

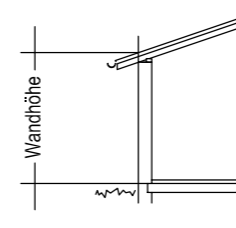
EINZELHANDELSMARKT - MÜNCHENER STRASSE

vBP NR.24



M = 1 : 1000

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Baugestalt**
Die Gebäude sind mit weiß verputzten Fassaden auszubilden. Naturfarbene Holzschalungen bzw. nicht reflektierende Fassadenverkleidungen in heller - nicht greller - Farbgebung werden ebenfalls zugelassen.
- Abstandsflächen**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art.6 BayBO).
Ausnahme: notwendige Lärmschutzeinrichtungen (s. Pkt. 7 textl. Festsetzungen)
- Dächer**
3.1 Dachform: ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer mit mittigen, zur Gebäudelängsseite parallelem First, sowie Pultdächer
3.2 Dachneigung: 10° - 25°
3.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind unzulässig
Dacheinschnitte sind unzulässig.
3.4 Dachdeckung: ausschließlich rote bzw. rotbraune Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine, sowie graue nichtglänzende Blechdeckungen.
- Höhen**
4.1 Wandhöhen die maximale Wandhöhe beträgt 5,00 m

Die Wandhöhe ist traufseitig von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- Freiflächengestaltung**
5.1 Grünflächen Die entspr. Planzeichen als Grünfläche gekennzeichneten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.
5.2 Flächen für Stellplätze Die entspr. Planzeichen Nr. 6 dargestellten Flächen für Stellplätze sind mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.
5.3 Stellplätze sind wasserundurchlässig auszubilden
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu unterhalten und zu gestalten, daß sie sich nach Form, Maßstab, Material und Gliederung dem Erscheinungsbild der umgebenden baulichen Anlagen unterordnen.
Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
Grolle oder kontrastreiche Farbgebung ist unzulässig.
Die Beleuchtung der Werbeanlagen muß blendfrei sein.
6.1 Werbeanlagen an Gebäuden Diese Werbeanlagen dürfen nicht im Bereich der Dachflächen untergebracht werden. Sie dürfen in ihrer Größe max. 15 % der jeweiligen Fassade überdecken.
- Immissionsschutz**
7. Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung 09014_gu01 der hils consult gmbh einschließlich Tektur vom 09.10.2009 zu Grunde.
Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 zu beachten.
Das Be-/ Entladen von Waren einschließlich Lkw An- und Abfahrten und Rangieren auf dem Betriebsgelände ist nur im Tagzeitraum zwischen 07:00 Uhr bis 19:00 Uhr zulässig.
Eine uneingeschränkte Nutzung im Hinblick auf Be-/Entladetätigkeiten sowie des Kundenparkplatzes ist unter Berücksichtigung folgender Schallschutzmaßnahmen möglich:
a) An der geplanten Anlieferungszone (Außenrampe) im Süden des Marktes ist eine nach Süden hin abschirmende Maßnahme, z.B. durch Verlängerung der Südfassade nach Westen, auf einer Länge von mindestens 20 m und einer Höhe von mindestens 3,5 m über Gelände zu errichten. Die Maßnahme ist entsprechend in den Unterlagen zur Genehmigung (z.B. in einem Lageplan) darzustellen.
b) Errichtung einer nach Süden abschirmenden Schall-/Sichtschutzmaßnahme (SSM) entlang der Grundstücksgrenze zum Anwesen Münchener Straße 31 (106) mit einer Höhe von mindestens H = 1,50 m über Gelände und einer Gesamtlänge von etwa 18 m.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss am
 - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am
 - Billigungsbeschluss am
 - Öffentliche Auslegung vom bis
 - Satzungsbeschluss am
 - Bekanntmachung am
- Bar - Ebenhausen, den
- Ludwig Wayand
Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am xx.xx.xxxx gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

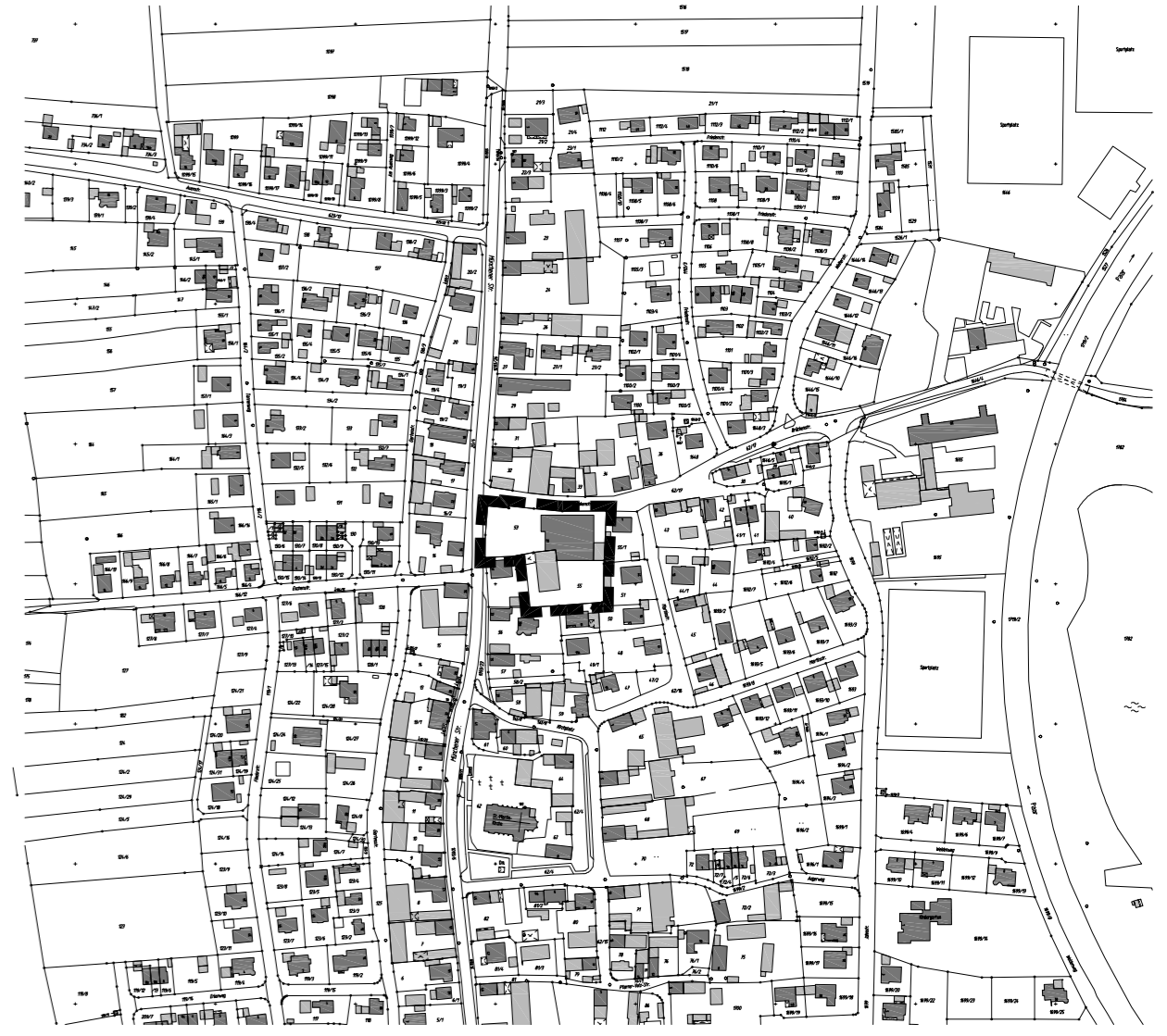
Bar - Ebenhausen, den

Ludwig Wayand
Erster Bürgermeister

GEMEINDE BAAR - EBENHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN

vBP NR.24 "EINZELHANDELSMARKT - MÜNCHENER STRASSE"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

WipflerPLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungingenieure
Erschließungsträger

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

PFAFFENHOFEN, DEN 31.03.2010
GEÄNDERT DEN 11.05.2010

Die Gemeinde Baar - Ebenhausen erläßt aufgrund

- der §§ 2 : 10 und 12 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 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Einzelhandelsmarkt - Münchener Strasse"
als
SATZUNG


BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

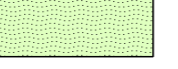


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
 sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO - großflächiger Einzelhandel
- Maß der Nutzung**
Verk.Fl. - max. 1200 m²
Verk.fläche = max. 1200 m² - innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes darf die Verkaufsfläche 1200 m² nicht überschreiten.
WH - 5,00 m
Wandhöhe = max. 5,00 m, siehe auch Festsetzungen durch Text Nr. 4.1
- Bauweise, Baugrenzen**
 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO : Gebäudelängen größer und kleiner als 50,0 m zulässig
 Baugrenze
 Flächen für die Anlieferung
Bauraum für Einhausungen gemäß schalltechnischer Untersuchung der hils consult gmbh


5. Verkehrsflächen

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze - privater Parkplatz

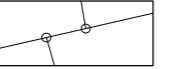
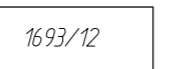

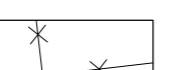
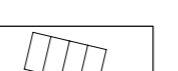

6. Grünflächen

-  Grünflächen
-  zu pflanzende Bäume - Pflanzgebot
Standorte veränderbar - Bepflanzung gem. Festsetzung durch Text Nr. 5
-  bestehende Bäume zu erhalten

7. Immissionsschutz

 Schallschutzeinrichtung gemäß schalltechnischer Untersuchung der hils consult gmbh Schall-/Sichtschutzmaßnahme (SSM) Höhe mind. 1,50 m bzw. 3,50 m (s. Pkt. 7, Festsetzungen durch Text)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurstücknummer
-  vorhandene Gebäude
-  zu beseitigende Gebäude
-  vorgeschlagene Stellplätze
-  Immissionsstandorte nach schalltechnischer Untersuchung der hils consult gmbh

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Oberbayern Nord - kartierten Bodendenkmäler. Daher muß vor Beginn der Erdarbeiten eine Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt werden. Der Antrag auf Erteilung der Erlaubnis nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DschG) ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen.