

Bebauungsplan Nr. 33
"Am Benediktenweg"
mit Teiländerung des
Bebauungsplans Nr. 05 "Süd-West"

A.2) Nutzungsschablone

HAUSTYP	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	MU
HAUSFORM						
GESCHOSS-ENTWICKLUNG	II+T		II+D	II+D	II+D	II+T
DACHFORM	FD		SD	SD, WD	WD, SD	FD
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	0,4					0,6
BAUWEISE	o					
DACHNEIGUNG	max. 6°		20° - 45°		20° - 55°	max. 6°
WANDHÖHE	WH 7,0 m				WH 7,5 m	—
TRAUFHÖHE	—					TH 485,0
BEZUGSPUNKT	Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull für die jeweilige Parzelle					—

Präambel

Die Gemeinde Scheyern im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den
Bebauungsplan Nr. 33 „Am Benediktenweg“ mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 05 "Süd-West"
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.1) **Planzeichnung**
A.2) **Nutzungsschablone**
B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
C.) **Hinweise durch Planzeichen**
D.) **Festsetzungen durch Text** (siehe Anlage Festsetzungen und Hinweise durch Text)
E.) **Hinweise durch Text** (siehe Anlage Festsetzungen und Hinweise durch Text)
F.) **Verfahrensvermerke**

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

- Anlagen:
- Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung vom 17.06.2024 (NICKOL & PARTNER AG)
 - Kampfmittelvorerkundung mit Stellungnahme vom 04.07.2024 (B-MOS Baugruppe Munition Ortungs-service GmbH)
 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Dezember 2023 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)
 - Bericht zur schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung vom 29.11.2024 (Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text
1.2  Urbanes Gebiet Mischgebiet nach § 6a BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 z.B. 0,4 Grundflächenzahl
2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2.2.1 II+D zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
2.2.2 II+T zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Terrassengeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
2.3 z.B. WH 7,5 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
2.4 z.B. Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull
2.5 z.B. 475,0 Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Fertigfußboden Erdgeschoss
2.6 Dachform
2.6.1 FD Flachdach
2.6.2 SD Satteldach
2.6.3 WD Walmdach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
3.2  nur Einzelhäuser zulässig
3.3  nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
3.4  nur Einzel- oder Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig
3.5  Baugrenze
3.6  Baulinie

4. Verkehrsflächen

- 4.1  öffentliche Verkehrsfläche
4.2  Straßenbegrenzungslinie
4.3  private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsflächen, Stellplätze, Begleitgrün und Zuwegungen

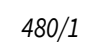
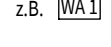
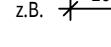
5. Grünflächen, Bäume, Sträucher

- 5.1  private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Plangebiets gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.2
5.2  Pflanzgebot für Einzelbäume oder Strauchgruppen gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.2 und D.10.1 (nicht standortgebunden)
5.3  Pflanzgebot für Einzelbäume gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.10.2 (nicht standortgebunden)

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
6.2  Firstverlauf
6.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.) Hinweise durch Planzeichen

1.  geplante Grundstücksgrenzen
2.  bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Höhengichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
4.  Flurstücksnummer
5.  Gebäudevorschlag
6. z.B.  Zuordnung Haustyp Nutzungsschablone
7.  bestehendes Gebäude
8. z.B.  Maßangaben in Meter

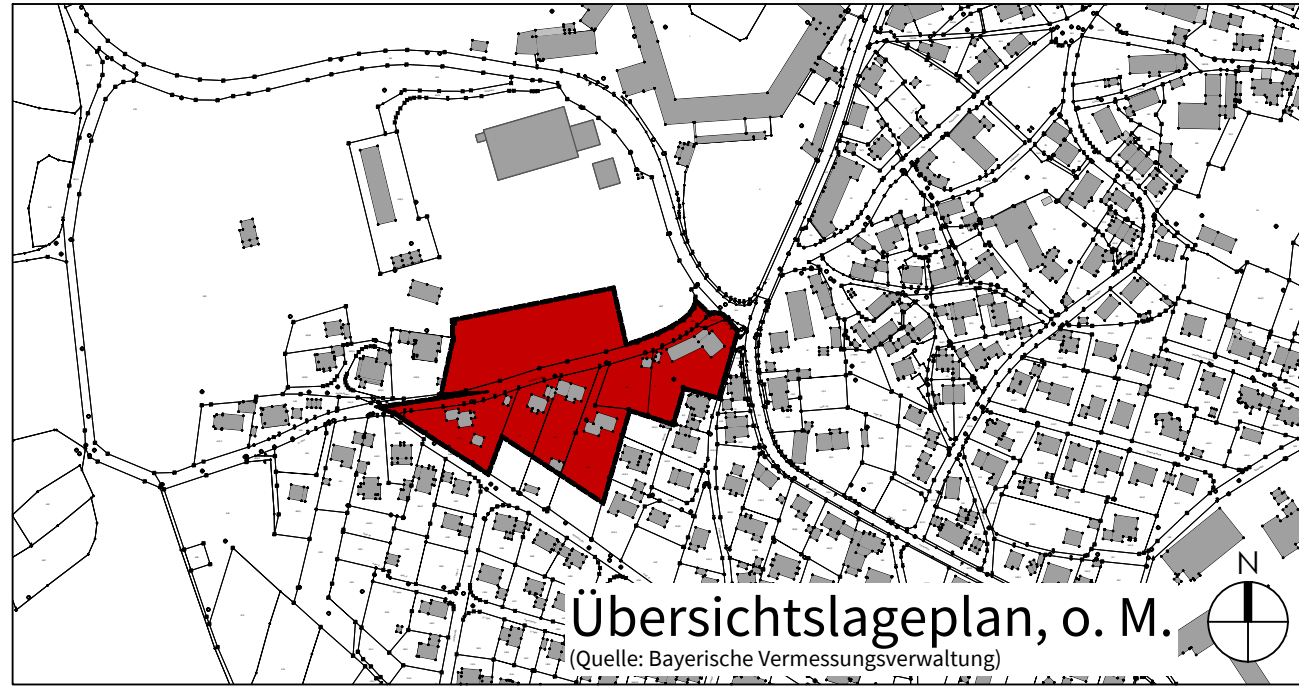
F.) Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Scheyern hat in der Sitzung vom 07.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.09.2024 bis 21.10.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 19.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
3. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2024 bis 21.10.2024 beteiligt.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2025 wurde die berührte Behörde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.01.2025 bis 30.01.2025 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2025 wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2025 bis 27.02.2025 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 12.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2025 wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2025 bis 27.02.2025 erneut beteiligt.
7. Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.03.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.03.2025 als Satzung beschlossen.
Scheyern, den _____ (Manfred Sterz, 1. Bürgermeister)
8. Ausgefertigt
Scheyern, den _____ (Manfred Sterz, 1. Bürgermeister)
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Scheyern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Scheyern, den _____ (Manfred Sterz, 1. Bürgermeister)



Gemeinde Scheyern

Bebauungsplan Nr. 33
"Am Benediktenweg"
mit Teiländerung des
Bebauungsplans Nr. 05 "Süd-West"



DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 11.03.2025

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM



GRÜNORDNUNGSPLAN
WOLFGANG STROBEL
TEAM 4 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UND STADTPLANER GMBH
OEDENBERGER STR. 65
90491 NÜRNBERG



