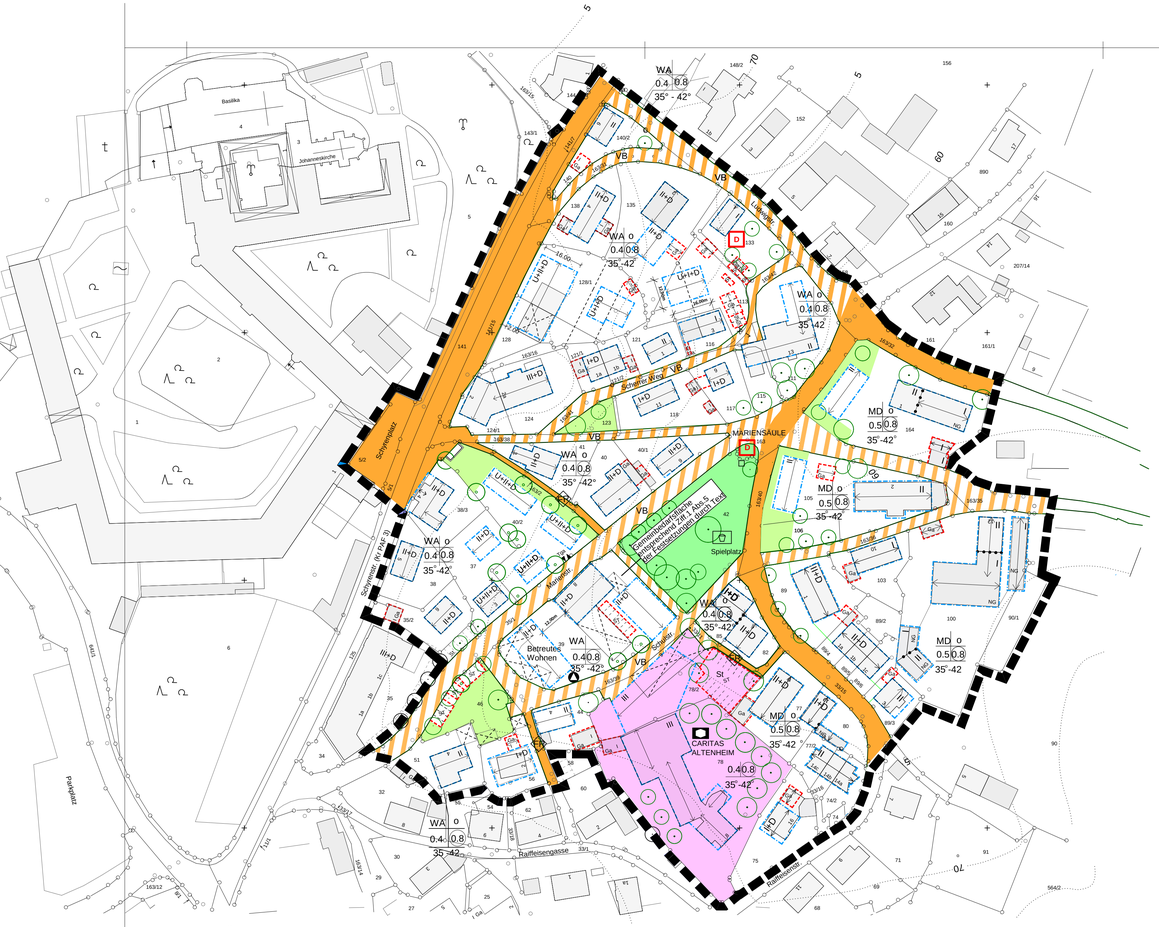


1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.14
"ORTSKERN SCHEYERN"

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. 91 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 Änderungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete
MD — Dorfgebiet
0,4 — Grundflächenzahl, höchstzulässig z.B. GRZ 0,4
0,8 — Geschoßflächenzahl, höchstzulässig z.B. GFZ 0,8
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. zwei Vollgeschosse
I+D — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstige Festsetzungen ggf. ein zusätzliches Vollgeshoss i.S. des BayBO werden.
U — Talseitig freies Untergeschoss
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
NG — Landwirtschaftlisches oder sonstiges Nebengebäude

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze
o — offene Bauweise
Firstrichtung
Steigrichtung des Pultdaches

4. Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
VB — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich (VB)
FR — Fuß-/Radweg
Tgar — Tiefgarage Ein -und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Container Standort

7. Grünflächen

öffentliche Grünflächen
Spielplatz
private Grünflächen, Obstwiesen

8. Grünordnung

Bäume zu erhalten
Bäume zu Pflanzen

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen(Ga), Stellplatz(St) und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Die für die Baugebiete zulässige Art der Nutzung ist im Plan durch entsprechende Planzeichen festgesetzt (WA, MD).

(2) Im WA Werden Anlagen für die Verwaltung (= § 4 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO) allgemein zugelassen. Die übrigen Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

(3) Im MD werden die Ausnahmen des § 5 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

(4) Für das Grundstück Flurnr. 39 südöstlich der Marienstr. wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich begrenzt bis zum 31.12.2015 ein WA (allgemeines Wohngebiet) zugelassen. Ab dem 01.01.2016 wird für diesen Bereich die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rathaus, Schule und betreutes Wohnen festgesetzt.

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 Berechnung der GRZ und GFZ nicht mit einbezogen.

3. Nebengebäude und Garagen

(1) Nebengebäude und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

(3) Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

4. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

(1) Ein Kniestock ist nicht zulässig, lediglich bei Gebäuden, für die I+D festgesetzt wurde, darf der Kniestock maximal 50 cm betragen. Die Kniestockhöhe wird an der Außenwand von der OK Rohdecke bis zur UK der Fußpfette gemessen.

(2) 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.

5. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

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

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

(3) Falls Garagen und Doppelhaushälften wegen starker Hangneigung höhenmäßig gegeneinander versetzt werden müssen, ist zumindest das Material der Aussenwände und Dachflächen einheitlich auszuführen.

(4) 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.

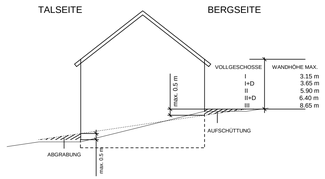
(6) Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes um mehr als 0.50 m z.B. zur Freilegung von Fenstern von Kellergeschossen oder an Eingängen sind nicht zulässig.

(7) Stützmauern sind mit Ausnahme der gegenüber dem Klostereingang südlich der Schyernstraße festgesetzter Mauer nicht zulässig.
(8) 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.



6. Dächer

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

(2) Die Dächer sind nur mit naturroten Ziegel und ziegelroten Dachsteinen zu decken.

(3) Es sind nur Satteldächer zulässig.

(4) Die Dachflächen eines Gebäudes sind in einer gleicher Dachneigung auszuführen.

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

(6) Dachneigung und Dachüberstand bestehender Gebäude können bei einem Umbau beibehalten werden.
(7) 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.

7. 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.

8. Einfriedungen

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

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

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

(4) Sockelmauern sind nicht zulässig.

9. 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.

10. Bepflanzung

Jeglicher Geholzbestand ist nach einer Rodung 1:1 mit heimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Die Rodung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und die Erstpflanzung abzustimmen.

(1) Baumarten

Acer in Arten	- Ahorn
Aesculus in Sorten	- Kastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Fagus in Sorten	- Buche
Fraxinus in Sorten	- Esche
Juglans regia	- Walnuss
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus in Arten	- Eiche
Tilia in Arten	- Linde

(2) Strauchar ten

Standortgerechte Wild- und Blütensträucharten. 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 14 - 16 cm zu verwenden.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Hinweise

Unterteilung der Straßenverkehrsflächen (Gehweg, Grünstreifen, Fahrbahn)
vorhandene Haupt-und Nebengebäude
vorgeschlagene Baukörper
vorhandene Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
77 — Flurnummer
500 — Höhenlinien (5-m-Linien) mit Höhenangaben
Gebäude nach Abbruch nicht wieder zu erstellen
D — Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen
Stützmauer

Immissionen

Von landwirtschaftlichen Betrieben können Geruchs- und Lärmbelästigungen ausgehen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

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

Scheyern, den .....

(Müller, 1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit ..... vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Scheyern, den .....

(Müller, 1. Bürgermeister)

3. Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluß des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Scheyern, den .....

(Müller, 1. Bürgermeister)

4. Die Übereinstimmung der Bebauungsplanänderung mit dem am.....gefassten Satzungsbeschluss wird betätigt.

Scheyern, den .....

(Müller, 1. Bürgermeister)

5. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist diese in kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Scheyern, den .....

(Müller, 1. Bürgermeister)

GEMEINDE SCHEYERN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.14

"ORTSKERN SCHEYERN"

(Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)

1:1000

KLAUS IMMICH
DIPL. ING. ARCHITEKT BDA
REGIERUNGSBAUMEISTER
JOHANNISPLATZ 12
81667 MÜNCHEN
TEL: 089/ 45 80 86-0
FAX: 089/ 45 80 86-24

11.12.2007