



B - Festsetzungen durch Planzeichen
(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZV 1990)

Nutzungsschablone	
A	B
B	C
C	D

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4, § 5 u. § 6 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MD Dorfgebiet
 - MI Mischgebiet
 - WO Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, § 17 u. § 19 BauNVO)
- GRZ z.B. 0.4 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
 - z.B. II Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - Ⓐ Bereich mit Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten gem. textl. Festsetzung 1.2 (4)
- Bauweise, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Dachform, Firstrichtung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 61 Abs. 2 BayGO)
- SD nur Satteldach zulässig
 - PD nur Pfalldach (auch versetzte Pfalldächer) zulässig
 - FD nur Flachdach zulässig
 - WD nur Walmdach zulässig
- Flächen für Gemeinbedarf** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Ⓐ Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude
- Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Ⓐ Straßenerkefliche
 - Ⓑ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - Ⓒ Straßenbegrenzungslinie
 - Ⓓ Verkehrsbenutzter Bereich
 - Ⓔ Parkfläche
 - Ⓕ Fuß- und Radweg
 - Ⓖ Vorplatz des Scheyern Klosters
 - Ⓗ private Verkehrsfläche
- Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Ⓙ öffentliche Grünfläche
 - Ⓚ private Grünfläche
 - Ⓛ Zweckbestimmung: Spielplatz
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
- Ⓜ Pflegezone
 - Ⓨ Erhaltungsgebiet von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Ⓩ Pflegezone Heckel i.V.m. textl. Festsetzung 3.4 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - ⓐ Randsicherung private Verkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**
- Ⓜ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Ⓝ Abgrenzung von unterschiedlichem Art oder Maß der Nutzung
 - Ⓞ Abgrenzung von unterschiedlichen Dachformen
 - Ⓟ Untergrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) in Verbindung mit den Baugrenzen
 - Ⓠ Sichtweck i.V.m. textl. Festsetzung 2.1 (6)
 - Ⓡ Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Ⓢ Standort für Versorgungsanlagen - Elektrizität

- C - Nachrichtliche Übernahmen**
- Ⓣ geschützte Biotope, flächenhafte Darstellung (gem. § 30 BNatSchG)
 - Ⓤ z.B. Biotopnummer
 - Ⓥ Baudenkmal
- D - Hinweise durch Planzeichen**
- Ⓦ bestehende Gebäude
 - Ⓧ bestehende Grundstücksgrenze
 - Ⓨ Flurstücksnummer
 - Ⓩ Maßzahlen in Metern
 - ⓐ Höhenlinien
 - ⓑ bestehende Nutzungen
 - ⓓ Mögliche Erschließung für hinterliegende Grundstücke
 - ⓔ alternative Müllstandorte für hinterliegende Grundstücke
 - ⓕ öffentliche Stellplätze in der Marienstraße

- E - Festsetzungen durch Text** (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
- Textdokument beifolgt -
- F - Hinweise durch Text**
- Textdokument beifolgt -

SATZUNG über den Bebauungsplan Nr. 14 „Orskern Scheyern“ 2. Änderung

Rechtsgrundlagen
Die Gemeinde Scheyern erlässt aufgrund

- §§ 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 31 der Bayerischen Bauordnung (BauBO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- PlanZSicherungsverordnung (PlanZV)
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den ursprünglichen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14 „Orskern Scheyern“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Orskern Scheyern“. Dasselbe besteht, soweit es nicht durch die gegenständliche Planung geändert wird. Diese Änderung enthält die noch gültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans und der 1. Änderung und ersetzt diese.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung
- Teil B: Festsetzungen durch Planzeichen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZV 1990)
- Teil C: Nachrichtliche Übernahmen
- Teil D: Hinweise durch Planzeichen
- Teil E: Festsetzungen durch Text (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
- Teil F: Hinweise durch Text
- Teil G: Begründung (gemäß § 4 Abs. 6 BauGB)
- Teil H: Verfahrensmerkmale

Jeweils in der Fassung vom 17.12.2019.

Mit beifolgt ist die Begutachtung der ehemaligen Waldbauernscheune in Scheyern auf Vorkommen von Fledermäusen und an den Gebäuden befindliche Vogelnischen im Vorfeld des geplanten Umbau und teilweise Rückbau, Verfasserin Dipl. Biol. Anika Lüssig, Stand: 15.08.2017

G - Begründung (gem. § 4 Abs. 6 BauGB)

- Textdokument beifolgt -
- G.1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauplans** (gem. § 2a Satz 1 BauGB)
- G.2 Umweltbericht** (gemäß § 2a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB)

H - Verfahrensmerkmale

- Der Gemeinderat der Gemeinde Scheyern hat in der Sitzung vom 11.03.2014 die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.2014 öffentlich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2017 hat in der Zeit vom 20.02.2017 bis 24.03.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2017 hat in der Zeit vom 24.02.2017 bis 31.03.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2018 bis 31.08.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2018 bis 31.08.2018 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2019 bis 31.08.2019 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2019 bis 28.08.2019 erneut öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2019 bis 05.12.2019 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2019 bis 05.12.2019 erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2019 als Satzung beschlossen.
- Scheyern, den
- Erster Bürgermeister Manfred Stierz
- Siegel
- Scheyern, den
- Erster Bürgermeister Manfred Stierz
- Siegel
- Scheyern, den
- Erster Bürgermeister Manfred Stierz
- Siegel

Projekt	GEMEINDE SCHEYERN		
Planinhalt	2. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 „Orskern Scheyern“		
Planjahr	Teil A - H	Projekt-Nr.	2357
	Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Bearbeiter	gem / wom
		Planungsstand	17.12.2019
		Maßstab	1 : 1000
Übersichtsplan			
Vorbereitungs-träger	Gemeinde Scheyern	Unterschrift:	
	Ludwigstraße 2, 85296 Scheyern Telefon: 0841 8084-0 E-Mail: scheyern@scheyern.de		
Verfasser	DÖRMGES ARCHITECTEN AG Architektur und Stadtplanung		
	Böcklestraße 38, D-93051 Regensburg Telefon: +49 (0)941 99 206-0 Telefax: +49 (0)941 99 206-66 info@dormges.de www.dormges.de		
			1. Bgm. Manfred Stierz