



A. Planzeichnung M 1/1.000

Die Gemeinde Scheyern erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Bauzuvorverordnung (BauZVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) den Bebauungsplan Nr. 5 "Scheyern Süd-West". Änderung als

SATZUNG

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ); einzurechnen sind Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten.
 - 0,9 Geschosflächenzahl (GFZ); einzurechnen sind auch Aufenthaltsräume in sonstigen Geschossen.
 - E+D Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (max. 2 Vollgeschosse)
 - H+E+D Hanggeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss (max. 2 Vollgeschosse)
 - E+1 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss)
 - E+2 3 Vollgeschosse
- Baugrenzen, Bauweise
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
- Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
 - Sichtdreieck mit Halteschweife 20 m und Schenkellänge 25 m. Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs- und anzeigefreie Anlagen sowie von einer Befestigung höher als 1,00 m von der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

C. Festsetzungen durch Text

- Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.
- Höherlage und Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufstehenden Außenwand und der Oberkante Dachhaut bzw. Dachattika. In Ausnahmefällen nach C 7 Absatz 2 kann die geplante Geländeoberkante als Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe hinzugezogen werden.

Beim Gebäudetyp E+D beträgt die max. Wandhöhe 3,80 Meter.

Beim Gebäudetyp E+1 beträgt die max. Wandhöhe 6,20 Meter.

Variante: Satteldach Variante: gegenläufiges Pultdach

Beim Gebäudetyp H+E+D beträgt die max. Wandhöhe 6,60 Meter. Hier können ausnahmsweise Staffelfgeschosse als Dachgeschoss zugelassen werden, wenn die maximale Anzahl an 2 Vollgeschossen nicht überschritten wird, und das Staffelfgeschoss auf der Hangseite um mind. 1 H der Geschosshöhe zurückgesetzt ist.

Variante: Satteldach Variante: gegenläufiges Pultdach Variante: durchgängiges Pultdach Variante: Staffelfgeschoss

Beim Gebäudetyp E+2 beträgt die max. Wandhöhe 6,60 Meter. Anders als bei Gebäudetyp H+E+D dürfen ausnahmsweise 3 Vollgeschosse entstehen.

E+2 mit Staffelfgeschoss

- Bauweise, bauliche Gestaltung

Doppelhäuser sind auf einem rechteckigen Grundriss zu errichten und in der Höhenentwicklung (Wand- und Firsthöhe) sowie Dachform und Dachneigung gleich auszubilden. Die Fassadengestaltung (Formensprache, Farbe/Anstrich) ist bei Doppelhäusern aufeinander abzustimmen.

Grundsätzlich sind folgende Dachformen zulässig:

 - E+D Satteldach mit einer Neigung bis 40° und einem Kniestock von 50 cm, gemessen von Rohfußboden bis Oberkante Platte.
 - E+1: Satteldach oder gegenläufiges Pultdach mit einer Neigung bis 30°, ein Kniestock ist nicht zulässig.
 - H+E+D Satteldach oder gegenläufiges Pultdach mit einer Neigung bis 40° und einem Kniestock von 50 cm, gemessen von Rohfußboden bis Oberkante Platte. An Hängen auch durchgängiges Pultdach mit einer maximalen Tiefe von 10 m und einer maximalen Dachneigung von 20°.
 - E+2 Pultdach mit einer maximalen Tiefe von 10 m und einer maximalen Dachneigung von 20°.

Ausnahmsweise können bei einer dem Umfeld angemessenen Gestaltung auf nicht zu großen durchgängigen Flächen (z.B. auf Staffelfgeschossen) Flachdächer (bis 6°) zugelassen werden.

Dachoberstände sind bis 50 cm zulässig. Pult- und Satteldächer sind mit naturtonen, braunen oder anthrazitfarbenen/grauen Ziegeln zu decken. Ausnahmsweise können Metalldächer der Dachfläche der Gebäudeschneise (Formensprache, Farbe/Anstrich) oder Stehfalzdach in Grautönen zugelassen werden.

Die Summe aller Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) darf 50% der Hauslänge nicht überschreiten. Bei einer flächigen Dachneigung als 35° sind Dachaufbauten nicht zulässig. Dachgauben sind als einzeln stehende Giebel- oder Schleppegauben zugelassen. Bei der Errichtung von Giebelgauben darf die Breite der Einzelgaube 1,50 m nicht überschreiten. Einzelne Schleppegauben und Zwerchhäuser können breiter ausgebildet werden (je Dachseite max. 1/3 der Hauslänge), sie haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Schleppegauben haben sich hinsichtlich ihrer Lage, Dachneigung und Ansichtsfäche in die Dachfläche des Gebäudes einzufügen. Kombinationen unterschiedlicher Gaubenarten auf einer Dachseite sind unzulässig. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben soll mindestens der Breite der Einzelgaube entsprechen. Der Abstand zwischen Gaube und Organg sollte mindestens 1,50 m betragen. Die Anordnung von Dachgauben soll mit der Fassadensymmetrie abgestimmt sein.
- Anzahl an Wohneinheiten

Je Wohneinheit müssen 300 m² Grundstücksfläche nachgewiesen werden. Je Gebäude sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.
- Grundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 450 m² für Einzelhausgrundstücke und 350 m² für Doppelhaushälftegrundstücke. Gemäß § 19 (2) BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.
- Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Garagen und Stellplätze sind nur durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Berechnung erfolgt nach der Stellplatz- und Garagensatzung in der jeweils gültigen Fassung.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebengebäuden mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.

Der Abstand zwischen Garage und äußerer Straßenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite muss mind. 5 m betragen und ist als Stauraum auszubilden, d.h. er darf nicht eingezäunt werden.

Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung zunächst an eine eventuell bestehende Nachbargarage, ansonsten an das Hauptgebäude anzupassen.
- Geländegestaltung

Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes um mehr als 0,50 m z.B. zur Freilegung von Fenstern von Kellergeschossen oder an Eingängen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus können Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche bis maximal 1,50 Meter durchgeführt werden, wenn diese dazu dienen, die geplante Geländeoberfläche an den bestehenden Geländeverlauf an den Grundstücksgrößen (zu Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken) anzuschließen. Dies ist insbesondere bei unbebauten Grundstücken der Fall, bei denen für die angrenzenden Flurstücke eine Höhenanpassung bereits vorgenommen wurde. Dabei muss gewährleistet sein, dass das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Durch die Anpassung entsteht eine neue geplante Geländeoberkante, die in diesem Fall den unteren Bezugspunkt der Wandhöhe darstellt (sH, Festsetzung C 2).

Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m können zugelassen werden.
- Einfriedrungen

Im Straßenbereich sind senkrechte Holzlatenzäune oder Metallstabgitter mit einer Höhe bis zu 1,20 m (inkl. evtl. Sockel) zulässig.

In sonstigen Bereichen sind Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,50 m (inkl. evtl. Sockel) zulässig.

Die Höhe der Zaunsockel darf max. 20 cm betragen. Zäune und Sockel dürfen nicht in grellen Farben errichtet werden.

Entlang der St2084 dürfen Zäune (bei Ausfahrten) jeglicher Art nur 80 cm hoch errichtet werden, um mögliche Sichtbehinderungen auf den Straßenverkehr zu vermeiden.
- Grünordnung

Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.

Jeglicher Gehölzbestand ist nach einer Rodung mit heimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Die Rodung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und die Ersatzpflanzung abzustimmen.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bäume gehen in die Bilanz mit ein.

Als Bäume sind Exemplare mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Junipers (Wacholder) ist nicht zulässig.
- Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Alle Wohngebäude sind an die zentrale Wasserver- bzw. Abwasserentsorgung der Gemeinde Scheyern anzuschließen.

D. Hinweise durch Planzeichen

- Nebengebäude im Bestand
- Hauptgebäude im Bestand
- Bebauungsvorschlag
- Vorschlag Abgrenzung priv. Verkehrsfläche
- 588/10 Flurnummer

E. Hinweise durch Text

- Allgemeiner Hinweis

Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Geländeverlauf

Im Zuge der Eingabeplanung ist der natürliche und geplante Geländeverlauf umfassend darzustellen, damit im Einzelfall die Einhaltung der textlichen Festsetzungen unter 7. Geländegestaltung überprüft werden kann.

Geländeveränderungen sind grundsätzlich zu minimieren und dem Gelände relief anzupassen. Dabei wird ein Böschungswinkel von 1:2 empfohlen. Der Mindestabstand des Böschungskammes bzw. Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze sollte mindestens einen Meter betragen.
- Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen, bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage) können Schichtwasserstritte nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeauffüllungen notwendig werden, wird empfohlen, schadstofffreien Aushub (Z0-Material) zu verwenden. Ggf. sind Auffüllungen baurechtlich zu beantragen. Auffagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle im Landratsamt Pfaffenhof zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauzeit.
- Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und Hausdrainagen ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu entsorgen. Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück zurück zu halten. Bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bedarf das anfallende Niederschlagswasser von Metalldächern einer Regenwasserbehandlung. Dies kann entweder durch eine Muldenversickerung mit 30 cm bewachsenem Oberboden erfolgen oder durch eine Regenwasserbehandlungsanlage, die nach Art. 41 f BayVG (Alt) vom Bayer. Landesamt für Umwelt zugelassen ist. Geregelt ist dies in den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser", TRENGW, Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
- Einrichtungen der Telekommunikation

Es ist darauf zu achten, dass bei der Planung und Bauausführung die Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Es ist sicherzustellen, dass durch Baupflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Beachtung des "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (u.a. Abschnitt 3) hingewiesen.
- Bodendenkmäler

In unmittelbarer Nähe zum nördlichen Teilbereich Fl.-Nr. 8, 8/4, 12, 12/2, 12/3 und 12/9 liegt das folgende Bodendenkmal: Mittelalterliche und frühzeitliche Befunde im Bereich der ehemaligen Burg Scheyern und des Klosters Scheyern (Inv.Nr. D-1-7434-0171); im Planungsbereich ist mit einer Fortsetzung von Bodendenkmälern zu rechnen. Im Bereich von Bodendenkmälern und vermuteten Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art gemäß Art. 7.1 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Baugestaltung

Im Hinblick auf die regionaltypische Bauweise (klare längsgerichtete Baukörper) wird empfohlen, die Baukörper auf einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln und ohne besondere Vor- und Rücksprünge auszubilden. Bei Hanghäusern mit Staffelfgeschossen kann aufgrund der Eigenart der Gebäudetypologie davon abgewichen werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- Freiflächengestaltung

Gemäß den Vorgaben § 7 Abs. 3 Nr. 9 BauVorV ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

F. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
- Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Scheyern

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 "Scheyern Süd-West"

Planinhalt

Satzung

Entwurfsverfasser

DÖMAGES ARCHITECTEN AG
Architektur und Stadtplanung

Boeckestraße 38 D-93051 Regensburg
Telefon +49 (0) 941-99 206-0
Telefax +49 (0) 941-99 206-66

Intern		DATUM	INDEX
2356		13.09.2016	