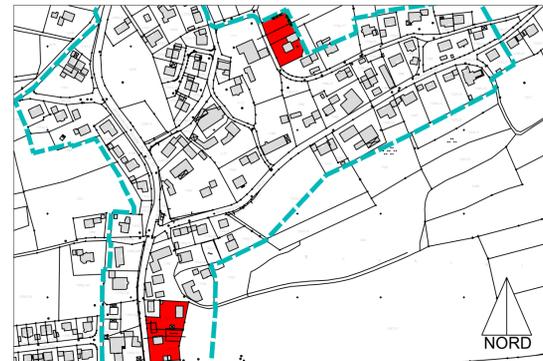
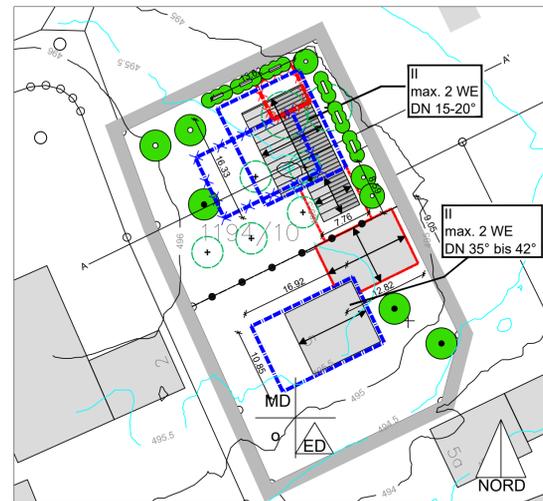


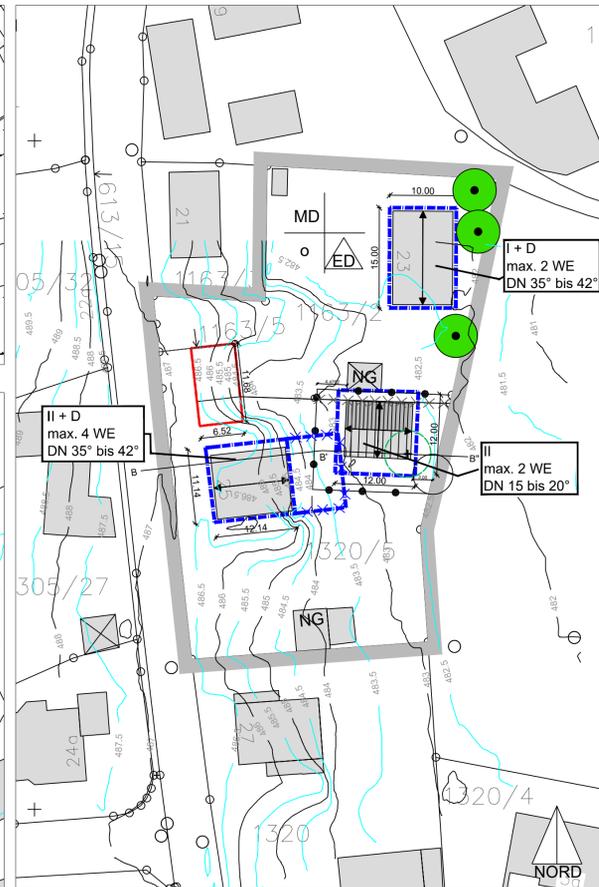
**A: Planzeichnungen**



Übersichtsplan Änderungsbereiche; M 1 : 4.000

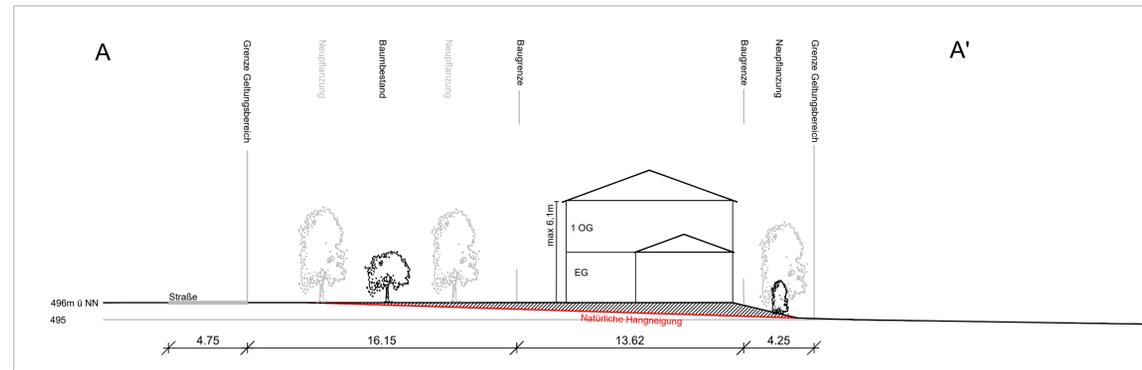


Planzeichnung A1 Teilbereich - Nord; M 1 : 500

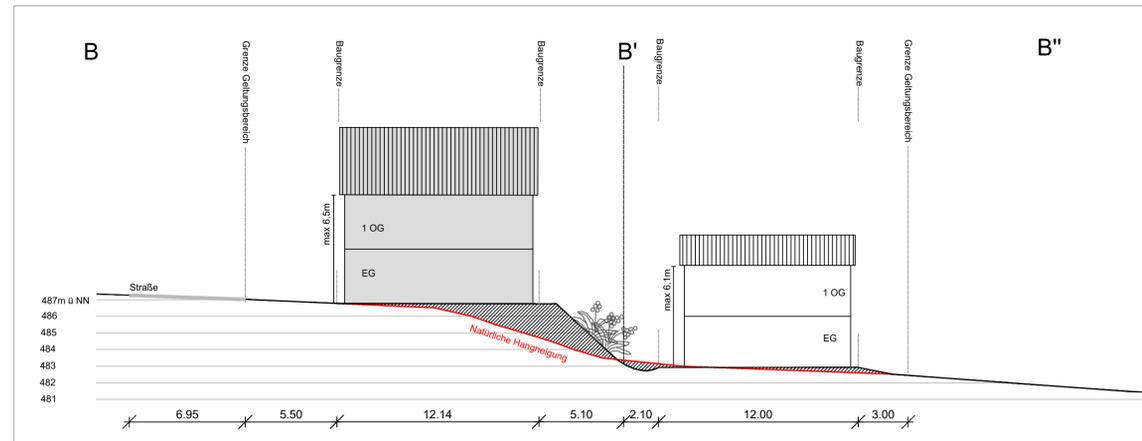


Planzeichnung A2 Teilbereich - Süd; M 1 : 500

**B: Schnitte**



Geländeschnitt AA' Teilbereich - Nord; M 1: 200



Geländeschnitt BB'' Teilbereich - Süd; M 1: 200

**2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 'Ortskern Fernhag'**

Die Gemeinde Scheyern erlässt aufgrund  
 -§2 Abs. 1, §9, §10 und §13a des Baugesetzbuches (BauGB)  
 -Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)  
 -Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
 -der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990)  
 -Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung der Planinhalte (PlanzV) in der jeweils gültigen Fassung folgende Satzung

**C: Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 'Ortskern Fernhag'

**2. Art der baulichen Nutzung**

MD 2.1 Dorfgebiet §5 BauNVO

**3. Maß der baulichen Nutzung**

II 3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei Vollgeschosse

I+D 3.3 Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude, höchstzulässig, z.B. zwei Wohneinheiten.

DN 3.4 zulässige Dachneigung (DN) z.B. 20°

3.5 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

**4. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.2 aufzuhebende Baugrenze / aufzuhebende Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBo

4.3 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBo

4.4 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauGB)

4.5 Firstrichtung

4.6 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, nur rechteckige Baukörper im Seitenverhältnis von mind. 1:1,2

**5. Grünordnung**

5.1 Anpflanzung von Einzelbäumen/Sträuchern  
 Pflanzvorschlagn - neu zu pflanzende Bäume und Sträucher auf Privatgrund. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind Pflanzvorschlagn zur Durchgrünung des Plangebietes.

5.2 zu erhaltender Einzelbaum

**D: Festsetzungen durch Text**

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Die beiden Änderungsbereiche 'Teilbereich - Nord' und 'Teilbereich - Süd' werden als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO sowie die Ausnahmen § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Grundstücke der Änderungsbereiche ergibt sich aus der für jedes Grundstück festgesetzten überbaubaren Fläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

**3. Bauweise und Baugrenzen**

3.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO  
 3.2 Garagen und Nebengebäude sind nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4. Höhenentwicklung der Gebäude**

4.1 Die Höhe des Kniestocks darf bei II-geschossig festgesetzten Gebäuden höchstens 0,20 m und bei Gebäuden die mit I+D oder II+D festgesetzt werden maximal 0,60 m betragen. Die Kniestockhöhe wird an der Außenwand von der OK Rohdecke bis zur UK Fußplatte gemessen.

4.2 Garagen dürfen nur ein Geschoss hoch sein. Die Dächer der Garagen dürfen nicht mit einem Kniestock versehen werden.

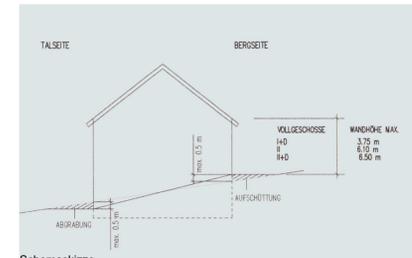
4.3 Der Mindestabstand des Böschungskammes bzw. Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze muss mindestens einen Meter betragen, um Erosionen bzw. Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu halten.

**5. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude**

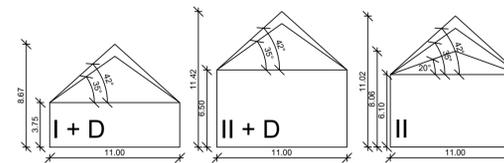
5.1 Die bergseitige max. Wandhöhe darf bei Gebäuden

- bei zwei Vollgeschossen (I+D) = 3,75 m
- bei zwei Vollgeschossen (II) = 6,10 m
- bei drei Vollgeschossen (II+D) = 6,50 m

Die bergseitige Wandhöhe wird von der geplanten Geländeoberfläche (=natürliches Gelände + zulässige Aufschüttung) am Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Für das Gelände ist die Höhe in der Mitte der jeweiligen Gebäudeaußenwand maßgeblich.



Schemaskizze



Schemaskizze, Dachneigung - Anzahl der Vollgeschosse

**6. Dächer**

6.1 Die zulässige Dachneigung wird entsprechend der Planeintragung festgesetzt.

6.2 Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei Satteldächern muss der First in Gebäudemitte liegen

6.3 Die Dächer sind nur mit naturtonen Ziegeln oder Ziegelroten oder anthrazitgrauen Dachsteinen zu decken.

Die weiteren Festsetzungen durch Text in Ziffer B2 (2) / B3 (3), (4), (6) / B5 (3) bis (7) / B6 (4) bis (9) / B7 bis B11 des bestehenden Bebauungsplans Nr. 13 'Ortskern Fernhag' gelten auch für die Änderungsbereiche A1 und A2 dieser 2. Änderung.

**E: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

1. Bestandsgebäude mit Grundstücksnummer und bestehender Flurgrenze

2. Vorschlag Baukörper mit vorgeschlagener Firstrichtung und Garagenstandort

3. Geltungsbereich gesamt Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 13 'Ortskern Fernhag' (1997) im Übersichtsplan

4. Bemaßung

5. Höhenlinien in müNN

6. Bäume zu entfernen

7. Flurgrenze aufheben

Im Änderungsteilbereich Süd ist die Überbauung der nördlichen Flurgrenze Flurnummer 1320/5 zulässig, wenn diese, wie in der Planzeichnung dargestellt, aufgehoben wird.

8. Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

**F: Verfahrensvermerke**

a) Die Gemeinde Scheyern hat in der Sitzung vom 14.07.2015 die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 'Ortskern Fernhag' beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Da die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 'Ortskern Fernhag' gemäß §13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.

c) Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 12.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom 01.02.2016 bis 29.02.2016 beteiligt.

d) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.01.2016 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom 01.02.2016 bis 29.02.2016 öffentlich ausgelegt.

e) Zu dem überarbeiteten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 12.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 10.05.2016 erneut beteiligt.

f) Der überarbeitete Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.04.2016 bis 18.05.2016 erneut öffentlich ausgelegt.

g) Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.06.2016 die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.06.2016 als Satzung beschlossen.

Scheyern, den .....  
 (Siegel) Manfred Sterz, 1. Bürgermeister

Scheyern, den .....  
 (Siegel) Manfred Sterz, 1. Bürgermeister

Scheyern, den .....  
 (Siegel) Manfred Sterz, 1. Bürgermeister

i) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Scheyern, den .....  
 (Siegel) Manfred Sterz, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Scheyern**



**2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 'Ortskern Fernhag'**



Maßstab : 1 : 500

Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

bearbeitet: Rieder  
 gezeichnet: Haas, Simsek, Popp  
 Datum: 12.01.2016, 12.04.2016, 14.06.2016  
 Plan-Nr.: A351\_102-01

Planfertiger:

NORBERT ENDOSHOFER  
 LANDSCHAFTSARCHITECT STADTLAND  
 BUCHENHASE 2 TEL. 09441 42400  
 80539 SCHWEYER FAX 09441 42400  
 MAIL: NORBERT@ENDOSHOFER.DE

Wolfgang Weizsäcker  
 Landschaftsarchitekten GmbH  
 Parkstraße 10 • 89051 Ingolstadt  
 Tel. 0941 18841-0 • Fax: 0941 18841-25  
 E-Mail: info@weizaecker-ia.de

WOLFGANG WEIZÄCKER  
 LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN

L:\A351\_BP-Änd\_Ortskern Fernhag\2ngl102\_BPPlan\_Entwurf\_20160112.dwg\Entwurf

Scheyern, den .....  
 Manfred Sterz  
 1. Bürgermeister