

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 25 Vieth Buchsberg

Die Gemeinde Schemern erlässt gemäß §§ 1, 1a, 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 20 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 51 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Flächennutzungsplans (PlanZ) Nr. 10 in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 25 "Vieth Buchsberg" die Satzung.

Bestandteile der Satzung: Der von Büro Wenzel/Landschaftsarchitekten GmbH gefertigte Bebauungs- und Grünordnungsplan mit textlichen Festsetzungen, Hinweisblatt und Begründung in der zum Zeitpunkt der Satzungsbekanntmachung gültigen Fassung.

A: Festsetzungen

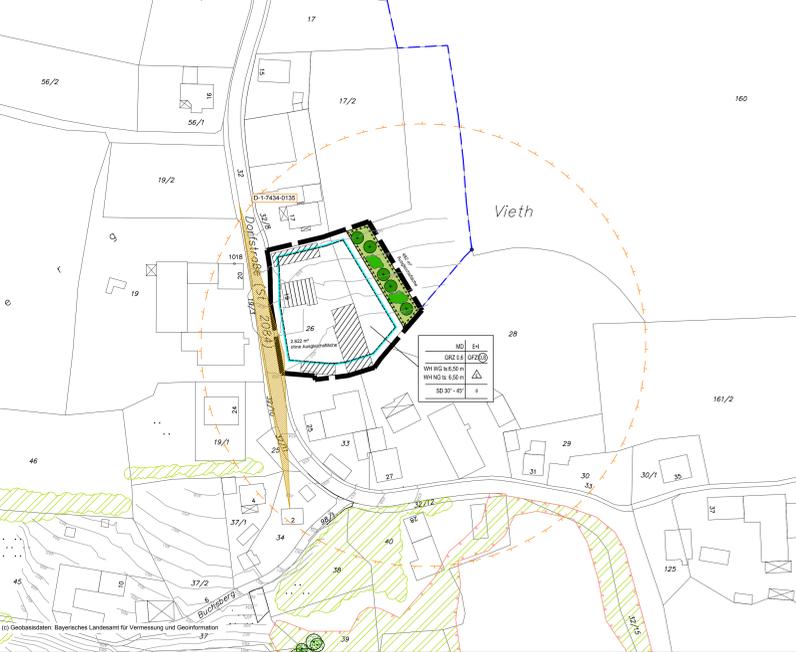
- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
Dortgebiet nach § 5 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig
- Maß der baulichen Nutzung**
Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ), soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben; mit einzurechnen sind Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Zufahrten
maximal zulässige Geschosshöhenzahl (GFZ)
Erdgeschoss und Obergeschoss (max. 2 Vollgeschosse)
max. zulässige Wandhöhe
nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten und mit maximal einer Wohneinheit pro Vollgeschoss zulässig
offene Bauweise
Dachneigung bei Satteldach
- Überbaubare Fläche**
Baugrenze, außerhalb dieser überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze errichtet werden (§23 (5) BauNVO). Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO haben Vorrang vor den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

- Grünflächen**
Private Grünflächen
Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art (schematische Darstellung ohne Pflanzspez.)
Anpflanzungen von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung (schematische Darstellung ohne Pflanzspez.)
- sonstige Pflanzzeichen**
Höhenlinien in Meter als festgesetzte Geländehöhen 0, NN
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
Bestehendes Hauptgebäude
Bestehendes Nebengebäude
Bodendenkmal
Wald / Gehölzbestand
bestehender Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers in den Gerodtsch (Verlauf gemäß Luftbildauswertung außerhalb des Geltungsbereiches)
Sichtachsen
Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung (auch Stapel, Haufen oder ähnliches) die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnbereiches um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebensovorg dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

B: Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung**
Es werden je Einzelhaus zwei Wohneinheiten zugelassen. Wobei die zweite Wohneinheit eine maßvoll untergeordnete Wohneinheit sein muss, die nicht nebeneinander sondern übereinander errichtet wird. Die Größe einer zweiten Wohneinheit soll der ersten Wohneinheit deutlich untergeordnet sein.
- Abstandsflächen**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (gemäß Art. 6 BayBO), Art. 6 Abs. 5 Satz 3 und Abs. 7 BayBO finden keine Anwendung.
- Gestaltung**
3.1 **Baukörper:**
Zulässig sind nur rechteckige Baukörper. Dabei muss die Gebäudelänge (Früstrichung) gegenüber der Gebäubreite deutlich überwiegen (mindestens 1 : 1,2).
3.2 **Außenwände und Wandverkleidungen:**
Die Außenwände aller Hauptgebäude sind zu verputzen und hell zu streichen (weiß, oder pastellfarben). Alternativ ist eine Verkleidung in Holzverschalung, vor allem bei den Nebengebäuden, zulässig.

- Geschosshöhe und Kniestock**
4.1 **Geschosshöhe:**
Die maximale Geschosshöhe wird mit 3,40 m festgesetzt, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante Rohfußboden eines jeden Vollgeschosses.
4.2 **Wandhöhe und Firsthöhe Wohngebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m (bei E+1) festgesetzt, ausgehend von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zur Schrittkante Außenwand / Dachhaut. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.3 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.4 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.5 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.6 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.7 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.8 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.9 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.10 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.11 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.12 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.13 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.14 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.15 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.16 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.17 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.18 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.19 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.20 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.21 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.22 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.23 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.24 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.25 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.26 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.27 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.28 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.29 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.30 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.31 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.32 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.33 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.34 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.35 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.36 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.37 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.38 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.39 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.40 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.41 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.42 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.43 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.44 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.45 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.46 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.47 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.48 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.49 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.50 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.51 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.52 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.53 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.54 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.55 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.56 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.57 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.58 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.59 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.60 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.61 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.62 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.63 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.64 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.65 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.66 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.67 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.68 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.69 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.70 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.71 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.72 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.73 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.74 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.75 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.76 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.77 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.78 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.79 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.80 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.81 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.82 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.83 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.84 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.85 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.86 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.87 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.88 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.89 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.90 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.91 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.92 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.93 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.94 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.95 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.96 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.97 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.98 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.99 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.
4.100 **Wandhöhe und Firsthöhe Nebengebäude:**
Die maximale ständige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO taßelig begrenzt.



- 8. Geländeoberfläche**
Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Der Böschungswinkel von Auffüllungen/Abgrabungen darf maximal 1:2 betragen und der Mindestabstand des Böschungswinkel/Böschungswinkels zur Grundstücksgrenze muss mindestens einen Meter betragen. Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m erdlang der Gebäubekante zulässig. Stützmauern sind nur zulässig zur Anlehnung einer vorsprünghaltigen Garagezufahrt (Rampenplanung laut GdStEV).
- 9. Grünordnung**
9.1 **Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**
Diese Fläche ist mit extensiver Wiesenfläche, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte) bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
Eine Einfriedung, sowie eine gärtnerische Nutzung z.B. als Kompostierfläche ist nicht zulässig. Auf dieser Fläche ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischen Pflanzenschutz zu verzichten. In dieser Grünfläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.
9.2 **Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art:**
Artensauswahl gemäß Art. 6 Abs. 3 S. 1 BauNVO, sowie maximal 30 % Obstbäume in regionaltypischen Sorten.
Mindestpflanzqualität: H, 3cv, StJ 14-16 cm
9.3 **Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung:**
Anpflanzung in Anlehnung an Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetationsgesellschaft des Harzraumes (Laternen- Erhen-Hainbuchenwald):
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Salix caprea (Sal-Weide)
Catalpa ovata (Weißdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Prunus spinosa (Schlehne)
Rosa canina (Feld-Rose)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Populus tremula (Zitter-Pappel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Catalpa ovata (Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Cornus sanguinea (Hartvogel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Pflanzliche flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 1,50 m², mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzufassen. Anteil an Bäumen ca. 5 %
Mindestpflanzqualität Bäume: Hst, 2cv, 150-200 cm
Mindestpflanzqualität Sträucher: St, 2cv, 80-100 cm
Für Bäume ist ein Pflanzabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Bäume von mehr als 2 m Höhe 4 m Abstand entspr. Art 48 ABGBG).
- 9.4 Zeitpunkt der Pflanzung:**
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der Fertigstellung der Gebäude folgende Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.
- 10. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche**
Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt insgesamt innerhalb des Bebauungsplangebietes auf den privaten Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 482 m²). Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

- Ver- und Entsorgungsanlagen**
Stellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die baulichen Anlagen ausreichend zu integrieren. Die getrennten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschleife an das Versorgungsnetz der E.ON angeschlossen. Die Hausanschlusskabel werden in Wärmeschichten an der straßenzugewandten Außenwand oder in einem Kellertraum unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten in Abstimmung mit der E.ON. Die Verteilerschleife werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.
- Grundwasserschutz**
Das Schmutzwasser ist an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Dorfstraße anzuschließen. Das Niederschlagswasser ist Richtung Nordosten in einen bestehenden Graben, der im weiteren Verlauf in den Gerodtsch mündet, abzulassen. Das Entwässerungskonzept ist objektspezifisch im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
- Immissionsschutz**
Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockner) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen.
- Textliche Hinweise**
Die Pflanzung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszuschließen.
Grund- und Geschosshöhenzahl:
Private Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können nicht zur Ermittlung der Grundflächenzahl bzw. Geschosshöhenzahl zur maßgeblichen Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden.
Die Sammelbehälter sind an der Dorfstraße zur Abholung bereitzustellen.
Abfallbehälter sind grundsätzlich straßenrand in die Gebäude bzw. geschlossenen Einfriedungen zu integrieren, zusammenzulassen und gegen Einbruch zu schützen. Freistehende Mülltonnen oder Container sind unzulässig. Die Anlagen für die Müllaufbewahrung müssen so groß dimensioniert sein, dass eine Müllsammlung nach dem Treppprinzip möglich ist.
Es wird empfohlen, die Außenflächen der Gebäude, insbesondere fensterlose Fassaden, Giebelwände, Garagen und sonstige Nebengebäude, Stützmauern und Pergolen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Eine Verriegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MBl. Nr. 10/1995, Seite 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden. Offene Stellplätze, Grundstückszugänge und -zufahrten sowie private Eigentümerwege sind funktionsabhängig zu befestigen, so dass ein möglichst geringer Müllabwurf (max. 0,00) erreicht wird. Wasserdruckstöße befestigen wie Rasenflugperforator, Rasenfräse, Schneemaschine und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Grundstücke erfolgen.
Der vorgeschriebene Entwässerungsgraben zur Ableitung des Niederschlagswassers verläuft auf Nachbargrundstück. Diese Grundstücke werden mit einer Dienstbarkeit befristet.
Eine schriftliche Konzeptausarbeitung ist laut dem Wasserwirtschaftsamt derzeit nicht erforderlich. Im Bauantrag ist ein detailliertes Entwässerungskonzept auszuarbeiten.
Für das erdbrunnliche Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in bebauten oder befestigten Flächen ist ein oberirdisches Gewässer sind die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, TRENOG) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
Ist die TRENOG nicht anwendbar, so ist für die Einleitung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen ist, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) und der Arbeitsblatt DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteanlagen), in den jeweils aktuellen Fassungen zu berücksichtigen.
Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamt für Umwelt LfU unter folgender Link:
http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser-umgang/index.htm und
http://www.lfu.bayern.de/wasser/bv/index.htm zu finden. Somit kann jeder Fachplaner oder Interessierte prüfen,

- Inkrafttreten**
Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
Schemern,
Gemeinde Schemern
I. V. Dr. K. Limpert
2. Bürgermeister
Verfahrensvermerk
a) Der Gemeinderat von Schemern hat in der Sitzung vom 09.10.2012 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 25 Vieth Buchsberg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2012 ersichtlich bekannt gemacht.
b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.12.2012 hat in der Zeit vom 19.02.2013 bis 22.03.2013 stattgefunden.
c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.12.2012 hat in der Zeit vom 19.02.2013 bis 22.03.2013 stattgefunden.
d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2013 bis 22.11.2013 beteiligt.
e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2013 bis 22.11.2013 öffentlich ausgestellt.
f) Erneute Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Fassung vom 11.02.2014. Hierzu wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 24.02.2014 bis 10.03.2014 beteiligt.
g) Die Gemeinde Schemern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.03.2014 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.03.2014 als Satzung beschlossen.
Gemeinde Schemern, den
I. V. Dr. K. Limpert, 2. Bürgermeisterin (Siegel)
h) Ausgefertigt
Gemeinde Schemern, den
I. V. Dr. K. Limpert, 2. Bürgermeisterin (Siegel)
i) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Schemern, den
I. V. Dr. K. Limpert, 2. Bürgermeisterin (Siegel)

Gemeinde Schemern

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 25

Ortsbereich Vieth

Maßstab: 1 : 1.000
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Planfertiger:
WITTE WITTE WITTE
INGENIEURBÜRO
VERMESSUNG UND
LÄRMMESSUNG
VERMESSUNG UND
LÄRMMESSUNG

bestellter Ref:
Satzungs Ref:
Datum: 04.12.2012, 11.06.2013, 11.02.2014, 11.03.2014
Plan-Nr.: A206-1_105-1
Zeichn.: 1/2012

Gemeinde Schemern
I. V. Dr. K. Limpert