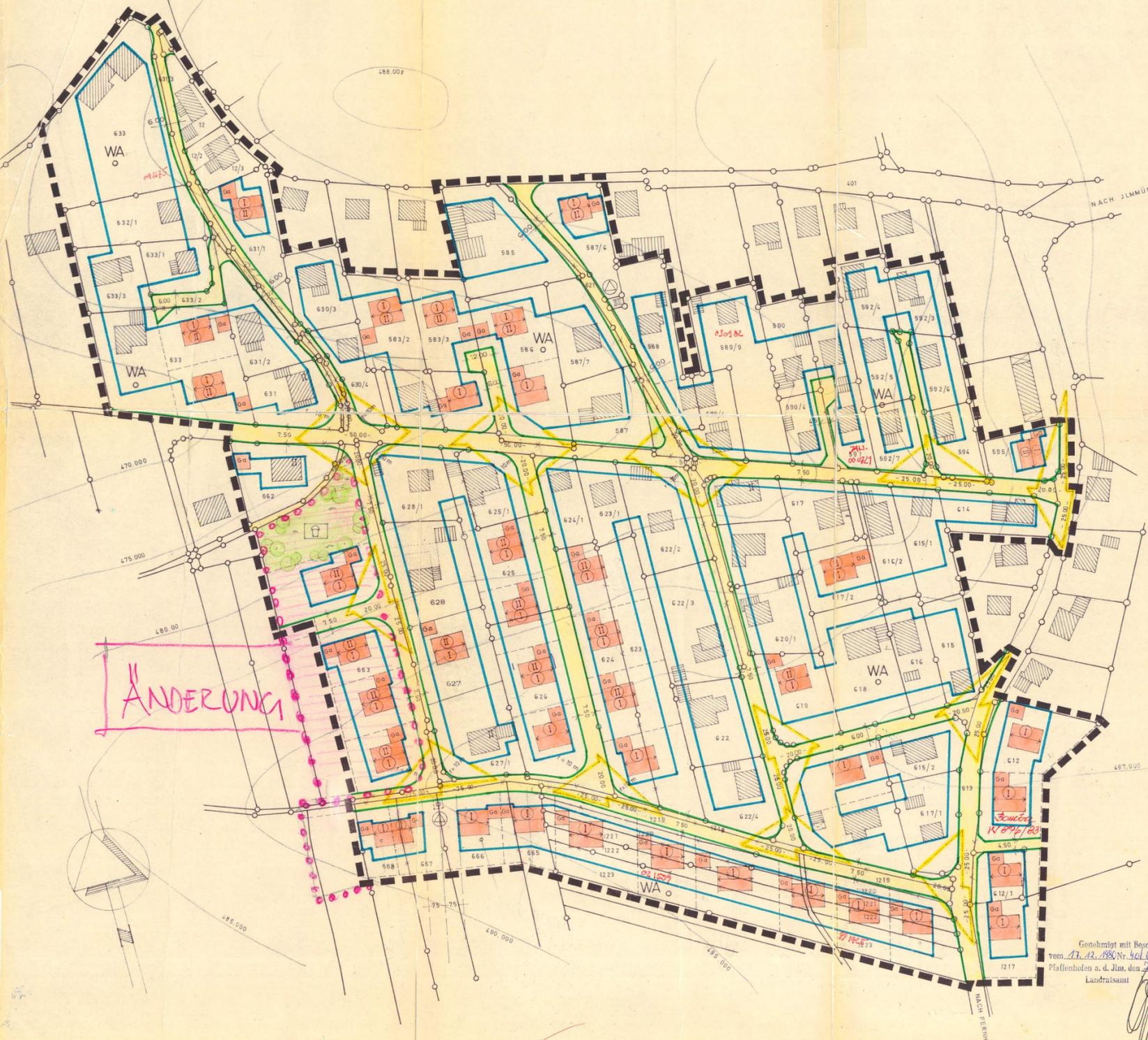


NR. 5
 BEBAUUNGSPLAN "SCHEYERN SÜD - WEST"
 DER GEMEINDE SCHEYERN
 LANDKREIS PFAFFENHOFEN/JLM

MASSTAB = 1:1000



Die Gemeinde Scheuern erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG-, des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung -BayBO-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung von Ing.-Büro K. Wipfler gefertigten Bebauungsplan "Scheuern Süd-West" vom 20.06.1977, geändert am 24.07.1980 als Satzung.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.
 Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in Kraft.

A) Festsetzungen

- Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- I 1 Vollgeschoß zwingend, Satteldach, Dachneigung 24° - 30°, max. Umfassungswandhöhe 3,90 m, zulässige Sockelhöhe 0,50 m. Die Ausbildung eines Kniestockes bis 0,40 m ist zulässig. 0,3 GRZ. 0,3 GFZ.
- I 2 1 Vollgeschoß zwingend, mit teilweise ausgebautem Keller- geschoß (Hanghaus), Satteldach, Dachneigung 24° - 30°, max. Umfassungswandhöhe 3,70 m bzw. 6,60 m, zul. Sockelhöhe 0,50 m. Die Ausbildung eines Kniestockes bis 0,40 m ist zulässig. 0,3 GRZ. 0,6 GFZ.
- II 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, Satteldach, Dachneigung 24° - 30°, max. Umfassungswandhöhe 6,20 m, zulässige Sockelhöhe 0,50 m. Die Ausbildung eines Kniestockes ist nicht zulässig. 0,3 GRZ. 0,6 GFZ.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist auf 600 qm festgesetzt. Bei Bedarf können im Dachraum zusätzliche Wohnräume im Rahmen des zulässigen Maßes nach § 13 Abs. 1 DVBayBO geschaffen werden. **Wohnungen im Dachraum sind nicht zulässig.** Die Gebäudelänge muß gegenüber der Gebäudebreite, einschließlich des ögl. Garagenanbaues überwiegen.

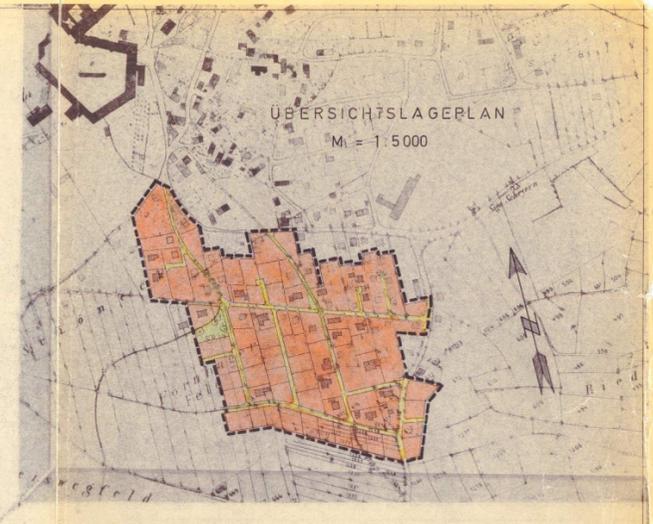
Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen (oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten) Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in der Unterkante an der Traufseite. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürlichen (oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten) Geländeoberkante bis UK fetigen Fußboden des Erdgeschosses.

- Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig, die eine Höhe von 1,00 m (Sockel und Zaun) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben errichtet werden.
- Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Garagenvorplätze (Stauraum mit mind. 5,00 m Tiefe) dürfen nicht eingefriedet werden.
- Wenn die für Garagen bestimmten Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Doppelgaragen müssen an der Grenze zusammengebaut werden.
- Die Ausbildung der Garagen ist mit Flachdach, Traufhöhe bis 2,75 m zulässig. Bei Bungalows und Hanghäusern können die Garagen in Verbindung mit dem Dach des Hauptgebäudes (Dachneigung 24° - 30°) ausgeführt werden. **Dabei ist jedoch ein Grenzausbau nicht zulässig; ein Grenzabstand von 3,00 m ist einzuhalten.** Bei Hanghäusern können Garagen im Untergeschoß eingeplant werden.

7. Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Firstrichtung (Satteldach)
- Maßangaben in Metern
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz
- Offene Bauweise
- Allgemeines Wohngebiet
- Kurvenhalbmesser
- Trafostation

Genehmigt mit Bescheid vom 17.12.1980 Nr. 401/80 Pfaffenhofen a. d. Jlm, den 23.12.1980 Landratsamt



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen.
 Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1,00 m gemessen von der Fahrbahnoberkante haben. Das Befpflanzen mit Bäumen und Sträuchern, sowie Ablagerungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen von der Fahrbahnoberkante zulässig.

B) Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Entfallende Grundstücksgrenzen
- 537 Flurstücknummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Stellung der baulichen Anlagen
- Ga Garagen
- Höhengichtlinien

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 8. August 1980 bis 8. Sept. 1980 in der Gemeindekanzlei Scheuern öffentlich ausgelegt. Scheuern, den 10.10.1980

Die Gemeinde Scheuern hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.09.1980 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Scheuern, den 10.10.1980

Das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Jlm hat den Bebauungsplan mit Begründung vom 17.12.1980 Nr. 401/80 gem. § 11 BBauG i. V. mit § 2 Nr. 2 der Verordnung über die Übertragung von Aufgaben der Regierung nach dem BBauG auf die Kreisverwaltungsbehörden vom 23.10.1968 (GVBl. S. 327) i. d. F. der VO vom 4.12.1973 (GVBl. S. 650) genehmigt. Pfaffenhofen a. d. Jlm, den 23.12.1980

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 5.2.1981 bis 2.3.1981 in der Gemeindekanzlei Scheuern gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 5.2.1981 ortsüblich durch ... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Der Entwurfsverfasser: Pfaffenhofen, den 20.06.1977 geändert: 24.07.1980

ING. BÜRO K. WIPFLER BDB
 Planung, Bauabfertigung, Bauüberwachung
 Ing.-Büro K. Wipfler BDB LM
 8060 Pfaffenhofen a. d. Jlm, Tel. 09441/4011-4012

Die Gemeinde: Scheuern, den 3.3.1981

Scheuern - Pfaffenhofen LRA
 B.P. - Nr. 5
 "Süd - West"