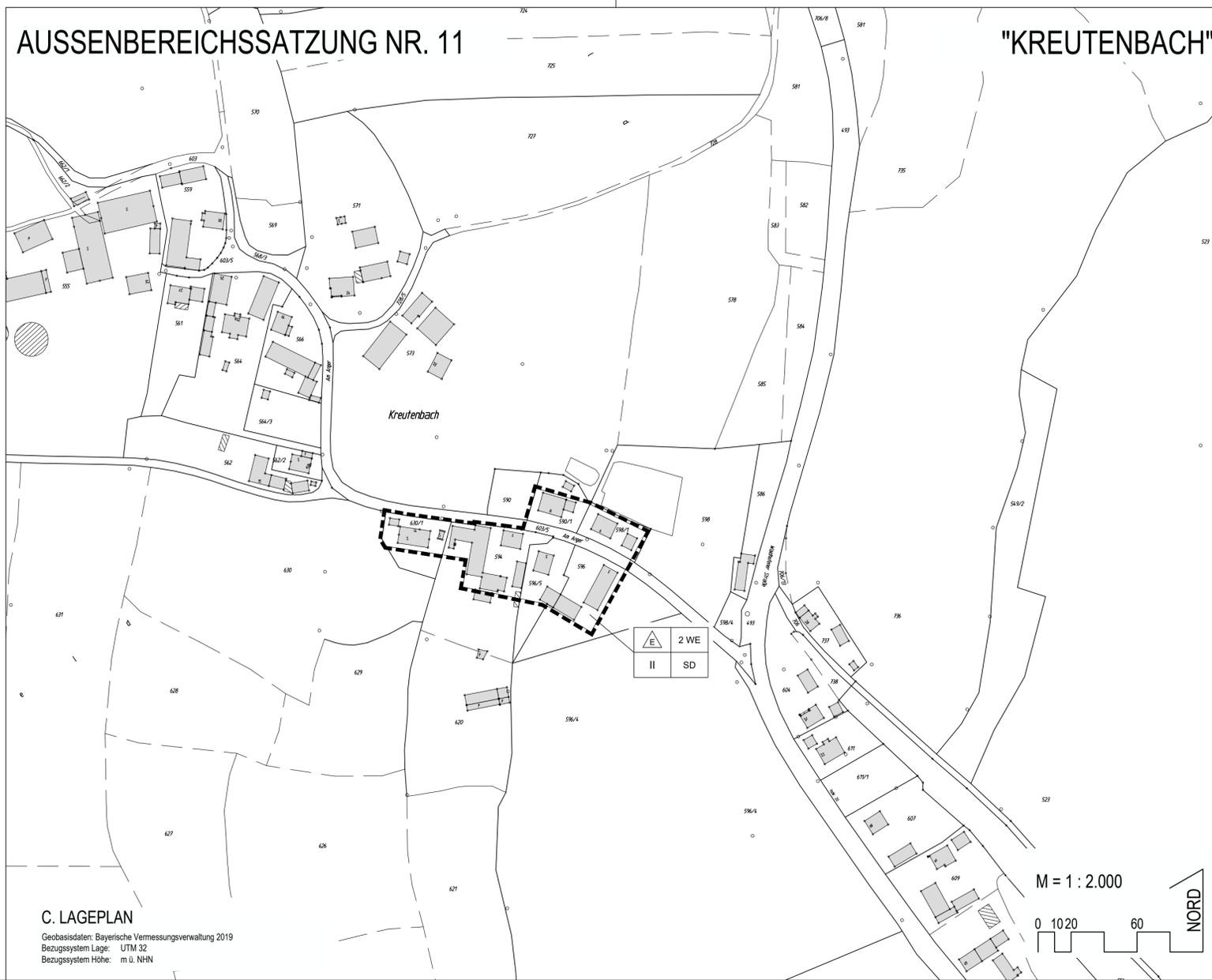


# AUSSENBEREICHSSATZUNG NR. 11

# "KREUTENBACH"



## D. VERFAHENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.06.2020 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom 10.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 15.12.2020 bis 29.01.2021 beteiligt.
- Der Entwurf der Außenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom 10.11.2020 wurde gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2020 bis 29.01.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.06.2021 die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 08.06.2021 beschlossen.
- Ausgefertigt

Scheyern, den .....

Manfred Sterz  
Erster Bürgermeister

Seigel

- Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Die Außenbereichssatzung 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 wird hingewiesen.

Scheyern, den .....

Manfred Sterz  
Erster Bürgermeister

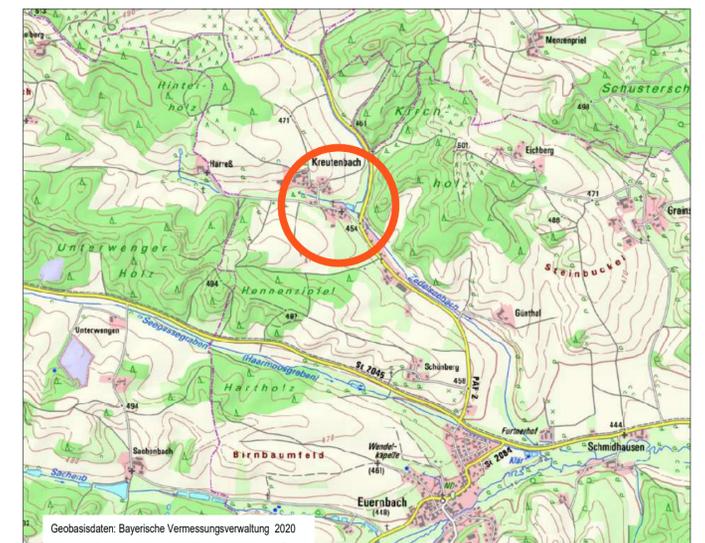
Seigel

## GEMEINDE SCHEYERN LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

## AUSSENBEREICHSSATZUNG NR.11 "KREUTENBACH"

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 25.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 10.11.2020  
GEÄNDERT, DEN 08.06.2021

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3022.076

### A. PRÄAMBEL

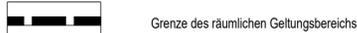
Die Gemeinde Scheyern erlässt aufgrund

- des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung nachfolgende

### B. AUSSENBEREICHSSATZUNG

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Euernbach werden gemäß den im beigefügten Lageplan C (M = 1:2000) ersichtlichen Darstellungen (Geltungsbereich) festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie:

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

#### § 3 Zulässigkeitsbestimmungen

Vorhaben im Sinne des § 2 sind nur gemäß folgenden Bestimmungen zulässig:

- es sind nur Einzelhäuser zulässig;
- je Wohngebäude sind maximal zwei (2) Wohnungen zulässig;
- es sind maximal zwei (2) Vollgeschosse zulässig;
- als Dachform sind nur gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer mit mittigen, über die Gebäudelängsseite verlaufendem First und einer Dachneigung von 22-45° zulässig;
- als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot, Braun, Grau und Anthrazit zulässig;
- Dachaufbauten in Form von Gauben, Zwerchgiebeln, Quergiebeln und dergleichen sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig, die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen;
- Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dächern sind zulässig, jedoch nur, wenn sie in gleicher Neigung, parallel zur darunterliegenden Dachfläche errichtet werden;
- Für die Errichtung von Wohngebäuden ist eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm je Wohngebäude einzuhalten.

- Sollten die Grundstücke Fl.Nm. 590/1 und 598/1 neu bebaut werden (z.B. Abriss mit Neubau, Nachverdichtung, etc.), so ist durch eine hydraulische Berechnung das Überschwemmungsgebiet in diesem Bereich zu ermitteln und sicherzustellen, dass:
  - durch die geänderte Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen für Ober- und Unterlieger entstehen,
  - ein ggf. bestehender Hochwasserschutz nicht nachteilig verändert wird
  - und das/die Bauvorhaben hochwasserangepasst errichtet werden.

#### § 4 Hinweise

Folgende zeichnerische und textliche Hinweise sind zu beachten:

- bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehenden Flurstücksnummer, z. B. 596/5

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Außerdem sind von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehende Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen als ortsüblich hinzunehmen.
- Im Planbereich der Außenbereichssatzung sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm zu informieren.
- Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen.
- Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen.
- Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten.
- Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung sowie die Schutzwasserkanalisation anzuschließen.
- Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden.
- Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist, soweit dies der Untergrund zulässt, auf den Baugrundstücken zu versickern. Sollte eine Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation vorgesehen sein, so sind entsprechende neue wasserrechtliche Antragsunterlagen beim Landratsamt Pfaffenhofen einzureichen. Die wasserrechtlichen Antragsunterlagen sind dann so rechtzeitig vorzulegen, dass vor der geplanten Einleitung das Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden kann. Bei den wasserrechtlichen Antragsunterlagen ist die WWPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) zu berücksichtigen.
- Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENKW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.
- Eine Versickerung von Regenwasser darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen.
- Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
- Die Planzeichnung ist für die Maßnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.
- Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

#### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.