



GEMEINDE SCHEYERN
BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN ORTSKERN "FERNHAG"

PRÄAMBEL
Die Gemeinde Scheyern erläßt aufgrund:
- des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 98 Abs. 3 i. V. m. Art. 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzuchtverordnung (PlanzV)
diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan beinhaltet eine zeichnerische Darstellung im M. 1 : 1.000 sowie textliche Festsetzungen und eine Begründung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - MD: Dorfgebiet
 - WA: Allgemeines Wohngebiet
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. zwei Vollgeschosse
 - III: Zahl der Vollgeschosse, von denen das oberste im Dachgeschoss liegt, als Höchstmaß z.B. drei Vollgeschosse
 - max. 4 WE: Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, höchstzulässig z.B. vier Wohneinheiten
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
 - o: Offene Bauweise
 - : Firstrichtung
 - : Steilrichtung des Pultdaches
 - : Baugrenze
 - △: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen**
 - : Straßenbegrenzungslinie
 - : Straßenverkehrsfläche
 - : Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsüberlagerter Bereich
 - : befahrbarer Fußweg
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen**
 - : Trafostation
- 6. Grünflächen**
 - : private Grünflächen
 - : Flächen für die Landwirtschaft
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
 - : Erhaltung von Bäumen
 - : Anpflanzung von Bäumen
- 8. Sonstige Planzeichen**
 - : Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO
 - : Landwirtschaftliche oder sonstige Nebengebäude
 - : Sichtdreieck
 - : Maßangaben in Metern
 - : Bäume zu entfernen

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - (1) Der Ortskern innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird in Anlehnung an den rechtsweisen Flächennutzungsplan (als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 und teils als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
 - (2) Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 5 und des § 5 Abs. 2 Ziff. 9 und Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - (1) Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Grundstücke ergibt sich aus der für jedes Grundstück festgesetzten überbaubaren Fläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - (2) Die Obergrenzen für die bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen nicht überschritten werden.
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
 - (1) Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - (2) Garagen und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind auf den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.
 - (3) Innerhalb der Privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.
 - (4) Garagen sind auch innerhalb der Baugrenze möglich.
 - (5) In den mit III gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind nur Nebengebäude zulässig.
 - (6) Die Zufahrten zur Kreisstraße sind straßenmäßig zu befestigen und mit einem sicherfähigen, bituminösen und gleichwertigen Belag zu versehen.
- 4. Höhenentwicklung der Gebäude**
 - (1) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in der Planzeichnung festgesetzt.
 - (2) Bei der Festsetzung II+D bzw. III+D darf nur ein Vollgeschoss im Dachraum liegen.
 - (3) Die Höhe des Kniestockes darf bei den II- geschossig festgesetzten Gebäuden höchstens 0,20 m und bei Gebäuden, die mit II+D und III+D festgesetzt werden, maximal 0,60 m betragen.
 - (4) Die Kniestockhöhe wird an der Außenwand von der OK Rohdecke bis zur UK der Fußplatte gemessen.
 - (5) Garagen dürfen nur ein Geschoss hoch sein.
 - (6) Die Dächer über den Garagen dürfen nicht mit einem Kniestock versehen werden.
- 5. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlagen der Gebäude**
 - (1) Die in der Planzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.
 - (2) Die Gebäudehöhe in Firstrichtung muß erkennbar größer als die Gebäudebreite sein.
 - (3) Nebeneinanderliegende Garagen und Doppelhaushälften müssen profilgleich angeschlossen. Für die Dachdeckung und die Außenwände ist das gleiche Material wie beim Hauptgebäude zu verwenden.
 - (4) Wintergärten, Erker, Balkone sind nur zulässig soweit sie im Sinne des Art. 6 BayBO bzw. Art. 11 BayBO als untergeordnete Bauteile zu bewerten sind.
 - (5) Bei der Errichtung von Gebäuden darf die natürliche Geländeoberfläche in ihrer Höhenlage nicht verändert werden.
 - (6) 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.
 - (7) Darüber hinaus können geringfügige Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche in Ausnahmefällen durchgeführt werden, wenn diese dazu dienen, die Oberfläche der Verkehrsfläche oder den Hochbordrändern anzugleichen und wenn gewährleistet wird, daß das Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild nicht gestört wird.
 - (8) Die bergseitige max. Windhöhe darf bei Gebäuden
- bei zwei Vollgeschossen (II+D) = 3,75 m
- bei zwei Vollgeschossen (I) = 6,10 m
- bei drei Vollgeschossen (III+D) = 6,50 m betragen.
 - (9) Die bergseitige Windhöhe wird von der geplanten Geländeoberfläche (= natürliches Gelände + zulässige Aufschüttung) am Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Für das Gelände ist die Höhe in der Mitte der jeweiligen Gebäudebreite maßgebend.



6. Dächer

- (1) Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 35° und 42° Grad.
- Es sind nur Satteldächer zulässig.
- Bei Satteldächern muß der First in Gebäudemitte liegen.
- Die Dächer sind nur mit naturrote ziegel und ziegelrote Dachziegel zu decken.
- Siehe Dachziegel müssen die gleiche Dachneigung und durchgehende Trauf- und Firstlinien erhalten.
- Die Dächer zugehöriger Garagen und Nebengebäude können mit ihrer Dachneigung vom Hauptgebäude abweichen, wenn dies gestalterisch vertretbar ist.
- Der Dachüberstand darf an der Giebelseite 0,50 m und an der Traufe 0,70 m betragen.
- Dachüberstand und Dachneigung bestehender Gebäude können bei einem Umbau beibehalten werden.
- Dachziegel (Loggien o.ä.) sind unzulässig.
- Liegende Dachziegel und Dachziegel sind insoweit zulässig, als sie in der Summe ihrer Breiten ein Fünftel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Einzelgabelbreite darf höchstens 1,30 m betragen.
- Als Dachziegel gilt die Errichtung der Giebelwände am geschlossenen Hauptbaukörper.

7. Außenwände

- (1) Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen (keine Strukturputze) vorzusehen. Metall- und Kunststoffverkleidungen, Asbestzementplattenverkleidungen, Glasbausteine o.ä. sind nicht zulässig.
- (2) Die Putzflächen sind hell zu streichen, die Holzflächen naturfarben oder in hellen Farbönen, auf keinen Fall dunkel zu streichen.

8. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante Fahrbahn bzw. natürliches Gelände nicht überschreiten.
- (2) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als offene Holzlattenzäune mit senkrecht stehenden Halbsäulen, naturfarben eingelassen, zulässig.
- (3) Die Zaunsäulen sind hinter die Zaunlinie zu setzen.
- (4) Sockelmauern sind nicht zulässig.
- (5) Die Einfahrts- und Eingangsare sind so zu errichten, daß sie nur nach innen geöffnet werden können.

9. Grünordnung

- (1) Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu versehen.
- (2) Die Oberflächen von Vorgartenstrichen, Hausengängen, Stellplätzen und Freizeitanlagen sind in Pflaster, Plaster mit Rosenluge, Schotterrasen oder wassergebundener Decke auszuführen.
- (3) Bestehende Laubbäume und Obstgehölze sind zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
- (4) Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall in der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
- (5) Koniferen, z.B. Serbische Fichten, Blautannen, Tannen sowie Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) o.ä. sind nicht zugelassen.
- (6) Für die Auswahl der Obstgehölze in den Streuobstwiesen sind ausschließlich regionaltypische Sorten zu verwenden.
- (7) Zulässige Bepflanzung:

- a) Baumarten
 - Acer in Arten
 - Asaculus in Arten
 - Corylus in Arten
 - Crotaegus in Arten
 - Fagus in Arten
 - Fraxinus in Arten
 - Robinie in Arten
 - Tilia in Arten
 - Sorbus in Arten
 - Obstgehölze als Hochstämme laubbäulicher Sorten
- b) Baumgrößen
 - Als Bäume sind Exemplare mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden.
- c) Straucharten
 - Standortgerechte Wild- und Blütensträucherarten:
 - Cornus avellana
 - Crotaegus monogyna
 - Cornus sanguinea
 - Prunus spinosa
 - Syringa vulgaris
 - Sambucus nigra
 - Salix caprea
 - Amelanchier lamarckii
 - Cornus mos
 - Wildrosen in Sorten
 - Hainbuche
 - Weißdorn
 - Roter Hirtengelb
 - Schlehe
 - Gemeiner Flieder
 - Holunder
 - Schalewe
 - Feldahorn
 - Kornelkirsche
- d) Strauchgrößen
 - Als Sträucher sind Gehölze der Größe 100-150 cm zu verwenden.

- (8) Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere zur Vegetationsplanung, sind vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

10. Sichtfelder

Die Sichtdreiecke sind frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenoberkante zu halten.

11. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

- (1) Von der Zufahrt zu dem Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf die Kreisstraße abfließen.
- (2) Bei der Errichtung einer Hausanlage ist darauf zu achten, daß diese nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden darf.
- (3) Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

C. HINWEISE

- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- vorgeschlagene Baukörper
- zu besetzende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 1328 Flurnummer
- 70° 5-m Höhenlinien mit Höhenangaben
- PAF 3 Kreisstraße

Immissionen
Von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben im Planungsbereich können Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen ausgehen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.08.1997/19.3.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2.8.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Scheyern, den 2.8.1996
(Reimer, 1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 22.8.1997 mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.8.1997 bis 25.8.1997 öffentlich ausgestellt.
Scheyern, den 22.8.1997
(Reimer, 1. Bürgermeister)

3. Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 12.8.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 2.8.1997 als Satzung beschlossen.
Scheyern, den 12.8.1997
(Reimer, 1. Bürgermeister)

4. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Pflaffenhofen mit Schreiben vom 26.8.1997 angezeigt.
Scheyern, den 26.8.1997
(Reimer, 1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt Pflaffenhofen hat mit Schreiben vom 2.9.1997 gemäß § 11 BauGB erklärt, daß es Realisationsverträge nicht geltend macht.
Pflaffenhofen, den 2.9.1997
Dr. Thurner
Bürgermeister

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 26.10.1997 förmlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.
Scheyern, den 26.10.1997
(Reimer, 1. Bürgermeister)

GEMEINDE SCHEYERN
ORTSKERN "FERNHAG"
Bebauungsplan Nr. 3



Entwurf:
Klaus Imrich
Dipl.-Ing. Architekt BDA
Regierungsamtsleiter
Herzog-Welf-Str. 74
85604 Zorneding
Zorneding, den 01.08.1997/Bo