



A. Planzeichnung M 1/1.000

Die Gemeinde Scheyern erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Bauzuvorverordnung (BauZVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) den Bebauungsplan Nr. 5 "Scheyern Süd-West" 2. Änderung als

SATZUNG

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ); einzurechnen sind Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten.
 - 0,9 Geschossflächenzahl (GFZ); einzurechnen sind auch Aufenthaltsräume in sonstigen Geschossen.
 - E+D Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (max. 2 Vollgeschosse)
 - H+E+D Hanggeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss (max. 2 Vollgeschosse)
 - E+1 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss)
- Baugrenzen, Bauweise
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
- Verkehrsf lächen
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
 - Sichtdreieck mit Haltesichtweite 20 m und Schenkellänge 25 m.
 - Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs- und anzeigefreie Anlagen sowie von einer Bepflanzung höher als 1,00 m von der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

C. Festsetzungen durch Text

- Abstandsflächen
 - Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.
- Höhenlage und Wandhöhe
 - Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand und der Oberkante Dachhaut bzw. Dachantika.
 - Beim Gebäudetyp E+D beträgt die max. Wandhöhe 3,80 Meter.
 - Beim Gebäudetyp H+E+D beträgt die max. Wandhöhe 6,80 Meter. Hier können ausnahmsweise Staffelgeschosse als Dachgeschoss zugelassen werden, wenn die maximale Anzahl an 2 Vollgeschossen nicht überschritten wird, und das Staffelgeschoss auf der Hangseite um mind. 1 H der Geschosshöhe zurückgesetzt ist.
- Bauweise, bauliche Gestaltung
 - Doppelhäuser sind auf einem rechteckigen Grundriss zu errichten und in der Höhenentwicklung (Wand- und Firsthöhe) sowie Dachform und Dachneigung gleich auszubilden. Die Fassadengestaltung (Formensprache, Farbe/Anstrich) ist bei Doppelhäusern aufeinander abzustimmen.
 - Grundsätzlich sind folgende Dachformen zulässig:
 - E+D Satteldach mit einer Neigung bis 40° und einem Kniestock von 50 cm, gemessen von Rohfußboden bis Oberkante Pfette.
 - H+E+D Satteldach oder gegenläufiges Pultdach mit einer Neigung bis 40° und einem Kniestock von 50 cm, gemessen von Rohfußboden bis Oberkante Pfette. An Hängen auch durchgängiges Pultdach mit einer maximalen Tiefe von 10 m und einer maximalen Dachneigung von 20°.
 - E+1: Satteldach oder gegenläufiges Pultdach mit einer Neigung bis 30°, ein Kniestock ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise können bei einer dem Umfeld angemessenen Gestaltung auf nicht zu großen durchgängigen Flächen (z.B. auf Staffelgeschossen) Flachdächer (bis 6°) zugelassen werden.

Dachüberstände sind bis 50 cm zulässig. Pult- und Satteldächer sind mit naturroten, braunen oder anthrazitfarbenen/grauen Ziegeln zu decken. Ausnahmsweise können Metalldächer aus handwerklich verarbeiteten, nicht lackiertem Material als Treppendach oder Stiefelndach in Grautönen zugelassen werden.

Die Summe aller Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) darf 50% der Hauslänge nicht überschreiten. Bei einer flacheren Dachneigung als 35° sind Dachaufbauten nicht zulässig. Dachgauben sind als einzeln stehende Giebel- oder Schiepgauben zugelassen. Bei der Errichtung von Dachgauben darf die Breite der Einzelgaube 1,50 m nicht überschreiten. Einzelne Zwerchhäuser können breiter ausgebildet werden (max. 1/3 der Hauslänge), sie haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben soll mindestens der Breite der Einzelgaube entsprechen. Der Abstand zwischen Gaube und Ortsgang sollte mindestens 2,0 m betragen. Dachgauben sollen in den Fensterachsen der Fassade liegen.

Je Wohneinheit müssen 300 m² Grundstücksfläche nachgewiesen werden. Je Gebäude sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 450 m² für Einzelhausgrundstücke und 350 m² für Doppelhausgrundstücke. Gemäß § 19 (2) BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Der Abstand zwischen Garage und äußerer Straßenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite muss mind. 5 m betragen und ist als Stauraum auszubilden, d.h. er darf nicht eingezäunt werden.

Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung zunächst an eine eventuell bestehende Nachbargarage, ansonsten an das Hauptgebäude anzupassen.

Abtragungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes um mehr als 0,50 m z.B. zur Freilegung von Fenstern von Kellergeschossen oder an Eingängen sind nicht zulässig. Darüber hinaus können geringfügige Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche in Ausnahmefällen durchgeführt werden, wenn diese dazu dienen, die Oberfläche an die Verkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke anzugleichen und wenn gewährleistet wird, dass das Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild nicht gestört wird.

Stützmauern sind nicht zulässig; bei besonders ungünstigen Geländebedingungen können gelände- und situationsverträgliche Ausnahmen zugelassen werden.

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 Meter (inkl. eventuellem Sockel) nicht überschreiten. Zäune und Mauern dürfen nicht in grellen Farben errichtet werden. Die Verwendung von Betonformsteinen und straßenseitigen Maschendrahtzäunen ist nicht zulässig.

Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen. Jeglicher Gehölzbestand ist nach einer Rodung mit heimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Die Rodung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und die Ersatzpflanzung abzustimmen.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bäume gehen in die Bilanz ein.

Als Bäume sind Exemplare mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamecyparis (Scheinzypresse) und Junipers (Wacholder) ist nicht zulässig.

Alle Wohngebäude sind an die zentrale Wasserver- bzw. Abwasserentsorgung der Gemeinde Scheyern anzuschließen.

D. Hinweise durch Planzeichen

- Nebengebäude im Bestand
- Hauptgebäude im Bestand
- Bebauungsvorschlag
- Vorschlag Abgrenzung priv. Verkehrsfläche
- 588/10 Flurnummer

E. Hinweise durch Text

Die Planzeichnung ist für Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Im Zuge der Eingabeplanung ist der natürliche und geplante Geländeverlauf umfassend darzustellen, damit im Einzelfall die Einhaltung der textlichen Festsetzungen unter 7. Geländegestaltung überprüft werden kann.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen, bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage) können Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeauffüllungen notwendig werden, wird empfohlen, schadstofffreien Aushub (ZB-Material) zu verwenden. Ggf. sind Auffüllungen baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle im Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauzeit.

Die Versicherung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und Hausdrainagen ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu entsorgen. Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück zurück zu halten. Bei der Versicherung von anfallendem Niederschlagswasser bedarf das anfallende Niederschlagswasser von Metalldächern einer Regenwasserbehandlung. Dies kann entweder durch eine Muldenversicherung mit 30 cm bewachsenem Oberboden erfolgen oder durch eine Regenwasserbehandlungsanlage, die nach Art. 41 f BayWG (Alt) vom Bayer. Landesamt für Umwelt zugelassen ist. Geregelt ist dies in den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser", TRENGW. Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Einrichtungen der Telekommunikation

Es ist darauf zu achten, dass bei der Planung und Bauausführung die Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Es ist sicherzustellen, dass durch Baupflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Beachtung des "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (u.a. Abschnitt 3) hingewiesen.

Bodendenkmäler

In unmittelbarer Nähe zum nördlichen Teilbereich Fl.-Nr. 8, 8/4, 12, 12/2, 12/3 und 12/9 liegt das folgende Bodendenkmal: Mittelalterliche und frühzeitliche Befunde im Bereich der ehemaligen Burg Scheyern und des Klosters Scheyern (Inv.Nr. D-1-7434-0171); im Planungsumgriff ist mit einer Fortsetzung von Bodendenkmälern zu rechnen. Im Bereich von Bodendenkmälern und vermuteten Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art gemäß Art. 7.1 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Baugestaltung

Im Hinblick auf die regionaltypische Bauweise (klare längsgerichtete Baukörper) wird empfohlen, die Baukörper auf einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln und ohne besondere Vor- und Rücksprünge auszubilden. Bei Hanghäusern mit Staffelgeschossen kann aufgrund der Eigenart der Gebäudetypologie davon abgesehen werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Scheyern, den

(Sterz, 1. Bürgermeister)

2. Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Scheyern, den

(Sterz, 1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Scheyern, den

(Sterz, 1. Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Scheyern, den

(Sterz, 1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Scheyern, den

(Sterz, 1. Bürgermeister)

6. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Scheyern, den

(Sterz, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Scheyern

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 "Scheyern Süd-West"



Planinhalt

Satzung

Entwurfsverfasser

DÖMIGS ARCHITECTEN AG
Architektur und Stadtplanung

Boeckestraße 38 D-93051 Regensburg
Telefon +49 (0) 941-99 206-0
Telefax +49 (0) 941-99 206-66

Intern	DATUM	INDEX
2356	09.06.2015	