

Bebauungsplan Nr. 34 "Gewerbe Kapellenweg"

Präambel

Die Gemeinde Scheyern beschließt aufgrund

- des 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. 34 „Gewerbe Kapellenweg“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) **Planzeichnung**
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**

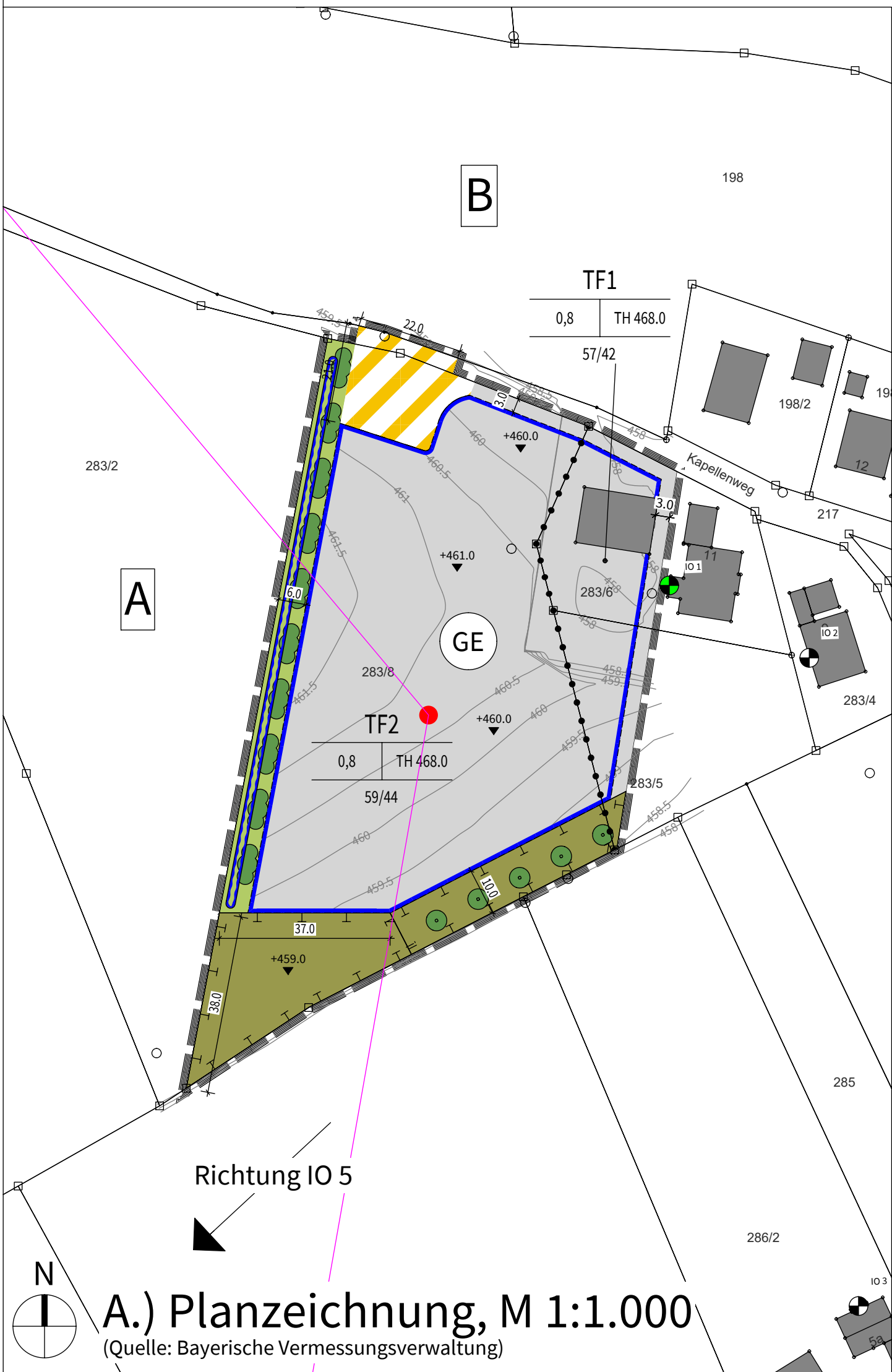
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigelegt.

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach §2a BauGB ohne Eingriffsermittlung vom 20.01.2026
(Team4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH)

Anlagen:

- Geotechnischer Bericht vom 04.09.2023 (INGEOTEC)
- Schalltechnische Untersuchung vom 30.10.2023 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Kampfmittelvorerkundung vom 30.01.2024 (B-MOS Baugruppe Munition Ortungsservice GmbH)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 18.10.2024 (ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz)
- Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vom 25.09.2025 (Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH)



B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 **GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 0,8 Grundflächenzahl
- 2.2 TH 468.0 maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull
- 2.3 Nutzungsschablone:
- z.B.:
- | | |
|--|--------------|
| Bezeichnung Teilfläche | TF1 |
| Grundflächenzahl | 0,8 TH 468.0 |
| Emissionskontingent LEK [dB(A)/m²] Tag/Nacht | 59/44 |
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 3.1 **Baugrenze**
4. Verkehrsflächen
- 4.1 **Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Geh- und Fahrtrecht**
5. Grünordnung
- 5.1 **private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Ortsrandeingu" mit Zulässigkeit eines Entwässerungsgrabens**
- 5.2 **Pflanzung von mind. 2-reihigen Hecken**
- 5.3 **private Grünfläche als Ausgleichsfläche**
- 5.4 **Pflanzung von Streuobstgehölzen**
6. Schallschutz
- 6.1 57/42 Kontingentierung tags/nachts
- 6.2 **Referenzpunkt UTM32 Koordinaten**
- 6.3 **Sektorrand**
- 6.4 **Richtungssektor A, Zusatzkontingent L_{EX} 7/7 (tags/nachts)**
- 6.5 **Richtungssektor B, Zusatzkontingent L_{EX} 0/0 (tags/nachts)**
- 6.6 **Immissionsort (in der Planzeichnung mit IO2 bzw. IO3 gekennzeichnet)**
- 6.7 **Maßgebender Immissionsort (in der Planzeichnung mit IO1 gekennzeichnet)**
7. Sonstige Planzeichen
- 7.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- 7.2 **Abgrenzung von Teilgebieten**
- 7.3 **Entwässerungsgraben**

C.) Hinweise durch Planzeichen

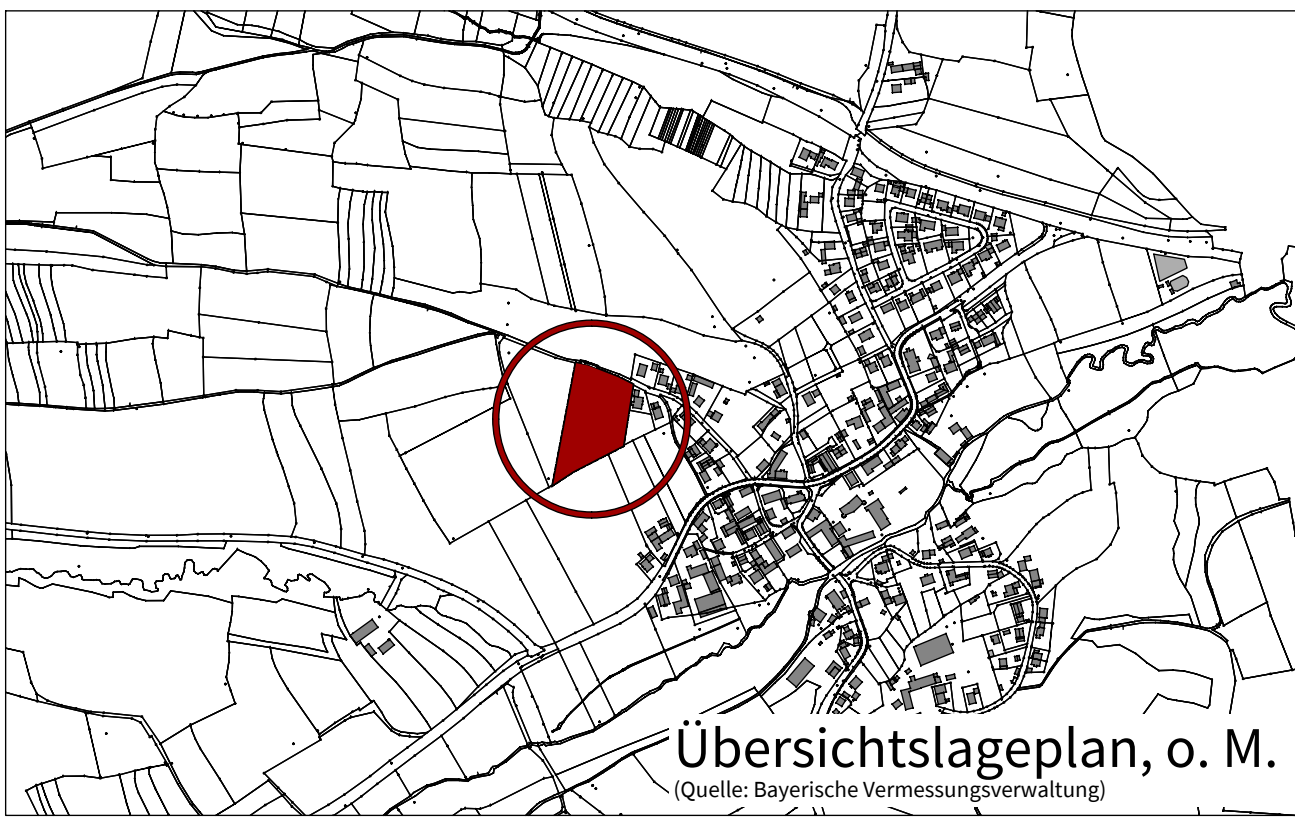
1. **bestehende Grundstücksgrenzen**
2. **Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull**
3. **480/1 Flurstücksnummer**
4. **+460.0 Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull geplantes Gelände**
5. **bestehendes Gebäude**
6. **z.B. 10.0 Maßangaben in Meter**

F.) Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Scheyern hat in der Sitzung vom 10.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2024 hat in der Zeit vom 28.06.2024 bis 09.08.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2024 hat in der Zeit vom 28.06.2024 bis 09.08.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2025 bis 02.09.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2025 bis 02.09.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.02.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.02.2026 als Satzung beschlossen.
- Scheyern, 10.02.2026
- (Manfred Sterz, 1. Bürgermeister)
7. Ausgefertigt
- Scheyern, _____
- (Manfred Sterz, 1. Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt 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, _____
- (Manfred Sterz, 1. Bürgermeister)



Gemeinde Scheyern Bebauungsplan Nr. 34 "Gewerbe Kapellenweg"



DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 10.02.2026

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

GRÜNORDNUNGSPLAN
LANDSCHAFTSARCHITEKT
STADTPLANER
TEAM 4
Oedenberger Str. 65
90491 Nürnberg

