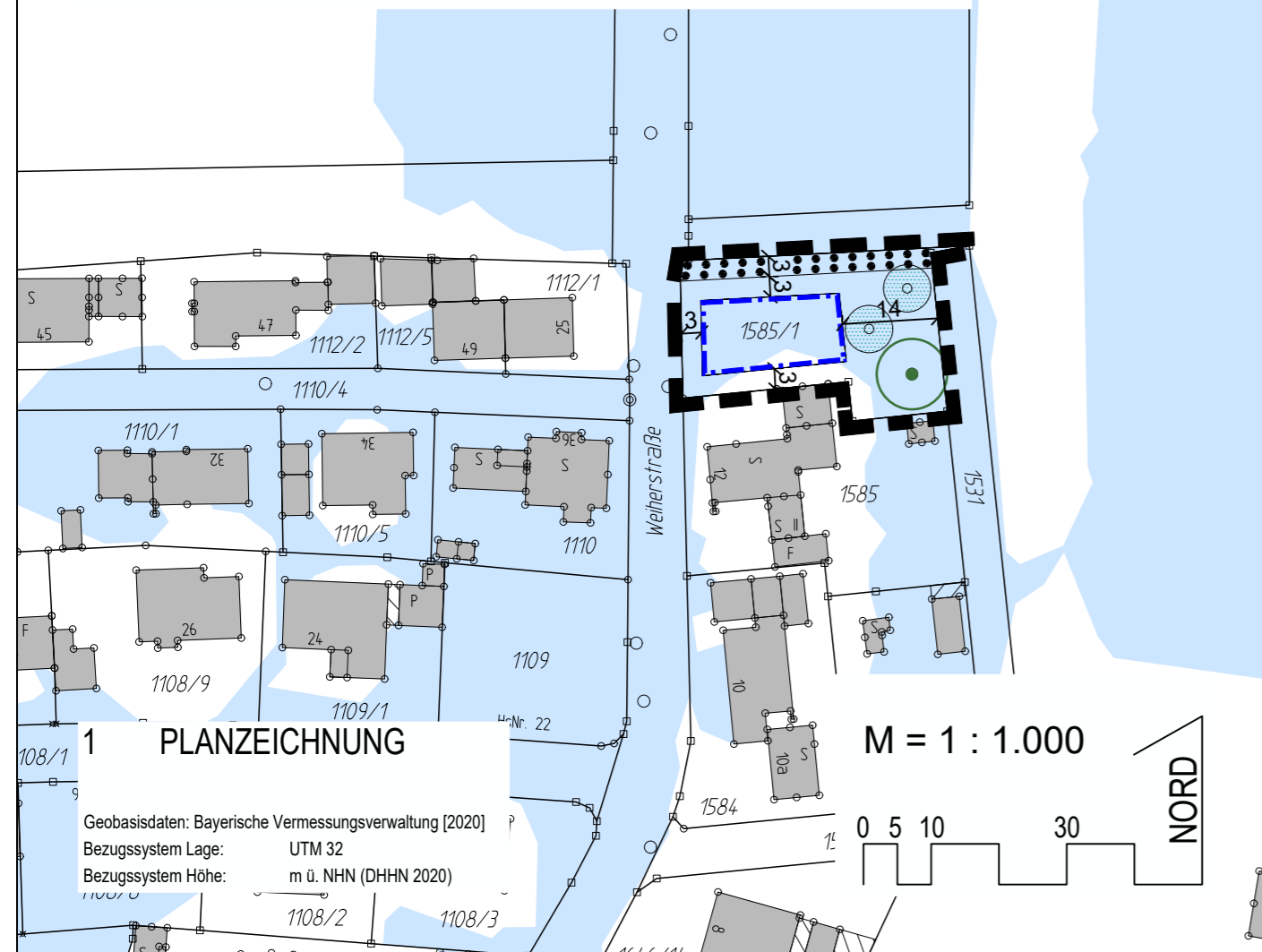


# EINBEZIEHUNGSSATZUNG "WEIHERSTRASSE"



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen erlässt aufgrund:

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 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 jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die

Einbeziehungssatzung "Weiherstraße" als Satzung.

Mit beigefügt ist die Begründung in der letztgültigen Fassung.

## 2 FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,3
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
Baugrenze
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b des Baugesetzbuchs - BauGB)  
Umgrenzung für die Erhaltung von Sträuchern  
Die gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Hecke ist im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind durch heimische Sträucher auf dem gegebenen Standort spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.  
Bei einem Komplettausfall der Hecke ist innerhalb der Umgrenzung auf einer Länge von mindestens 20 m eine einreihige Strauchhecke, bestehend aus heimischen Sträuchern, in der folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Strauchpflanzung darf abschnittsweise unterbrochen werden.
- Baum zu erhalten  
Der gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baum ist im Wuchs zu fördern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch einen heimischen Laubbaum zu ersetzen. Die Nachpflanzung hat auf dem gegebenen Standort spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- Baum zu pflanzen  
Baum zu pflanzen  
zulässig sind heimische Laubbäume oder Obstbäume (regionaltypische Obstbaumarten)  
Mindestqualität Laub-/ Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm  
Die Pflanzung ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes fachgerecht herzustellen, im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten.  
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten darf um bis zu 10 m abgewichen werden. Ausgefallene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

- Vorsorgender Bodenschutz: Befestigte Nebenflächen, wie Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.
- Sonstige Festsetzungen  
 Maßzahl in Metern, z.B. 3 m
- 3 HINWEISE**
  - Hinweise durch Planzeichen
    - bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 1354/7
    - Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
    - Hochwassergefahrenfläche HQextrem (seltenes Hochwasserereignis)  
Bei extremen Hochwasserereignissen im Plangebiet ist mit einer Wasserspiegelhöhe von bis zu 371,95 m ü NN (DHHN2016) zu rechnen. Es wird daher empfohlen, die geplante Bebauung hochwasserangepasst über dem o.g. Höhenniveau zu errichten.
  - Immissionen: Auf die Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, wird hingewiesen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelastigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen. Die ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.
  - Artenschutz - Zeitliche Beschränkung Gehölzfällung: Gehölzfällungen dürfen lediglich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (zwischen 1.10. und 28.02.) durchgeführt werden. Sofern die Gehölzfällung zwingend innerhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden muss, kann diese nur erfolgen, wenn vorab durch einen fachkundigen Gutachter bescheinigt wurde, dass keine gehölzbrütenden Vogelarten vorhanden sind. Das Gutachten ist vor der Gehölzfällung der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.
  - Wassersensibler Bereich: Das Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Es ist daher mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.
  - Altlasten: Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen umgehend zu informieren.
  - Grenzabstände Bepflanzung: Auf die Einhaltung von Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) sowie die in Art. 50 genannten Ausnahmen vom Grenzabstand wird hingewiesen.

## 4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2023 bis 06.11.2023 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis 06.11.2023 öffentlich ausgelegt und zusätzlich im Internet veröffentlicht.
- Die Gemeinde Baar-Ebenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.01.2024 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.01.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Baar-Ebenhausen, den .....

.....  
Ludwig Wayand, Erster Bürgermeister

.....  
Siegel

- Ausgefertigt  
Gemeinde Baar-Ebenhausen, den .....

.....  
Ludwig Wayand, Erster Bürgermeister

.....  
Siegel

- Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung 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.

Gemeinde Baar-Ebenhausen, den .....

.....  
Ludwig Wayand, Erster Bürgermeister

.....  
Siegel

## GEMEINDE BAAR-EBENHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D.ILM

### EINBEZIEHUNGSSATZUNG "WEIHERSTRASSE"

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail info@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 26.09.2023  
REDAKTIONELL ERGÄNZT, AM 30.01.2024