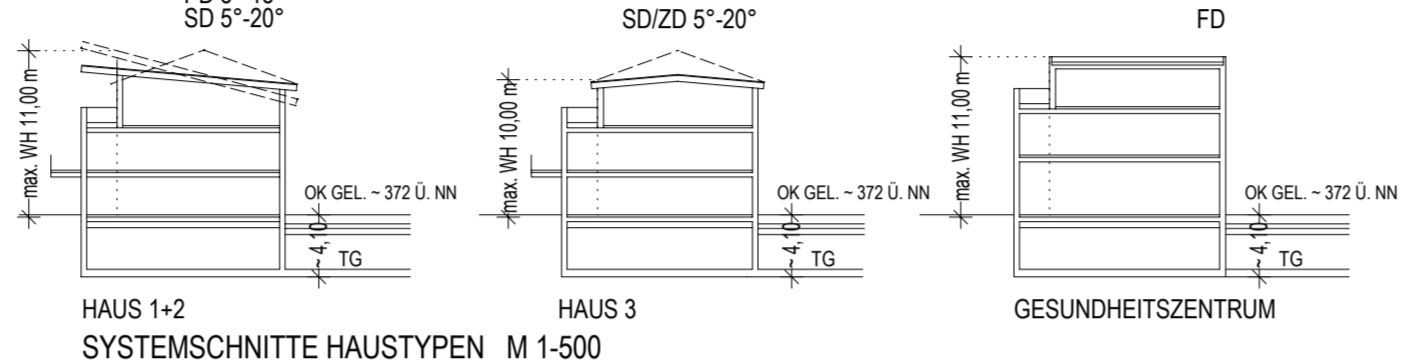
max. zulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 11,00 m Die festgesetzte max. zulässige Wandhöhe WH ist jeweils in Außenwandziege zu messen, ab der Oberkante (OK) Rohfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der OK Dachhaut, bzw. der OK Attika.

--- Abgrenzung unterschiedliche Nutzung

§ 3 Baugrenzen

Baugrenze

Vor die Außenwand tretende Bauteile, wie Dachüberstände und Vordächer, untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Außentreppe, erschlossene Anbauten, Terrassen sowie unterirdische Bauwerke dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.



§ 4 bauliche Gestaltung

SD 5-20°

für Hauptgebäude sind Satteldächer SD mit einer Dachneigung von 5-20° zulässig

PD 5-15°

für Hauptgebäude sind Pultdächer PD mit einer Dachneigung von 5-15° zulässig

FD

für Hauptgebäude sind Flachdächer FD zulässig

ZD 5-20°

für Hauptgebäude sind Zeltedächer ZD mit einer Dachneigung von 5-20° zulässig

Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur nicht glänzende Eindeckungen den Farben hell- bis mittelgrau, rot bzw. rotbraun sowie extensive Dachbegrünung zulässig. Flachdächer sind, sofern sie nicht als Dachterrace genutzt werden, mit extensiver Dachbegrünung (mind. 6 cm Substratauflage) auszuführen. Für untergeordnete Erdgeschoss-Anbauten und Eingangsüberdachungen sind auch Blech- und Gasseindeckungen zulässig. Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sowie Dachenschnitte sind unzulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird empfohlen, die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen bzw. Solarwärmekollektoren auszustatten. Dachmontierte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind (bei aufgeständerten Anlagen) um mindestens 1,0 m von der Dach-Außenkante zurückzusetzen. Ihre Höhe wird bei Flachdächern auf max. 0,75 m über Oberkante Dachhaut, (bzw. Oberkante Substrat bei Dachbegrünung) begrenzt; bei geneigten Dächern auf max. 0,40 m über Oberkante Dachhaut.

Anlagen, die zur Gewinnung regenerativer Energien dienen (Photovoltaik-/Solarenergieanlagen), sind ausschließlich an oder auf dem Gebäude anzubringen und so zu gestalten, dass sie sich in die nähere Umgebung und die Gebäudegestaltung einfügen. Allgemein wird die Nutzung von regenerativen Energien (Photovoltaik- und Solarenergieanlagen, Luft-Wärmepumpen etc.) ausdrücklich befürwortet und zugelassen.

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße und pastellfarbene Anstriche, grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassenes oder dezent farbig lasiert.

§ 5 Einfriedigungen

Die Zaunhöhe darf max. 1,20 m betragen. Durchgehende Sockel bzw. Sockelmauern sind unzulässig. Bodenfreiheit von mindestens 10 cm ist zu gewährleisten.

Zur Wahrung von Privatphäre bei der verdichteten Bauweise sind flächig geschlossene Sichtschutzelemente bzw. -Wände zwischen Terrassen zulässig, wenn sie nicht mehr als 3,0 m vor die Fassade vortreten und eine max. Höhe von 1,80 m über OKF EG haben. Massive Ausführung (Beton, Mauerwerk) ist nicht zulässig.

§ 6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Eigenümlerweg

§ 7 Grünordnung

zu begründender Grundstücksanteil zur Durchgrünung (einreihige Strauchgruppen mit heimischen Gehölzen). Der Bereich dient auch zur Regenwasserentsorgung, die Befestigung ist entsprechend zu planen (Trockenperioden, Stauässe etc.). Nebenflächen innerhalb dieser Flächen sind unzulässig.

Kinderspielfläche nach DIN 18034 mit Angabe der Altersgruppe und der Bruttofläche in qm. Einzelbaum zu entfernen. unverbindlicher Pflanzvorschlag für standortgerechte Laub- und Obstbäume. unverbindlicher Pflanzvorschlag für standortgerechte Sträucher+Hecken. Zu pflanzender Baum (nur standortgerechte, heimische Laubbäume); Standort geringfügig (<5 m parallel zur Grenze) veränderbar.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Diese Flächen sind mit Gruppen aus standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind min. 50% heimische Arten zu verwenden. Mindestqualität: Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

Alle nachfolgend festgesetzten gründerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode (15. Oktober bis 30. April) nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme. Alle gründerischen festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

§ 8 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. Gesamtwässerungskonzept zu versickern, eine Einleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation ist nicht gestattet. Sollte die vorschriftsmäßige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein, sind die 'Technischen Regeln zum schließlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer' (TRENÖG) einzuhalten. Das Gesamtwässerungskonzept des Büros S* beratende Ingenieure vom 28.03.2023 ist zu beachten.

§ 9 Schallschutz

-Tiefgaragen

Die Zufahrtsgaragen von Tiefgaragen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungs- und Schallschutztechnik einzuhängen. Das gesamte bewehrte Bau-Schallschirm-Maß R w, g, g, g, g der Umfassungsbauteile im Rampenbereich muss mindestens 30 dB erreichen. Regenrinnen und Rolltüre sind so auszuführen, dass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auftreten.

-Hinweis

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 222034 / 2 vom 29.04.2022 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen. In Ergänzung hierzu wird für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes empfohlen, die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen im Rahmen des Bauvollzugs (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren) entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu ermitteln, sofern die beabsichtigte Nutzung von der hier angesetzten Nutzung (Haus 4 mit Arztpraxen, Büros, Backshop, Café, ...) abweicht bzw. wenn eine nächtliche Nutzung (22 Uhr bis 6 Uhr) zugelassen werden soll. Durch die Nutzung der nördlich angrenzenden Sportanlage ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV.

An der Ostfassade des nördlichen Baukörpers (Haus 1) ergeben sich auf Grund des nördlichen Betriebes des Bauhofes durch den Winterdienst Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in Höhe von 1 dB(A). Hier sind die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen der Stellungnahme Nr. 222034 / 5 vom 17.02.2023 des IB Greiner zu beachten.

§ 10 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind großflächige, schadstoffbelastete Auffüllungen vorhanden, die abfallrechtlich relevant sind. Kleinräumig sind Grundwasserunreinigungen mit PAK (8,3 µg/l) vorhanden, die in den sich abtormend befindlichen Messstellen nicht mehr nachgewiesen werden. Bei erforderlichen Abgrabungen z.B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdmüllungen sind insofern die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten (siehe auch Untersuchungsberichte vom 30.11.2020, 25.06.2021 und 04.08.2021 des Büros Geyer gbg).

Die Bewertung bzgl. der Wirkungspfade erfolgte durch die zuständigen Behörden:

-Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist folgendes zu berücksichtigen: Bei den geplanten Eingriffen in den Boden ist darauf zu achten, dass belastetes Bodenmaterial aus tieferen Bodenhorizonten (u.a. PAK (inkl. Benzol[a]pyren [B[a]P]) nicht an die Oberfläche verlagert bzw. fachgerecht entsorgt wird. Nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen müssen im Oberboden auf allen verbleibenden unversiegelten Freiflächen (Beprobungstiefen 0-10 cm/10-30 cm, tiefendifferenziert für die Szenarien Wohngebiet/Kinderspielflächen) beim Wiederanbau von Boden, der sich bereits auf dem Flurstück befindet, die Prüfwerte hinsichtlich der Parameter für den Direktpfad Boden - Mensch gemäß BBoDSchV Anlage 2 Tabelle 4 (Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch) bzw. beim Einbau von Fremdmaterial auf dem Flurstück die Vorsorgewerte gemäß BBoDSchV Anlage 1 Tabelle 1 (Vorsorgewerte für anorganische Stoffe) und 2 (Vorsorgewerte für organische Stoffe) eingehalten werden. Generell ist die sensibelste planungsrechtlich zulässige Nutzung zu bewerten.

-Für den Wirkungspfad Boden-Bodenluft/(Raumluft)-Mensch ist folgendes zu berücksichtigen: Die weitere Vorgehensweise bezüglich der Notwendigkeit, dem geeigneten Zeitpunkt für ggf. weitere Bodenluft- bzw. Raumluftmessungen und den damit verbundenen Erdbewegungen und Eingriffen in den Boden muss mit Boden- und Bauwerksverständigen abgeklärt werden. Das Merkblatt 3.8/8 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Unterstützung und Bewertung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen, Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) und Expositionsszenario Boden-Bodenluft- Innenraumluft, Stand Mai 2023) ist zu beachten.

-Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ist folgendes zu berücksichtigen: Soweit in dem Bebauungsplangebiet Bereiche verbleiben, in denen kein Aushub erfolgt, ist für diese Bereiche mit einer orientierenden Bodenuntersuchung nach den Vorgaben der BBoDSchV vom 09.07.2021 nachzuweisen, dass die Prüf- und Maßnahmenwerte (Anlage 2 Tabelle 6 BBoDSchV neu) in den für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze relevanten Beprobungstiefen für Nutzgärten (Anlage 3 Tabelle 3 BBoDSchV neu) eingehalten werden.

Nach Abschluss aller Baumaßnahmen bzw. Erdbewegungen im Oberboden muss sichergestellt sein, dass die einschlägigen Prüf- und Maßnahmenwerte gem. BBoDSchV für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) in künftigen Bereichen mit planungsrechtlich zulässiger gartenbaulicher Nutzung eingehalten werden. Im Fall einer Sanierungsmaßnahme durch Ausbau des Oberbodens in mindestens 60 cm Tiefe unter GOK und Verfüllung mit unbelastetem Fremdmaterial (i.S.v. externem Bodenmaterial von anderer Herkunft) 70 % der Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabellen 1 und 2 B BoDSchV neu nicht überschreiten. Sollte im Plangebiet Oberbodenmaterial abgetragen und als Hauferwerke zum Wiederanbau auf der gleichen Fläche zwischengelagert werden, ist zum Nachweis über die Unbedenklichkeit des einzubauenden Materials eine repräsentative Reprobung der Hauferwerke nach LAGA PN 98 durchzuführen. Hier sind die Vorsorgewerte (100 %) nach Anlage 1 Tabellen 1 und 2 BBoDSchV neu einzuhalten - unabhängig von einer künftigen gartenbaulichen Nutzung auf der Fläche. Die Vorsorgewerte unterscheiden sich nicht nach Wirkungspfaden.

Ab 01.08.2023 gilt die Mantelverordnung, die u.a. aus der neuen Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der geänderten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung besteht. Die EBV ersetzt den RC-Leitfaden und die LAGA M 20 (1997) und ist dann bzgl. des Einbaus von mineralischen Erbaustoffen (Boden, RC-Material usw.) zu beachten. Soweit es für bestimmte Parameter keine Vorsorgewerte gemäß der BBoDSchV neu gibt (z.B. MKW), können zur Bewertung noch die ZW-Werte nach LAGA M20 (1997) herangezogen werden.

Im Vorfeld etwaiger Untersuchungen für den Pfad Boden-Nutzpflanze sollte das Konzept mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Augsburg fachlich abgestimmt werden.

Der Bericht zu den Aushubmaßnahmen und zu den Bodenluftuntersuchungen mit einer Bewertung für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch und einen Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise ist dem Landratsamt Pfaffenhofen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vor Beginn der Tiefgarage vorzulegen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickenwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen weitere Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenunreinigungen oder erhebliche Grundwasserunreinigungen bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

§ 11 Sonstige Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

+ 6,00 Maßangabe in Meter (z.B. 6,00 m)

■ Fläche für Tiefgarage

Flächen für unterirdische Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Fläche für oberirdische Stellplätze für PKW und Zweiräder offene, oberirdische PKW- und Zweirad-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für oberirdische Stellplätze zulässig. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfugen, herzustellen.

Stellplätze für PKW und Zweiräder sind gem. der gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Baar-Ebenhausen vom 01.04.2018 herzustellen.

Zufahrt möglicher Zugangsbereich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Flächen für oberirdische Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so zu errichten und einzuhalten, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zu sehen sind.

Die natürlichen Geländehöhen sind grundsätzlich zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeräusen sind unzulässig. Lichtschächte vor Kellerfenstern sind zulässig.

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHNUNG

1. bestehende Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

100 Flurstücksnummer

bestehendes Gebäude

vorgeschlagenes Gebäude

Abbruch Asphaltfläche

2. Die vorliegende Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet.

3. Es wird dringend empfohlen, die OK des Rohfußbodens im EG über die Höhe des HQextrem (372,30 m ü. NN) zu legen.

4. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über belastete Auffüllungen bzw. belasteten Boden ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen bzw. Bodenhorizonte im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickenwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

5. In der Bauphase müssen die mit Schadstoffen belasteten Bereiche für Kinder durchgängig unzugänglich abgesichert werden. Auch nach der Bauphase ist durch geeignete Maßnahmen der Zugriff für Kinder zu unterbinden. Dies kann entweder durch Abdeckung mittels Rasen o. Ä. geschehen. Vorsorglich ist auf Flächen mit gärtnerischer Nutzung bzw. für spielende Kinder (Spielplatz, Sandkasten im Garten usw.) das Erdreich bis zu einer Tiefe von mindestens 30 cm ab Geländeoberkante gegen unbelastetes Material auszutauschen. Sollte es Anhaltspunkte für das Vorliegen weiterer Bodenunreinigungen geben, sind der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt und der frühere Eigentümer (bei Übertragung des Eigentums nach dem 1. März 1998) verpflichtet, unverzüglich die zuständigen Behörden (Landratsamt Pfaffenhofen und Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt) zu informieren. Art. 1 Satz 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG) in Verbindung mit § 4 Absatz 3 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBoDSchG)

6. Es ist mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Kellergeschosse und deren Öffnungen sind daher wasserdicht auszuführen, die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Besonders im Bauzustand ist darauf zu achten, dass auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Im Falle einer notwendigen Bauwerksunterstützung ist die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung rechtzeitig beim Landratsamt Pfaffenhofen zu erwirken. Sollte für den Bau von Tiefgarage oder Keller eine Grundwasserabsenkung notwendig sein, ist zu prüfen, ob dieses Wasser in die Paar oder anderweitig entsorgt werden kann. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist aus hydraulischen Gründen voraussichtlich nicht möglich.

7. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

8. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vor Bezug ist verpflichtend.

9. Die 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.

10. Werden Luft-Wärmepumpen errichtet, so ist folgendes zu beachten: - Die Wärmepumpe ist so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt. - Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionswerte von tagsüber 54 dB(A), nachts 39 dB(A) im Mischgebiet tagsüber 49 dB(A), nachts 34 dB(A) im allg. Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.

- Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhellig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieteile im Frequenzbereich unter 90 Herz, vgl. Nr. 7.3 und A 1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblat 1) sein.

11. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen ist mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen.

12. Bei Nutzung der nahegelegenen Sportplatzflächen ist mit den üblichen Lärmmissionen zu rechnen, ggf. auch abends und an Sonn- und Feiertagen.

13. Artenschutz allgemein Während der Bauphase entstehende, temporäre Lebensräume für Amphibien, Reptilien und Vögel sind vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen. Bei Laich- bzw. Brutaktivitäten sind die entsprechenden Bereiche vom Baubetrieb auszusperren und in größtmöglicher Abstand zu umfahren. Es wird empfohlen aus Gärten des Inspektionsdienstes Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdrucklampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmerweißer Farbe zu verwenden. Zudem sollten die Leuchten voll abgeschirmt sein und nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen.

14. Das DVGW-Regelwerk GW 125 'Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen' sowie das Merkblatt über 'Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen' des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau sind zu berücksichtigen. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien und anderen unterirdischen Versorgungsleitungen darf durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

15. Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegen die schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 222034/2 vom 29.04.2022, Stellungnahme Nr. 222034/4 vom 21.12.2022 und Stellungnahme Nr. 222034/5 vom 17.02.2023) zugrunde.

16. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Regelwerke und DIN-Normen können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Baar-Ebenhausen, Münchener Str. 55, eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

17. Zur Pflanzung auf der Tiefgarage werden u. Ä. Arten gem. folgender Pflanzliste empfohlen:

- Ital. Ahorn, Franz. Ahorn, Kornelkirsche, Blumen-Esche, Gleditsche, Woll-Apfel, Weidenbl., Birne, Haselnuss, Breitl., Mehlbeere, Obstbäume in Sorten und andere
Acer opalus, Acer monspessulanum, Cornus mas, Fraxinus ornata, Gleditsia triacanthos 'Elegantissima', Malus tchonoskii, Pyrus salicifolia 'Pendula', Ostrya carpinifolia, Sorbus latifolia 'Henk Vink'

18. Mit der Bauvorlage ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die Gemeinde Baar-Ebenhausen hat am 22.02.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 "Gänswieher" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Fachgutachten in der Fassung vom 05.05.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 öffentlich ausgelegt.

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Fachgutachten in der Fassung vom 05.05.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 31.05.2022 bis 08.07.2022 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Fachgutachten, der nach der öffentlichen Auslegung geändert wurde, wurde in der Sitzung vom 27.06.2023 gebilligt und erneut zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Fachgutachten in der Fassung vom 05.05.2023 wurde gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2023 bis 17.08.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Fachgutachten in der Fassung vom 05.05.2023 wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2023 bis 17.08.2023 erneut beteiligt.

5. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 28.11.2023 den Bebauungsplan mit Begründung und Fachgutachten gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.11.2023 als Satzung beschlossen.

6. Ausgelegt: (Siegel)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am...

Der Bebauungsplan mit Begründung und Fachgutachten wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 u. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

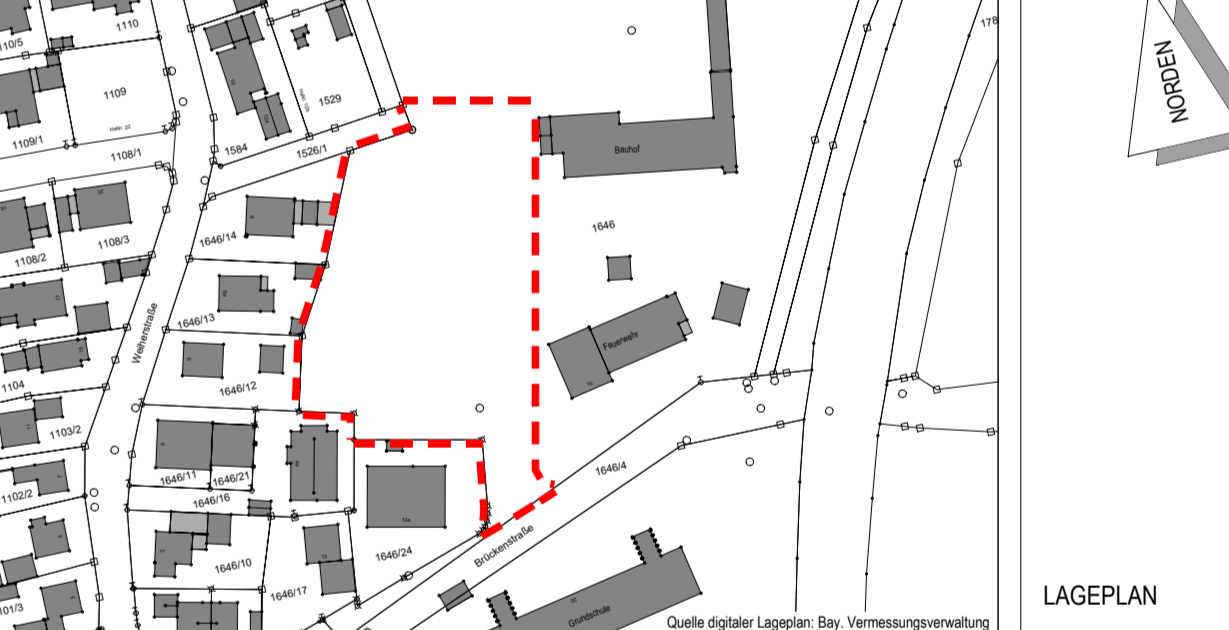
(Siegel)

Baar-Ebenhausen, den Ludwig Wayand, 1. Bürgermeister

Baar-Ebenhausen, den Ludwig Wayand, 1. Bürgermeister

Baar-Ebenhausen, den Ludwig Wayand, 1. Bürgermeister

Baar-Ebenhausen, den Ludwig Wayand, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN M 1:500 GEÄNDERT: 05.05.2022 05.05.2023 GEMEINDE BAAR-EBENHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN A. D. ILM B-PLAN NR. 39 "GÄNSWIEHER" - FL.NR. 1646 TF DATUM 28.11.23

NOWAK + THALER ARCHITEKTEN GMBH RÖRITZERSTRASSE 13 93047 REGENSBURG

ENTWURFSVERFASSER nta NOWAK + THALER ARCHITEKTEN GMBH TEL: 0941 - 595 37-0 FAX: 0941 - 595 37-20 MAIL: info@nta-online.de