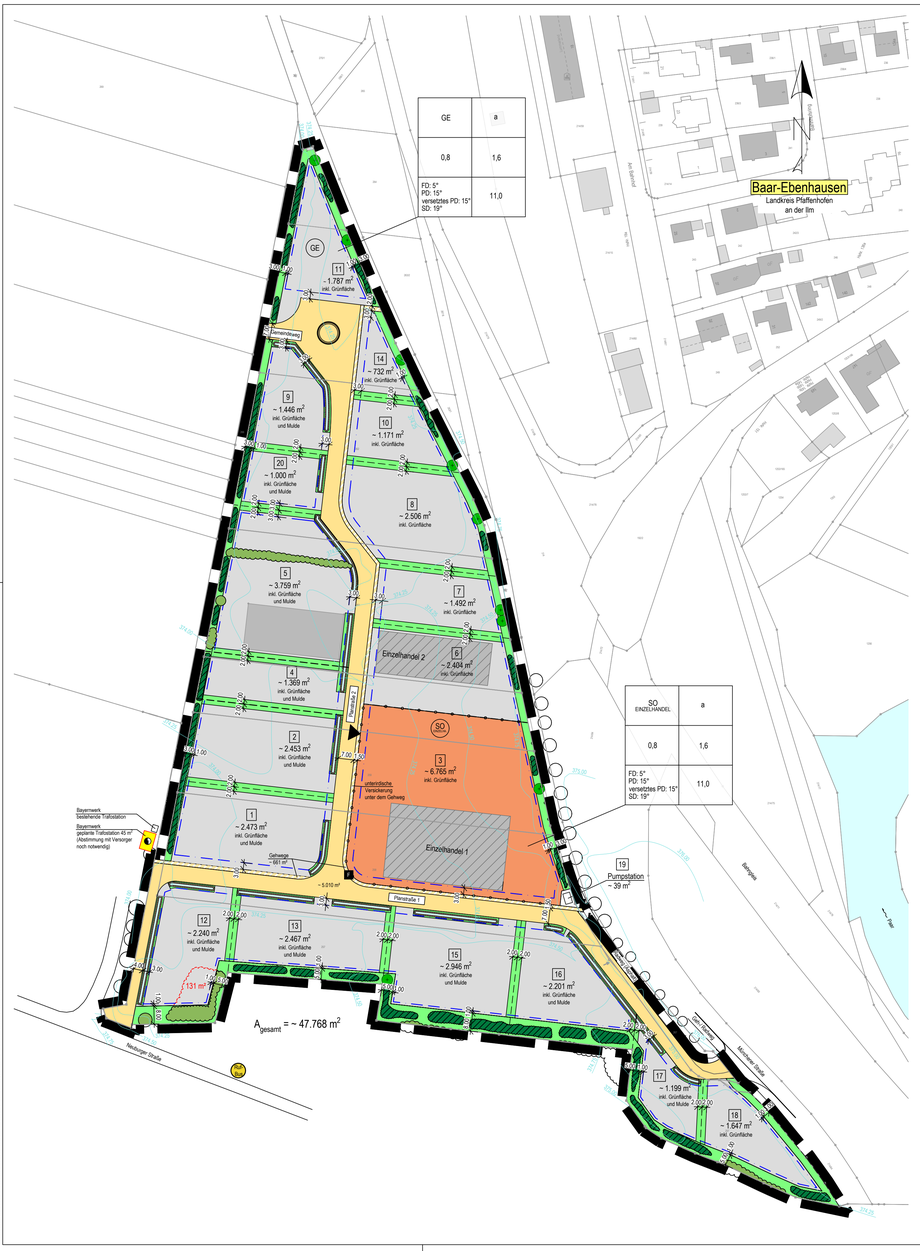
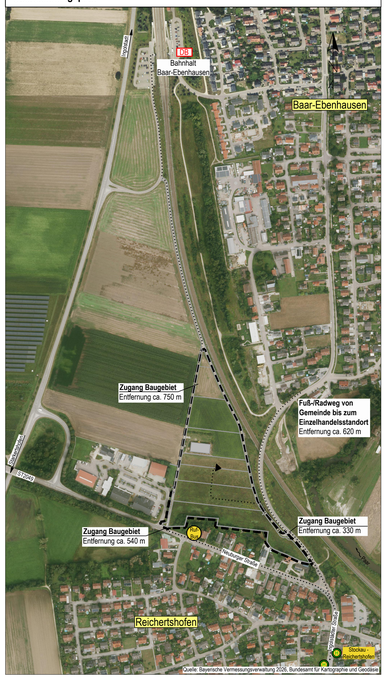


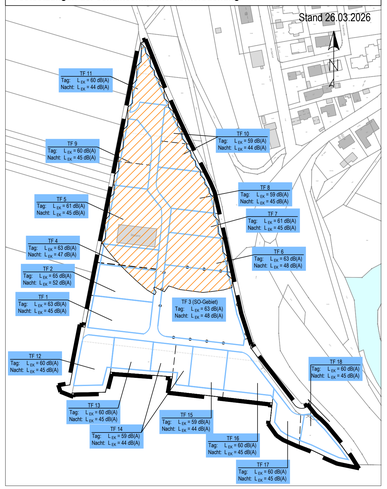
GE	a
0,8	1,6
FD: 5° PD: 15° vereinfachtes PD: 15° SD: 19°	11,0

SO EINZELHANDEL	a
0,8	1,6
FD: 5° PD: 15° vereinfachtes PD: 15° SD: 19°	11,0

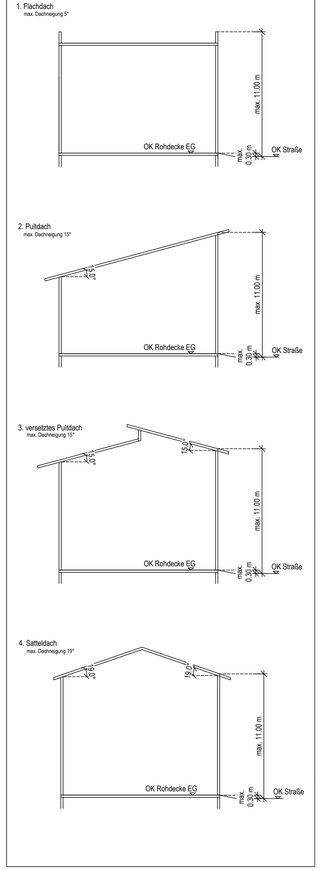
Übersichtslageplan 1 : 5.000



Festsetzungen der schalltechnischen Untersuchung 1 : 2.500



Bautypen 1 : 200



Alle im Vergleich zum Vorentwurf vom 17.11.2025 geänderten Elemente sind:

- Einzeichnen der Wegebeziehungen zum ÖPNV
- Festgesetzte Grünstreifen an den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen eingefügt
- Zusätzliche Parzelle 20 eingefügt
- Einzeichnen des Sondergebietes
- Einzeichnen der Höhenlinien
- Aktuelle schalltechnische Untersuchung eingefügt
- Versetzung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze zwischen Parzelle 2 und 4
- Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Straßenentwässerung hinzugefügt

Festsetzungen durch Planzeichen

(Nummerierung nach der PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO — Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

6. Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- F — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Zufahrt

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche
- Bäume auf privaten Grünflächen zu pflanzen
- Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen auf privaten Flächen zu pflanzen
- vorhandene Hecken/Gehölz zu erhalten
- Hecke zu beseitigen

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- geplante Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
- Grenze zwischen den Teilflächen der schalltechnischen Untersuchung (Emissionskontingente)
- TF 1 — Emissionskontingente (Teilflächen)
- Verkehrsgeräusche Beurteilungspegel Nacht (≥ 60 dB(A))
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenentwässerung (Sickermulde)
- 0,50 — Höhenschichtlinien (m ü. NN.)

Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Geplante Gebäude (Einzelhandel)
- 287 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- 69 — Bushaltestelle: Reichertshofen, Stockau - Linien 540, 545 und 546

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Nutzungsschablone
GRZ Grund-flächenzahl	GFZ Geschoss-flächenzahl	
Dachform und -neigung	Wandhöhe	

Verfahrensvermerke

1) Der Gemeinde Baar-Ebenhausen hat in der Sitzung vom 25.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2025 hat in der Zeit vom 05.12.2025 bis 09.01.2026 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2025 hat in der Zeit vom 05.12.2025 bis 09.01.2026 stattgefunden.

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

5) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen im Rathaus Baar-Ebenhausen, Olympiastraße 1, 85107 Baar-Ebenhausen, während der Dienstzeiten öffentlich zur Einsichtnahme bereitgestellt. Die Unterlagen waren außerdem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.

6) Die Gemeinde / Marktgemeinde / Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen

Gemeinde Baar-Ebenhausen, den

Bürgermeister Ludwig Wayand

7) Ausgefertigt

Gemeinde Baar-Ebenhausen, den

Bürgermeister Ludwig Wayand

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

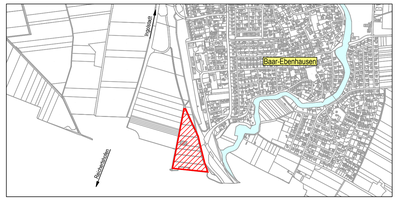
Gemeinde Baar-Ebenhausen, den

Bürgermeister Ludwig Wayand

Gemeinde Baar-Ebenhausen

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Regierungsbezirk Oberbayern



Bebauungsplan mit integriertem Gründordungsplan Nr. 40 „Gewerbe- und Sondergebiet Süd-West“

Plan Nr.: 21BP001/E

Maßstab: 1 : 1.000

Vorhabenträger:
Gemeinde Baar-Ebenhausen
Olympiastraße 1
85107 Baar-Ebenhausen

Planverfasser:
Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH
Kirchmeiererstraße 28
93051 Regensburg
Tel.: +49 941 4648874-0
E-Mail: regensburg@lindschulte.de

Grünordnung:
Blank & Partner LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel.: 09606 / 915447
E-Mail: g.blank@blank-landschaft.de

Entwurf
Stand: 02.04.2026

Baar-Ebenhausen, ...

Erster Bürgermeister Ludwig Wayand

"Diese Zeichnung ist unter geistigem Eigentum. Sie darf gemäß §§ 2,2 und 13 FF UHG. urheberrechtlich geschützt werden. Sie darf weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden. Auch Auszüge sind nur mit vorheriger Zustimmung zulässig."