



**ZEICHENERKLÄRUNG**  
a) FESTSETZUNGEN

- WA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in diesem Verfahren allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- O offene Bauweise
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- SD Satteldach
- Baugrenze
- Trennung unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung nach Wahl
- Hauptfirstrichtung
- Strassenverkehrsfläche u. Gehwege
- F Fussweg
- Breite der Strassen u. Gehwege
- Breite der Vorgärten u. Abstandsflächen
- Sichtdreieck
- öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- private Grünfläche
- zu erhaltender Baumbestand

**HINWEISE**

- bestehende Wohngebäude
  - bestehende Nebengebäude
  - GA Flächen für Garagen
  - Grundstückseinfahrt
  - Trafo bestehend
  - Wasserfläche (Paar)
  - Ü Überschwemmungsgebiet
  - gepl. Überschwemmungsgebiet
  - bestehendes Überschwemmungsgebiet
- Die Erschließung der Häuserzeile am Flurbereinigungsweg (Hochweg) südlich der Birkenstraße darf nur von Norden erfolgen.

1392  
WA. O. I. GRZ 0,3 GFZ 0,4 SD 22-28°  
1393  
WA. O. II. GRZ 0,3 GFZ 0,6 SD 22-28°  
1394  
MD. O. I. GRZ 0,3 GFZ 0,4 SD 22-28°

**WEITERE FESTSTZUNGEN**

1. Das Baugelbiet wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt (Bereiche A u. B).
2. Ein Teil des Baugelbietes wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt (Bereich C).
3. Im Dorfgebiet werden Ställe für Reittiere nur in Verbindung mit Wohngebäuden zugelassen.
4. Das Baugelbiet wird in offener Bauweise festgesetzt.
5. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 700,00 m².
6. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Grundstück wird auf 4 (vier) festgesetzt.
7. Für jede Wohnung müssen mind. 200,00 m² Grundstücksfläche vorhanden sein.
8. Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen geringere Abstandsflächen ergeben, als Art. 6 u. 7 BayBO vorschreiben, werden diese mit Ausnahme der rückseitigen Abstandsflächen ausdrücklich für zulässig erklärt, mit der Einschränkung, daß die nachschützenden Mindestabstandsflächen des Art. 6 Abs. 3 BayBO gewahrt bleiben.
9. Gebäude
  - a) In den Bereichen A und C werden nur erdgeschossige Wohnbauten zugelassen.
  - b) Im Bereich B werden max. 2 Vollgeschosse zugelassen.
  - c) Kniestöcke bis max. 0,50 m werden nur für erdgeschossige Bauweise zugelassen.
  - d) Bei zweigeschossiger Bauweise wird nur ein konstruktiver Kniestock von max. 0,30 m zugelassen (einschl. Rohdecke bis OK Sparren, gemessen an der Gebäudeaußenwand).
  - e) Im gesamten Baugelbiet werden nur Satteldächer zugelassen.
  - f) Die Dachneigung wird auf 22-28° festgesetzt.
  - g) Die Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Die Firstlänge muß die Giebelseite im Verhältnis 5:4 überschreiten. Bei Wohngebäuden mit abgeschlepptem Garagendach ist der straßenseitige Giebel maßgebend.
  - h) Stehende sowie negative Dachgauben sind unzulässig.
  - i) Als Eindeckung darf nur Ziegel- oder Betonmaterial verwendet werden.
10. Wasserrechtliche Maßnahmen
  - a) Der hohe Grundwasserstand ist bei der Gründung und Bauausführung zu beachten. (Wasserundurchlässige Keller)
  - b) Eine Sockelhöhe des Erdgeschossfußbodens bis zu 0,50 m über Straßenoberkante ist zugelassen.
  - c) Im Überschwemmungsgebiet sind Straßen, Geh- und Reitwege sowie das Gelände so abzusichern, daß das Hochwasser ungehindert in die Paar ein- und ausfließen kann. Die entlang der westlichen Grenze sowie im Norden an der Paar liegenden Parzellen sind hochwasserfrei aufzufüllen. Die Überschwemmungsgebiete sind von Bebauungen, Auffüllungen und Einriedungen freizuhalten.
  - d) Die im bestehenden Überschwemmungsgebiet der Paar liegenden Bauparzellen sind hochwasserfrei aufzufüllen. Für den entfallenen Hochwasserabflußquerschnitt wird eine Hochwasserabflußmöglichkeit geschaffen.
  - e) Hinweis: Das Verfahren für die Hochwasserfreilegung wird derzeit durchgeführt.
  - f) Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen. Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen.
11. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Freistehende Garagen sind mit Flachdach herzustellen. Eine max. Höhe von 2,75 m ab Giebeloberkante darf nicht überschritten werden. Ausnahmeweise können Garagendächer, soweit die Garagen als bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude geplant werden, mit gleicher Dachneigung des Hauptgebäudes errichtet werden, wenn die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayBO eingehalten werden. Garagen mit abgeschleppten Dächern müssen gegenüber der Bauvorderfront zurückgesetzt werden. Die maximale Garagenlänge bei Grenzbaubau beträgt 6,50 m. Die Bestimmungen der Stellplatzverordnung der Gemeinde sind zu beachten.
12. Als Einriedung entlang der Straßen sind Holzläune, Maschendrahtläune mit Hinterpflanzung, Sichtbeton oder verputztes Mauerwerk mit Pfannenabdeckung (Neigung der Pfannen zum eigenen Grundstück) bei einer Gesamthöhe von 1,00 m einschl. Sockel (max. 0,25 m) zugelassen. Die Verwendung von Betonformsteinen mit Bossenmarkierung ist untersagt.
13. Die Sichtdreiecke sind ständig von jeder Bebauung, Lagerung und Bepflanzung von mehr als 1,00 m über Straßenoberkante freizuhalten.
14. Auf je 300 m² Fläche eines Grundstückes muß nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten mind. 1 Baum bodenständiger Art gepflanzt werden.
15. Die geschlossene Bepflanzung (Bäume und Sträucher) beidseitig der Paar ist zu erhalten.
16. Die ausgewiesenen Bauflächen innerhalb der Baugrenzen dürfen nur entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach § 17 der BauNVO bebaut werden.
17. Die Festsetzungen und Zeichenerklärungen gelten als Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit sie nicht Hinweise sind.

**SATZUNG**


Die Gemeinde Baar-Ebenhausen erläßt aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 Abs. 1 bis 4 i. V. mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 127), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan v. 22.06.1961 (GVBl. S. 161) u. der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) v. 18.12.1990 (GGBl. 1991 S. 58) diese Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 25.01.82 und den rechtsverbindlichen Änderungen vom 24.08.83, 23.12.83 und 09.04.85 als Satzung.

Beschluß des Gemeinderates über die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes am 10.06.91 / 05.08.91


Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde vom 27.09.91... bis ...28.10.91... durchgeführt u. ortsüblich bekanntgemacht.

Beschluß des Gemeinderates über die Billigung der Änderung des Bebauungsplanes am 10.02.1992...

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.07.1992 bis 18.08.1992 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgestellt.

Baar-Ebenhausen, 16. Juli 1992  
  
 (1. Bürgermeister)

Das Gemeinde Baar-Ebenhausen hat mit Beschlus des Gemeinderates vom 10.06.1991... die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Baar-Ebenhausen, 16. Juli 1992  
  
 (1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat die mit Schreiben der Gemeinde vom 15.04.92... angezeigte Änderung des Bebauungsplanes samt Verfahrensakt geprüft und lt. Schreiben vom 04.06.92... eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht festgestellt.

Baar-Ebenhausen, 16.07.92  
  
 (1. Bürgermeister)

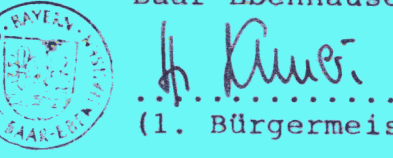
**4. ÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES NR. 9 DER GEMEINDE BAAR-EBENHAUSEN**  
 LANDKREIS PFAFFENHOFEN  
 BAAR  
 STOCKAUER ANGER

M. 1 : 1000

Diese Planfassung beinhaltet:  
 1. Die noch gültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Stockauer Anger vom 25.01.1982  
 2. Die rechtsverbindliche Änderung vom 24.08.1983  
 3. Die rechtsverbindliche Änderung vom 23.12.1983  
 4. Die rechtsverbindliche Änderung vom 09.04.1985

Die angezeigte Änderung des Bebauungsplanes samt Begründung wurde am 12.07.92... im Rathaus gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

Die Auslegung ist am 12.07.92... durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln bekanntgegeben worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit nach § 12, Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Baar-Ebenhausen, 16.07.92  
  
 (1. Bürgermeister)

Anzeige des Bebauungsplanes nach § 11 BauGB

Mit Bescheid vom 06. Okt. 1992 Az. 30/610-802 hat das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm festgestellt, daß im Rahmen des Anzeigeverfahrens keine Rechtsverletzungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geltend gemacht werden.

Pfaffenhofen, 26. Okt. 1992  
 Landratsamt  
 i. A.

Küste  
 Reg. Nr. 2 A

PLANFERTIGER  
 ARCHITECTURBÜRO WERNER ARNDT  
 NEUBURGERSTR. 11 8070 INGOLSTADT  
 ERSTELLT am 30.10.1991  
 GEÄNDERT am 10.02.1992  
 GEÄNDERT am 05.06.1992