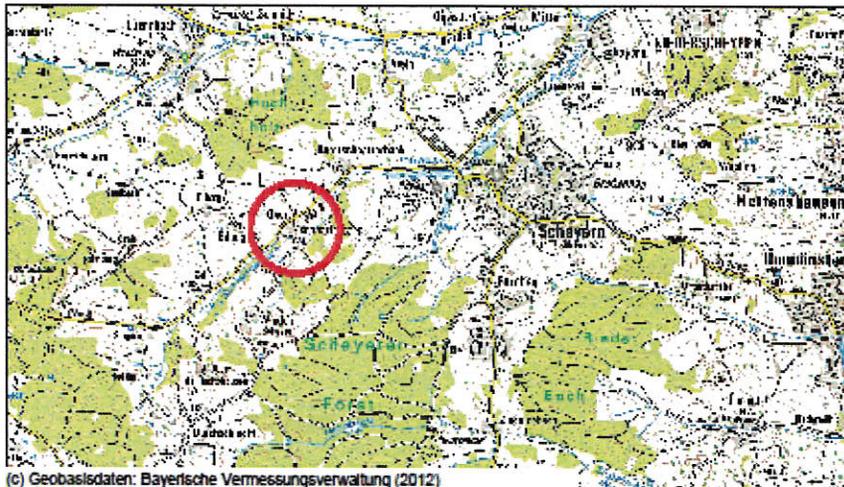


Gemeinde Scheyern

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Außenbereichssatzung Ortsteil Oberschnatterbach



(c) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (2012)

Maßstab : 1 : 1.000

0 50 125 250 m

N

<p><u>Planfertiger:</u></p> <p>Wolfgang Weizierl Landschaftsarchitekten GmbH Furtwaller 10 • 83061 Ingolstadt Tel: 08441 88841-0 • Fax: 08441 88841-30 E-Mail: info@weizierl-ia.de</p> <p>NOBBERT ENDSCHÖPFER LANDSCHAFTSARCHITECT STADTPLANER BICHNERSTRASSE 2 TEL: 08441-88842 83061 INGOLSTADT FAX: 08441-88843 WWW.NOEBBERTENDSCHOEPLER.DE</p>	<p>WOLFGANG WEIZIERL LANDSCHAFTS- ARCHITECTEN</p> <p>Bearbeitet: Rieder/Dittler Gezeichnet: Dittler Datum: 13.11.2012 Satzungs- beschluss: 12.03.2013 Plan-Nr.: A257_102-1 Datei: I:\2012_A48\2\weizierl\BauPlan\Projekt\102_Satzung_Ang 01_M1.dwg</p>
--	---

Ausgefertigt:

Scheyern, den

Gemeinde:

(Siegel)

.....
Müller, A., 1. Bürgermeister

Außenbereichssatzung Oberschnatterbach

Die Gemeinde Scheyern, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm erlässt aufgrund

- des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, folgende Außenbereichssatzung

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung ist aus dem nebenstehenden Lageplan (M 1: 1.000) ersichtlich. Dieser Lageplan und die Festsetzungen durch Text sowie die Festsetzungen durch Planzeichen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann, den Wohnzwecken dienenden Vorhaben i. S. des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Siedlung befürchten lassen.

§ 3 Festsetzungen durch Text

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Gebäuden wie folgt:

Die Errichtung von Wohngebäuden und Garagen und Erweiterungen von Gebäuden sind nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 38 bis 45 Grad.

Für die Gebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Kniestöcke sind max. 0,5 m hoch zulässig.

Für PKW-Garagen mit einer Traufhöhe von max. 3,00 m sind Flachdächer zulässig.

Es sind nur rechteckige Baukörper im Verhältnis von 1 (Breite):1,4 (Länge) (mind. 1:1,2) mit gleichgeneigten Dächern zulässig.

Pro Dachfläche sind zwei Dachgauben zulässig. Die Gesamtgröße pro Dachgaube darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten; einzelne Gaubenbreite max. 1,50 m.

Es sind nur Dächer mit einer landschaftstypischen Deckung aus naturroten Dachziegeln oder ziegelroten Betondachsteinen zugelassen.

Außenwände sind verputzt, als hell gestrichene Wandflächen oder Flächen mit Holzverkleidung zulässig.

Sofern zeichnerisch keine andere Nutzung ausgeschlossen oder für zulässig erklärt ist, ist je Baufenster (Baufenster = der durch eine Baugrenze eingeschlossene Bereich) ein Wohngebäude als Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte sowie Garagen zulässig. Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sind nicht zugelassen.

Bei der Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

§ 4 Erschließung und Entstehen des Baurechts

Die Erschließung des Areals mit Wasser, Strom und Telekommunikationseinrichtungen ist gesichert. Die Abwasserentsorgung hat über Kleinkläranlagen mit biologischer Abwasserbehandlung zur erfolgen

§5 Belange der Kreisstraßenverwaltung

Der Abstand zwischen dem geplanten Bauvorhaben (Flurnummer 610) und dem Fahrbahnrand der Kreisstraße PAF 8 muss mindestens 9,00 m betragen (= Bauflucht der bestehenden Gebäude). Eine Ausnahme vom Anbauverbot nach Art. 23 Abs. 2 BayStrWG wird zugelassen.

Das im Lageplan eingezeichnete Sichtdreieck ist frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenoberkante zu halten. Die Schenkellänge von 10 m muss vom Fahrbahnrand der Kreisstraße gewährleistet sein.

Die verkehrliche Erschließung der Flurnummer 610 hat über die bestehende Grundstückszufahrt zu erfolgen. Eine neue Zufahrt zur Kreisstraße darf aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht errichtet werden.

Die bestehende Zufahrt zur Kreisstraße ist straßenmäßig zu befestigen und mit einem sickerfähigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, Plattenbelag mit Rasenfuge o.a.).

Innerhalb dem Grundstück Fl.Nr. 610 ist eine Wendemöglichkeit zu schaffen, damit aus dem Grundstück vorwärts in die Kreisstraße eingefahren werden kann. Ein Rückwärtsausfahren in die Kreisstraße wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zugelassen.

Der Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden. Es ist mindestens ein Stauraum von 5,00 m Tiefe gemessen von der Grundstücksgrenze, von der Einfriedung auszusparen.

Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer zugeführt werden.

Von der Zufahrt und dem Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Auf der Grundstücksgrenze ist eine Entwässerungsrinne mit Einlaufrost über die gesamte Zufahrtsbreite anzuordnen, wenn das Zufahrts- und Grundstücksgefälle den Ablauf des Oberflächenwassers zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bedingt.

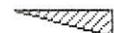
§6 Hinweise durch Text

Die Niederschlagswässer sollen nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück versickert oder zur Brauchwasserversorgung zurückgehalten werden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kleinkläranlagen ist unzulässig.

Aufgrund des vorhandenen Bodendenkmals Nr. 7534-10123 ist für eventuelle Bodeneingriffe aller Art eine denkmalpflegerische Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Bereich der 20 kV-Freileitung der E.ON Bayern AG dürfen keine hoch wachsenden Bäume gepflanzt werden; der Mindestabstand beträgt nach DIN VDE 0210/12.85 bei ausgeschwundenem Leiterseil 2,5 m.

§ 6 Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung
U+E+D / E+H+D	Höchstmaß der Vollgeschosse
	zulässige Hauptfirstrichtung
	Baugrenze
	offene Bauweise mit Einzelhäusern, max. 2 Wohnungen
	Garageneinfahrt
	Sichtdreieck zur Kreisstraße PAF 8

Hinweise durch Planzeichen

	bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
	bestehendes Nebengebäude
	bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen
	geplante Grundstücksgrenze
	vorgeschlagener Baukörper
	anbaufreie Zone Kreisstraße PAF 8
	20 KV-Freileitung mit 2 x 7,5 m Schutzstreifen
	Bodendenkmal D-1-7534-0123

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat von Scheyern hat in der Sitzung vom 13.11.2012 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Oberschnatterbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 13.11.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2012 bis 08.01.2013 öffentlich ausgelegt.
Zum Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 13.11.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2012 bis 08.01.2013 beteiligt.
- Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.03.2013 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 12.03.2013 beschlossen.

Scheyern, den

.....
Müller, A., 1. Bürgermeister

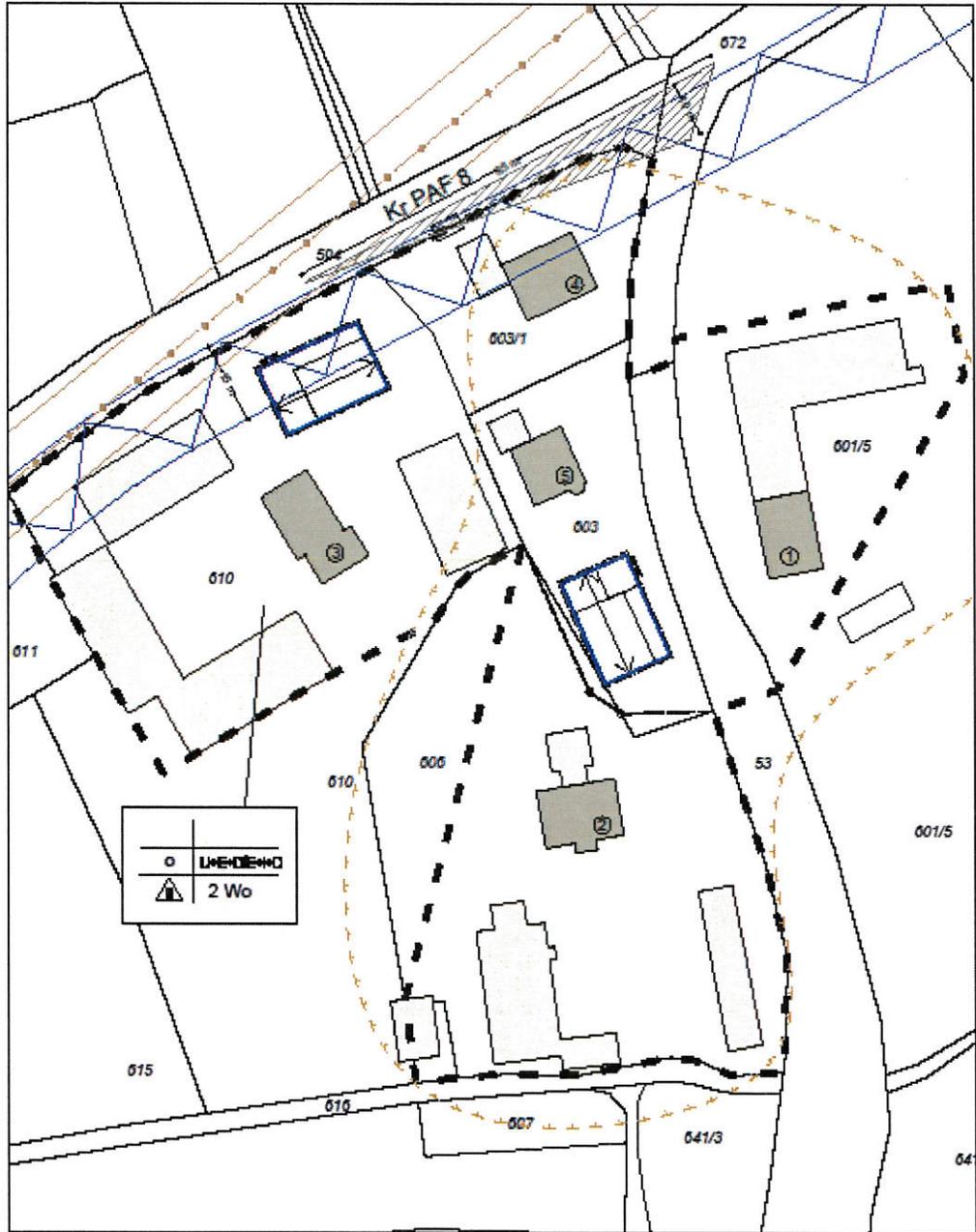
(Siegel)

- Die Außenbereichssatzung Oberschnatterbach ist mit der Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

Scheyern, den

.....
Müller, A., 1. Bürgermeister

(Siegel)



M 1 : 1.000

