

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Scheyern erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung die

**3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 "Ortskern Fernhag"**

als Satzung

**BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung sind die zeichnerischen Festsetzungen M = 1:500, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text, die Hinweise durch Planzeichen, die Hinweise durch Text sowie die Begründung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**C: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Baugrenzen, Linien und Geltungsbereich**

- 1.1. Baugrenze Hauptbaukörper
- 1.2. Baugrenze für Garagen
- 1.3. Grenze zwischen Bereichen mit abweichenden Festsetzungen
- 1.4. Grenze Geltungsbereich

**2. Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise**

- 2.1. **MD** Dorfgebiet §5 BauNVO
- 2.2. **O** offene Bauweise
- 2.3. **SD 20-45°** Dachform, hier: Satteldach mit 20 bis 45° Dachneigung
- 2.4. **PD 22°** Dachform, hier: Pultdach mit maximal 22° Dachneigung
- 2.5. **II** Geschossentwicklung: hier maximal 2 Vollgeschosse mit Dach- oder Obergeschoss und Erdgeschoss als Vollgeschosse
- 2.6. **I+D** Geschossentwicklung: hier maximal 2 Vollgeschosse mit Erd- und Dachgeschoss als Vollgeschosse
- 2.7. **H+I+D** Geschossentwicklung: hier maximal 2 Vollgeschosse mit Erd- und Dach- oder Hanggeschoss als Vollgeschosse
- 2.8. **II + D** Geschossentwicklung: hier maximal 3 Vollgeschosse mit Erd- und Ober- und Dachgeschoss als Vollgeschosse
- 2.9. **ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2.10. **E** Nur Einzelhäuser zulässig
- 2.11. **2 WE** maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig
- 2.12. **3 WE** maximal drei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig
- 2.13. **LW-0 WE** nur landwirtschaftliche Gebäude ohne Wohn- oder anderweitige gewerbliche Nutzung zulässig

**3. Sonstige Festsetzungen**

- 3.1. festgesetzte Hauptfirstrichtung
- 3.2. Private Grünfläche mit Zulässigkeit von Einfriedung und gärtnerischer Nutzung
- 3.3. zu pflanzender Laubbaum mit Standortfestsetzung ohne Festsetzung der Art; Artauswahl lt. Punkt B.9.7. des Ursprungs-Bebauungsplanes. Von den festgesetzten Standorten darf bis zu max. 5,0 m abgewichen werden.
- 3.4. bestehender, zu erhaltender Laubbaum, welcher bei Ausfall zu ersetzen ist mit Arten aus Punkt B.9.7. des Ursprungs-Bebauungsplanes
- 3.5. zu pflanzende Feldhecken, Artauswahl gemäß Punkt B.9.7 der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

**D: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- 1. Maßangabe in Metern
- 2. bestehende Grundstücksgrenzen
- 3. bestehende Flurstücknummern
- 4. Schnittlinie mit Schnittbezeichnung

**E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1. Die Geltungsbereiche sind als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Tankstellen sowie der Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht zugelassen.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1. Das Maß der Nutzung für die einzelnen Grundstücke der Änderungsbereiche ergibt sich aus der für jede Parzelle festgesetzten überbaubaren Fläche und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.
- 2.2. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO v. 1990 dürfen nicht überschritten werden.
- 2.3. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

**3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

- 3.1. Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2. Die Hauptbaukörper sind rechteckig zu planen. Dabei muss die Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite im Verhältnis von mindestens 1 : 1,2 überwiegen.
- 3.3. Alle Gebäude sind entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablonen mit gleichneigenen, symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von 20° - 45° bzw. mit Pultdächern mit einer Neigung bis 22° zu errichten.
- 3.4. Als Deckung sind Dachziegel oder Dachsteine in matten ziegel- oder naturroten Farbtönen zulässig.
- 3.5. Im Baufeld I sind entgegen der allgemeinen Festsetzung für landwirtschaftlich genutzte Gebäude alternativ Metall-Fassadenverkleidungen in hellen, gedeckten Farbtönen sowie ziegelrote Dachdeckungen aus Metall zulässig.
- 3.6. Bei Gebäuden mit Höhenentwicklung II sind Dachaufbauten nicht zulässig.
- 3.7. Abweichend vom weiterhin gültigen Punkt B.6.6. des Ursprungsplanes wird nur für das landwirtschaftliche Gebäude im Baufeld 1 trauf- und giebelseitig ein Dachüberstand von maximal 1,0 m zugelassen.

**4. HÖHENENTWICKLUNG UND HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**

- 4.1. Die Höhe des Kniestocks darf bei II-geschossig festgesetzten Gebäuden höchstens 0,20 m und bei Gebäuden, die mit I+D oder II+D festgesetzt werden, maximal 0,60 m betragen.
- 4.2. Die Kniestockhöhe wird an der Außenkante der Außenwand von der OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt Wand - Unterkante Sparren gemessen.
- 4.3. Die Wandhöhe darf bei I+D und I 3,75 m, bei II+D 6,50 m und bei II 6,10 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberkante (= natürliches Gelände + zulässige Auffüllung bzw. zulässige Abgrabung) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe des Hauptdaches gemessen. Für die Geländehöhe ist jeweils das Mittel der bergseitigen Gebäudeaußenwand maßgeblich.

- 4.4. Die in den Höhenfestsetzungen unter Punkt B, für jedes Baufeld gesondert festgesetzten, maximal zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen sind einzuhalten.
- 4.5. Schemaschnitzzzeichnung:



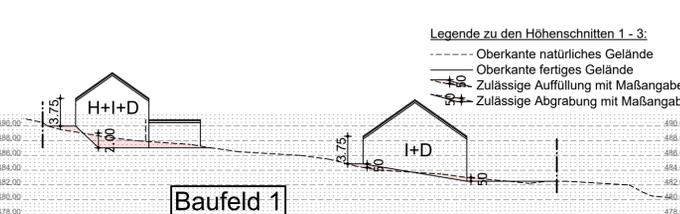
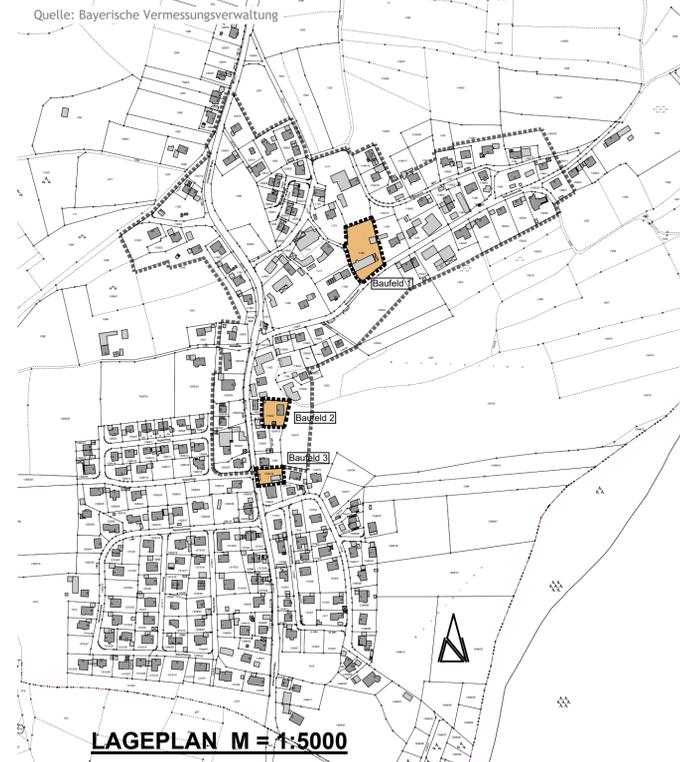
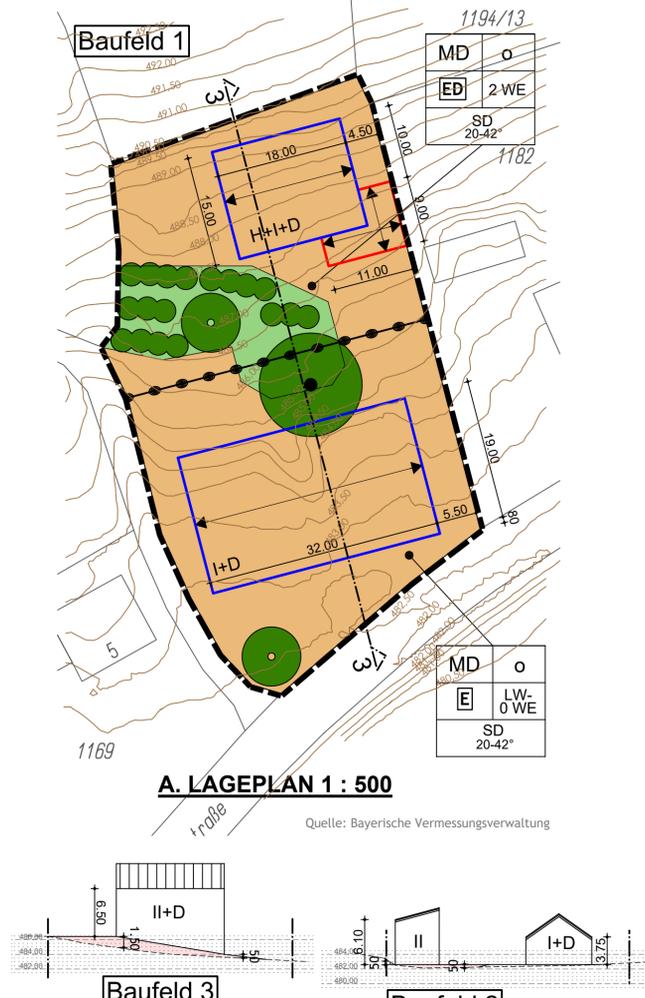
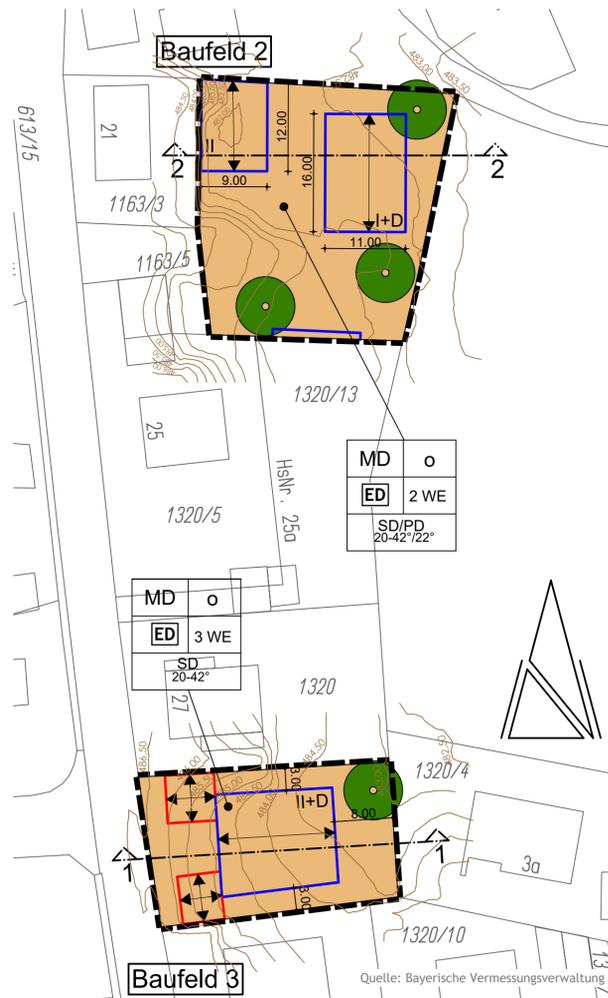
**5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENGEBAUDE UND EINFRIEDUNGEN**

- 5.1. Offene KFZ-Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen wie z. B. Stützwände, Geräteschuppen, Zuwegungen, Terrassen und untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Licht- und Lüftungsschächte, Balkone, Terrassen usw. dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 5.2. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Grenzanbauten sind im Rahmen des Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.
- 5.3. Garagen und Nebengebäude dürfen hangseitig nur eingeschossig in Erscheinung treten.
- 5.4. Die Errichtung von Kniestöcken auf Garagen ist nicht zulässig.
- 5.5. Ergänzend zur Festsetzung Nr. B.6.5. des ursprünglichen Bebauungsplanes sind Garagen in den Geltungsbereichen ebenfalls mit Flachdächern zulässig.
- 5.6. Abweichend von Punkt B.8.2. sind außer Holzzaunen ebenfalls Metallgitterzäune an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig.

Alle weiteren Festsetzungen durch Text in Ziffer B3 (3), (4), (6) / B5 (1), (3) bis (4), (7) / B6 (4) bis (9) / B7 bis B11 des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 13 "Ortskern Fernhag" gelten auch für die Änderungsbereiche Baufeld 1, 2 und 3 dieser 3. Änderung.

**F. HINWEISE DURCH TEXT, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 1. Anfallende Hausabwässer sind in den Mischwasserkanal der Gemeinde Scheyern einzuleiten.
- 2. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach und versiegelten Flächen ist, soweit dies der Untergrund zulässt, auf den Baugrundstücken zu versickern, ansonsten ist das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.
- 3. Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- 4. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in Hausanschlusskästen im Keller an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert auf Privatgrund gesetzt.
- 5. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Baugrund gelangen. Dies ist insbesondere während der Bauphase zu beachten. Geländeauffüllungen sind mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremddteile (Z0-Material) zu verwenden.
- 6. Sollten im Zuge der Bauausführung Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, so ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
- 7. Die Planzeichnung ist für die Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 8. Während der Bauarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- 9. Lärm- und Geruchsmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft sowie den umliegenden Hofstellen sind als ortsüblich hinzunehmen. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Diese sind ebenfalls hinzunehmen.
- 10. Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelastung führen. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenen Immissionsorten die festgesetzten Immissionsrichtwerte von Tag/über 54 dB(A) und Nachts 39 dB(A) nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, v.l. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.



- Legende zu den Höhenschnitten 1 - 3:
- Oberkante natürliches Gelände
  - Oberkante fertiges Gelände
  - Zulässige Auffüllung mit Maßangabe
  - Zulässige Abgrabung mit Maßangabe

**G. VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Scheyern hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 „Ortskern Fernhag“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Da die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 "Ortskern Fernhag" gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.
- 3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass die Änderungssatzung ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
- 4. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- 5. Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ die Bebauungsplanänderung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
- 6. Ausgefertigt: Scheyern, den \_\_\_\_\_

1. Bürgermeister \_\_\_\_\_

7. Der Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_\_ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ortskern Fernhag“ und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung 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 \_\_\_\_\_

1. Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Gemeinde Scheyern**



**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "ORTSKERN FERNHAG"**

Entwurf

Entwurf vom 20.10.2020

Entwurfsverfasser:

gersbeck architekten gmbh

Gersbeck Architekten GmbH - Metzgerberg 8 - 85298 Scheyern  
 Telefon 0 84 41/59 11 o. 1 85 85 - Telefax 8 14 85 - e-mail: info@gersbeck.com