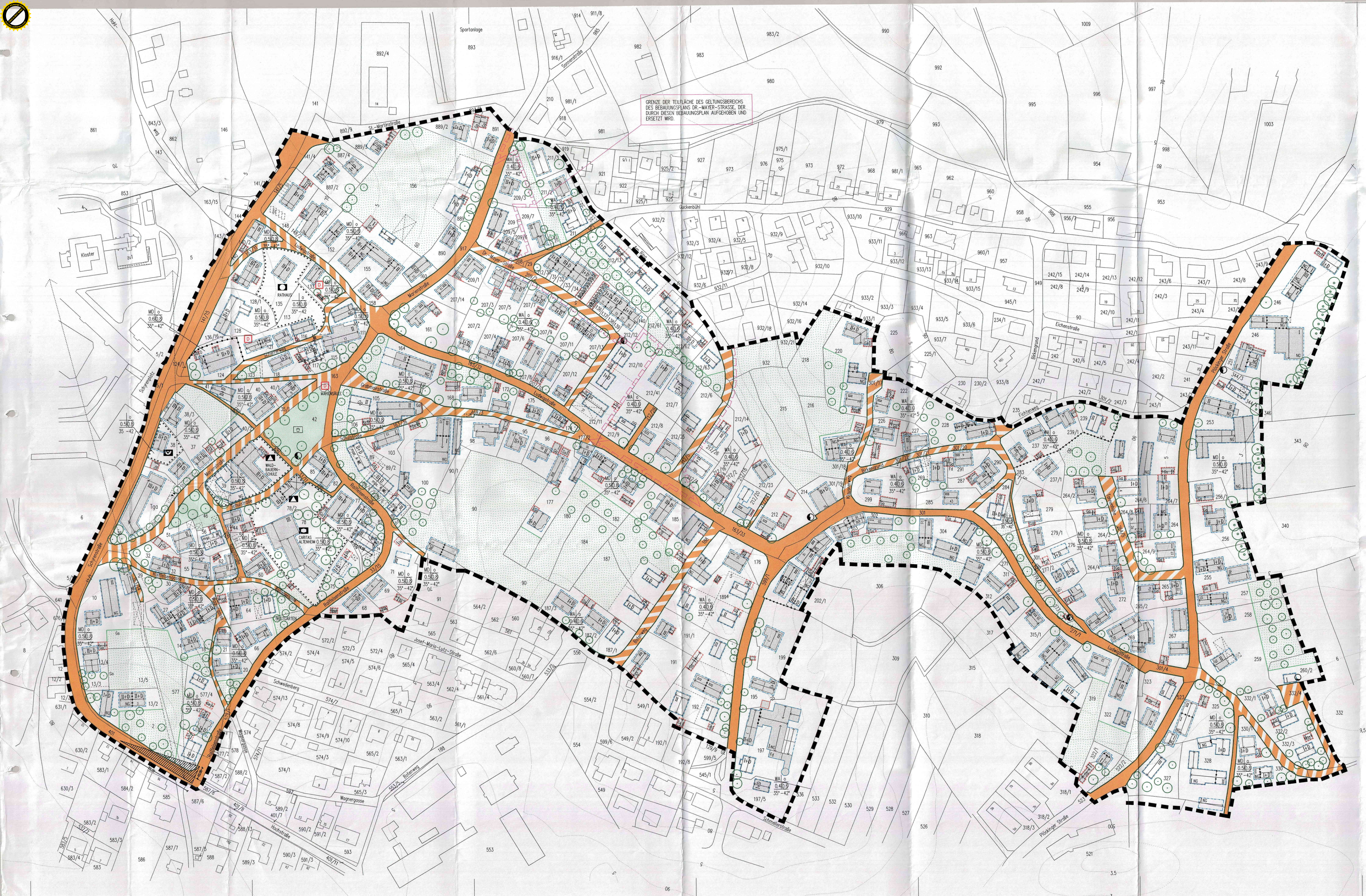

GRENZE DER TEILFLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS DR.-MAYER-STRASSE, DER DURCH DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFGEHOBEN UND ERSETZT WIRD.
Sportanlage
Kloster
RATHAUS
CARITAS ALTENHEIM
MD
WA
35°-42°
Tga
9,5

BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN ORTSKERN VON SCHEYERN

A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Scheyern erläßt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

B. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
▭ ▭	Grenze der Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Dr.-Mayer-Straße". Die Teilfläche wird durch diesen Bebauungsplan aufgehoben und ersetzt.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

MD	Dorfgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl, höchstzulässig z.B. GRZ 0,4
(0,8)	Geschoßflächenzahl, höchstzulässig z.B. GFZ 0,8
I+D	Zahl der Vollgeschosse, von denen das oberste im Dachgeschoss liegt, als Höchstgrenze z.B. zwei Vollgeschosse
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. zwei Vollgeschosse
II+D	Zahl der Vollgeschosse, von denen das oberste im Dachgeschoss liegt, als Höchstgrenze z.B. drei Vollgeschosse
max. 4 WE	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, höchstzulässig, z.B. 4 Wohneinheiten
•–•–•–•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
NG	Landwirtschaftliches oder sonstiges Nebengebäude

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o	offene Bauweise
⟷	Firstrichtung
⊥	Steigrichtung des Pultdaches
FD	Flachdach
-·-·-·-	Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf

⁙	Fläche für den Gemeinbedarf
	Einrichtungen und Anlagen:
●	Öffentliche Verwaltungen
▲	Schule
⬢	Sozialen Zwecken dienende Gebäude
📯	Post

5. Verkehrsflächen

―	Straßenbegrenzungslinie
🟧	Straßenverkehrsflächen
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
▲	Tiefgarageneinfahrt/-ausfahrt
FR	Fuß-/Radweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen

◐	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität (Trafostation)
◒	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Wasser

7. Grünflächen

🟩	öffentliche Grünflächen
▢	Spielplatz
⁘	private Grünflächen, Obstwiesen

8. Grünordnung

⊙	Bäume zu erhalten
◎	Bäume zu Pflanzen

9. Sonstige Planzeichen

⬚	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO
Tga	Tiefgarage
◭	Sichtdreieck

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Der Ortskern innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird in Anlehnung an den Flächennutzungsplan teils als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4, teils als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung – BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132) festgesetzt.

(2) Die Ausnahmen der §§ 4 Abs. 3 Ziff. 5 und § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoß- und Grundflächenzahl dürfen nicht überschritten werden.

(2) Die Privaten Grünflächen werden bei der Berechnunug der GRZ und GFZ nicht mit einbezogen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(1) Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Nebengebäude und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Nebengebäude nur in der mit NG gekennzeichneten überbaubaren Fläche.

(3) Garagen und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind zusätzlich auch in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

(4) Innerhalb der Privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

4. Stellplatzverordnung

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Scheyern vom 24.03.1992.

5. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

(1) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in der Planzeichnung festgesetzt. Bei der Festsetzung I+D bzw. II+D darf nur ein Geschoß im Dachraum liegen.

(2) Bei mehrstöckigen Gebäuden ist kein Kniestock zulässig. Bei Gebäuden, die mit I+D und II+D festgesetzt wurden, darf der Kniestock maximal 50 cm betragen. Die Kniestockhöhe wird an der Außenwand von der OK Rohdecke bis zur UK der Fußpfette gemessen.

(3) Garagen und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen nur ein Geschoß hoch sein. Die Dächer dürfen nicht mit einem Kniestock versehen werden.

6. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

(1) Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.

(2) Nebeneinanderliegende Garagen und Doppelhaushälften müssen profilgleich anschließen. Für die Dachdeckung und die Außenwände ist das gleiche Material wie beim Hauptgebäude zu verwenden.

(3) Erker, Balkone sind nur zulässig, soweit sie im Sinne des Art. 6 BayBO bzw. Art. 11 BayBO als untergeordnete Bauteile zu bewerten sind.

(4) Bei der Errichtung von Gebäuden darf die natürliche Geländeoberfläche in ihrer Höhenlage nicht verändert werden.

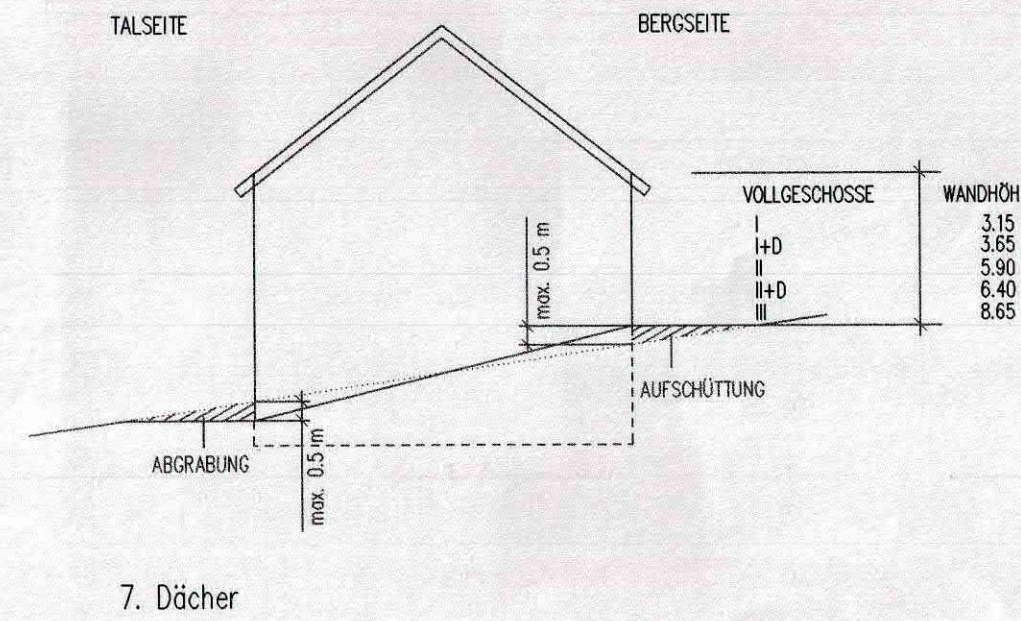
(5) Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes um mehr als 0.50 m z.B. zur Freilegung von Fenstern von Kellergeschossen oder an Eingängen sind nicht zulässig.

(6) Stützmauern 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 Nachbargrundstücken anzugleichen und wenn gewährleistet wird, daß das Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild nicht gestört wird.

(8) Die bergseitige max. Wandhöhe darf bei Gebäuden
- bei einem Vollgeschoß (I) = 3.15 m
- bei zwei Vollgeschossen (I+D) = 3.65 m
- bei zwei Vollgeschossen (II) = 5.90 m
- bei drei Vollgeschossen (II+D) = 6.40 m
- bei drei Vollgeschossen (III) = 8.65 m betragen.

Die bergseitige Wandhöhe 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 Gebäudeaußenwand maßgeblich.



VOLLGESCHOSSE	WANDHÖHE MAX.
I	3.15 m
I+D	3.65 m
II	5.90 m
II+D	6.40 m
III	8.65 m

7. Dächer

(1) Die zulässige Dachneigung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Die Dächer sind nur mit naturrote ziegel und ziegelrote Dachsteine zu decken.

(3) Es sind nur Satteldächer zulässig.

(4) Nichtzulässig sind Flachdächer, durchgehend einhüftige Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer etc..

(5) Die Dachflächen eines Gebäudes sind in einer gleichen Dachneigung auszuführen.

(6) Die Dächer zugehöriger Garagen und Nebengebäude können mit ihrer Dachneigung vom Hauptgebäude abweichen, wenn dies gestalterisch vertretbar ist.

(7) Der Dachüberstand darf an der Giebelseite 50 cm, an der Traufe 70 cm betragen.

(8) Dachneigung und Dachüberstand bestehender Gebäude können bei einem Umbau beibehalten werden.

(9) Dacheinschnitte (Loggien o.ä.) sind unzulässig. Liegende Dachfenster, Dachgauben sind insoweit zulässig, als sie in der Summe ihrer Breiten 1/4 der Dachlänge nicht überschreiten.
Die Einzelgaubenbreite darf höchstens 1.40 m betragen.
Als Dachlänge gilt die Entfernung der Giebelwände am geschlossenen Hauptbaukörper.

8. Außenwände

(1) Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter heller Holzverschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Glasbausteine, Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.

(2) Die Putzflächen sind hell zu streichen, die Holzflächen naturfarben oder in hellen Farbtönen, auf keinen Fall dunkel zu streichen.

9. Einfriedungen

(1) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m über Oberkante Fahrbahn bzw. natürliches Gelände nicht überschreiten.

(2) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als offene Holzlattenzäune mit senkrecht stehenden Latten, naturfarben eingelassen, nur zulässig.

(3) Die Zaunstützen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen.

(4) Sockelmauern sind nicht zulässig.

10. Sichtfelder

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Anpflanzungen im Bereich des Sichtdreiecks sind der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

11. Grünordnung

(1) Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.

(2) Bestehende Obstwiesen und Laubbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

(3) Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

(4) Koniferen (Blautanne, Fichte etc.) sind nicht zulässig.

(5) Pro 60 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Strauch, darüber hinaus ist pro 300 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

12. Bepflanzung

(1) Baumarten

Acer in Arten	– Ahorn
Aesculus in Arten	– Kastanie
Corylus colurna	– Baumhasel
Crataegus in Arten	– Dorn
Fagus in Arten	– Buche
Fraxinus in Arten	– Esche
Robinia in Arten	– Robinie
Tilia in Arten	– Linde
Sorbus in Arten	– Eberesche

Obstgehölze als Hochstämme lokaltypischer Sorten

(2) Straucharten

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

(3) Baumgröße

Als Bäume sind Exemplare mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu verwenden.

(4) Strauchgröße

Als Sträucher sind Gehölze der Größe 100 – 150 cm zu verwenden.

Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere der Vegetationsplanung, sind vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Art. 5 BauVerfV mit dem Bauantrag einzureichen ist.

13. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

(1) Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, daß diese nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden darf.

(2) Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Hinweise

═	Unterteilung der Straßenverkehrsflächen (Gehweg, Grünstreifen, Fahrbahn)
▩	vorhandene Haupt-und Nebengebäude
▭	vorgeschlagene Baukörper
╲_	vorhandene Grundstücksgrenze
╲_ _	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
135/21	Flurnummer
500	Höhenlinien (5-m-Linien) mit Höhenangaben
⊠	Gebäude nach Abbruch nicht wieder zu erstellen
⇠	Sichtbeziehung, Klosteranlage
St	Stellplätze

2. Nachrichtliche Übernahme

D	Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen

Immissionen
Von landwirtschaftlichen Betrieben können Geruchs- und Lärmbelästigungen ausgehen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.07.1992/30.04.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Scheyern, den 02.08.1996

(Reimer, 1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom a. 28.01.1997 b. 26.06.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom a. 05.05. b. 14.07. bis 04.06.1997 – 13.08.1997 öffentlich ausgelegt.

Scheyern, den 18.08.1997

(Reimer, 1. Bürgermeister)

3. Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 14.10.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14.10.1997 als Satzung beschlossen.

Scheyern, den 14.10.1997

(Reimer, 1. Bürgermeister)

4. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 17.11.1997 angezeigt.

Scheyern, den 17.11.1997

(Reimer, 1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt Pfaffenhofen hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 06.02.1998 Nr. 33/30/610-802 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden. a.F. i.V. mit § 233 Abs. 1 BauGB

Pfaffenhofen, den 10. Feb. 1999

Thimet
Dr. Thimet
Regierungsrätin

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 06.03.1998 gemäß § 10 ~~2. Halbsatz~~ Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Scheyern, den 09.04.1998

(Reimer, 1. Bürgermeister)

GEMEINDE SCHEYERN

BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN SCHEYERN"

1:1000

KLAUS IMMICH
DIPL. ING. ARCHITEKT BDA
REGIERUNGSBAUMEISTER
HERZOG-WELF-STR. 74
85604 ZORNEDING
TEL: 08106/20110

14.10.1997/Ba

Geändert 19.02.1998