



Gemeinde Scheyern

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 „Ortskern Scheyern“

Teil E – Festsetzungen durch Text (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Teil F – Hinweise durch Text

Fassung vom 17.12.2019

Beauftragung:



DÖMGES ARCHITEKTEN AG
Architektur und Stadtplanung

Boelckestraße 38 D-93051 Regensburg
Telefon +49-(0)941-99 206-0
Telefax +49-(0)941-99 206 66
info@doemges.ag
www.doemges.ag

Teil E – Festsetzungen durch Text

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen für die einzelnen Baugebiete im Planteil festgesetzt.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- (4) Im Dorfgebiet (MD) und im Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- (5) In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Neue Ortsmitte“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale und gemeindliche Zwecke zulässig:
 - Rathaus und andere kommunale Verwaltungsnutzungen
 - Bücherei
 - Gemeindezentrum
 - Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren
 - Beratungseinrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Veranstaltungsräume
 - Gastronomie

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- (1) GRZ, max. Zahl der Vollgeschoße

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen für die einzelnen Baugebiete im Planteil festgesetzt.

- (2) Höhe baulicher Anlagen

Für die Hauptgebäude im Baugebiet wird eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Diese beträgt bei

- bis zu 2 Vollgeschoßen: 7,00 m
- bis zu 3 Vollgeschoßen: 10,00 m

Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und dem der Außenfläche Fassade mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der massiven Attika (bei Flachdächern). Bei Pultdächern bezieht sich die max. zul. Wandhöhe auf die Traufe der Pultdächer.

Im Falle großflächiger Geländeänderungen gem. Festsetzung 1.6 (2) stellt die geplante Geländeoberkante den unteren Bezugspunkt der Wandhöhe dar.

- (3) Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Wohngebäuden ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig, insgesamt maximal 7 Wohneinheiten.

- (4) Abweichend von 1.2 Absatz 3 dürfen im durch Planzeichen festgesetzten Plangebiet "A" (ehemalige Schreinerei) unabhängig von der Grundstücksgröße je Wohngebäude maximal 7 Wohneinheiten errichtet werden.

- (5) GRZ in der Fläche für Gemeinbedarf „Neue Ortsmitte“

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in der Fläche für Gemeinbedarf „Neue Ortsmitte“ beträgt 0,6 (sh. auch Nutzungsschablone). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9. Die sog. „Kappungsgrenze“ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 gilt nicht.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50 m über die Baugrenze hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

- (2) Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. An Zufahrtsseiten von Garagen und Carports ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage / Carport).

Sind Bauräume für Garagen oder Carports im Planteil festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

- (3) Maximal ein unbeheiztes Nebengebäude (Geräteschuppen, Gartenlaube etc.) bis 50 m³ Brutto-Rauminhalt ist je Grundstück auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- (4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen können ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.
- (5) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

- (6) Im durch Planzeichen festgesetzten Plangebiet "A" (ehemalige Schreinerei) sind Tiefgaragen nur innerhalb der Baugrenzen und in den durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- (1) Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.5 Abstandsflächenrecht

- (1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung findet keine Anwendung.

1.6 Geländegestaltung, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen von jeweils bis zu 0,50 m zulässig.
- (2) 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 Grundstücksgrenzen (zu Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken) anzugleichen. 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 1.2 (2)).
- (3) Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,25 m sind zulässig. Auf Stützmauern dürfen Zäune bis 1,00 m ab Oberkante des höherliegenden Geländes errichtet werden.

1.7 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- (1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu führen.

1.8 Immissionsschutz

- (1) Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Bauvorhaben mit folgenden Nutzungen ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen, in dem insbesondere die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen nachzuweisen ist. Ein Genehmigungsverfahren wird bei der Neuerrichtung oder Änderung von Bauvorhaben mit diesen Nutzungen ausgeschlossen.
- (2) Dies betrifft folgende Nutzungen:
- land- und forstwirtschaftliche Betriebe,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, auch sog. "Boarding-Houses"
 - Schank- und Speisewirtschaften,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Gebäude für freiberuflich Tätige,
- sonstige störende Gewerbebetriebe

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

Hauptgebäude

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen der Hauptgebäude werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachformen: Die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude sind in jeweiligen Nutzungsschablonen für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.

Dachneigungen: Satteldächer: 35 – 45 Grad
Walmdächer: 10 – 40 Grad
Pulldächer, versetzte Pulldächer: 5 – 20 Grad
Flachdächer: 0 – 7 Grad

Art der Dacheindeckung: Satteldächer
In Dorfgebieten (MD) und allgemeinen Wohngebieten (WA):
Ziegel oder Betondachstein in natur-roten oder grauen oder Anthrazit-Farbtönen;

In Mischgebieten (MI):
Ziegel oder Betondachstein in natur-roten Farbtönen;

Walmdächer
Ziegel oder Betondachstein in natur-roten oder grauen oder Anthrazit-Farbtönen;

Pulldächer
Ziegel, Betondachstein, Faserzementeindeckung, Blecheindeckung in Titanzink oder Kupfer; zulässige Farben: natur-rote oder graue oder Anthrazit-Farbtöne; Blecheindeckungen in natürlicher Farbgebung - keine farbigen Beschichtungen;

Flachdächer
Foliendächer bekiest oder begrünt;

Nebengebäude

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen der Nebengebäude wie Garagen und Carports werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachformen:	Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Flachdächer
Dachneigung:	Satteldächer: 35 – 45 Grad Walmdächer: 10 – 40 Grad Pultdächer, versetzte Pultdächer: 5 – 20 Grad Flachdächer: 0 – 7 Grad
Art der Dacheindeckung:	<u>Satteldächer</u> In Dorfgebieten (MD) und allgemeinen Wohngebieten (WA): Ziegel oder Betondachstein in natur-roten oder grauen oder Anthrazit-Farbtönen; In Mischgebieten (MI): Ziegel oder Betondachstein in natur-roten Farbtönen; <u>Walmdächer</u> Ziegel oder Betondachstein in natur-roten oder grauen oder Anthrazit-Farbtönen; <u>Pultdächer</u> Ziegel, Betondachstein, Faserzementeindeckung, Blecheindeckung in Titanzink oder Kupfer; zulässige Farben: natur-rote oder graue oder Anthrazit-Farbtöne; Blecheindeckungen in natürlicher Farbgebung - keine farbigen Beschichtungen; <u>Flachdächer</u> Foliendächer bekiest oder begrünt;

Die Dachform und Dachneigung von Nebengebäuden muss nicht identisch mit der des Hauptgebäudes gewählt werden. Beispiel: Ein Hauptgebäude mit Satteldach und 35 Grad Dachneigung kann mit einer Garage mit Pultdach und 15 Grad Dachneigung kombiniert werden.

- (2) In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Neue Ortsmitte“ ist folgendes zulässig:

Dachformen:	Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer auf Nebengebäuden
Dachneigung:	Satteldächer: 28 – 45 Grad Pultdächer: 5 – 20 Grad Flachdächer: 0 – 7 Grad
Art der Dacheindeckung:	<u>Satteldächer:</u> Ziegel oder Betondachstein in natur-roten oder grauen oder Anthrazit-Farbtönen; Blecheindeckungen; Holzeindeckungen;

Pulldächer:

Ziegel, Betondachstein, Faserzementedeckung, Blecheindeckung in Titanzink oder Kupfer; zulässige Farben: natur-rote oder graue oder Anthrazit-Farbtöne; Blecheindeckungen in natürlicher Farbgebung - keine farbigen Beschichtungen; Blecheindeckungen; Holzeindeckungen;

Flachdächer (nur auf Nebengebäuden):

Foliendächer bekiest oder begrünt oder mit Pflasterbelag (begehbare Flächen);

(3) Dachfenster, Dachgauben, Erker, Balkone

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Dachgauben und Erker sind in Dächern mit mindestens 35 Grad Neigung zulässig (Satteldächer).

Die Summe der Breite aller Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) darf 50 % der Hauslänge nicht überschreiten.

Die Breite der einzelnen Gauben darf max. 1,75 m betragen.

Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens die Breite der einzelnen Gauben betragen.

Der Abstand zwischen Gaube und Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

(4) Die Firstrichtung der Wohngebäude ist gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung zu wählen. An- und Vorbauten, Erker etc. sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform des Gebäudes unterordnen. Von den im Planteil festgesetzten Firstrichtungen kann geringfügig abgewichen werden.

(5) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

In der Dachfläche liegende bzw. mit maximal 20 cm Abstand zur Dachhaut liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Nebengebäuden und auf Hauptgebäuden mit Flachdächern zulässig.

(6) Einfriedungen / Zäune

Die Höhe der Einfriedungen bzw. Zäune darf maximal 1,00 Meter betragen.

In den festgesetzten Dorfgebieten (MD) darf die Höhe der Einfriedungen bzw. Zäune maximal 1,80 Meter betragen. Einfriedungen mit mehr als 1,00 Meter Höhe sind hier blickdurchlässig auszuführen (z.B. Maschendrahtzäune).

Grelle und leuchtende Farbgebung der Einfriedungen bzw. Zäune sind nicht zulässig.

An den Grundstücksgrenzen, die nicht an einer Verkehrsfläche liegen, sind als Einfriedungen ausschließlich Maschendrahtzäune zulässig. Zaunsockel sind an diesen Einfriedungen nicht zulässig. Mauern, die zur Abstützung von unterschiedlichen Geländehöhen dienen, gelten hierbei nicht als Einfriedungen, sondern als Stützmauern. Die Oberkante dieser Stützmauern ist höhengleich mit dem höherliegenden Gelände auszubilden.

(7) Flächen die von Bebauung frei zu halten sind - Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) darf die Höhe von Einfriedungen und Bepflanzungen die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Es dürfen dort keine genehmigungsfreien (verfahrensfreien) baulichen Anlagen errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Weiterhin dürfen dort keine Stellplätze errichtet werden. Die Lagerung von Gegenständen, die diese Höhe überschreiten, ist in diesen Flächen unzulässig.

(8) Stellplätze „Neue Ortsmitte“

In Abweichung von der rechtswirksamen Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Scheyern in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung wird folgendes festgesetzt: Für das Vorhaben „Neue Ortsmitte“ sind im Bereich der Fl.Nrn. 39, 46 und in Teilflächen der Fl.Nrn. 35/1 (Marienstraße), 163/39 (Schulstraße) der Gemarkung Scheyern 34 Stellplätze nachzuweisen.

(9) Private Verkehrsfläche

Die durch Planzeichen festgesetzte private Verkehrsfläche ist mit einem Belag zu befestigen, der Staubfreiheit sicherstellt. Geschotterte Flächen, wassergebundene Decken oder Ähnliches sind nicht zulässig. Das auf der privaten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser darf nicht in benachbarte Fremdgrundstücke abgeleitet werden. (zur Randeingrünung sh. Festsetzung 3.4!)

3. Grünordnung

3.1 Befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege, Terrassen sind in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

3.2 Je angefangene 300 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.6 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm.

3.3 Gerodete Bäume sind im Verhältnis 1:1 mit Bäumen gemäß der Festsetzung 3.2 zu ersetzen.

3.4 In der durch Planzeichen festgesetzten Fläche „Pflanzgebot Hecke“ seitlich der privaten Verkehrsfläche ist eine mindestens 1,0 m hohe Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzart frei wählbar).

3.5 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

3.5.1 Vermeidungsmaßnahme 1V - Begrenzung der Zeiten für die Rodung:

Alle Rodungen erfolgen in den Wintermonaten in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten.

3.5.2 Vermeidungsmaßnahme 2V – Bauzeitenregelung:
Der Rückbau der ehemaligen Waldbauernschule erfolgt außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 01. November und 01. März.

3.5.3 Vermeidungsmaßnahme 3V – Bestandskontrollen:
Unmittelbar vor der baulichen Veränderung der ehemaligen Waldbauernschule ist eine Kontrolle auf Nutzung durch Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten durchzuführen. Ein Untersuchungsbericht ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Bei Vorkommen der genannten Arten sind geeignete Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen):

Es besteht ein Ausgleichserfordernis von 0,43 ha. Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches durch das Ökokonto der Gemeinde auf der Flurnummer 464, Gemarkung Scheyern, realisiert.

Teil F – Hinweise durch Text

4. Hinweise

4.1 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.

4.2 Oberboden

Bei allen Baumaßnahmen soll der vorhandene Oberboden fachgerecht gesichert, gelagert und so geschützt werden, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden.

4.3 Artenschutz

Bei der Umsetzung der Planung in konkrete Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Vorschriften zu beachten. Gegebenenfalls ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. eine erneute Prüfung zum Einzelvorhaben durchzuführen.

Im Dachstuhlbereich der ehemaligen Waldbauernschule ist eine Ein-/ Ausflugsöffnung zu schaffen. Die Öffnung ist spätestens bis zum Frühjahr (01. April) fertigzustellen. Falls dies technisch nicht möglich ist, sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausweichquartiere (Nistkästen) für die Fledermaus zur Verfügung gestellt werden.

4.4 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine

denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Pfaffenhofen) zu beantragen ist.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend dem Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

4.5 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

4.6 Pflanzlisten

Bäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Alnus incana	- Grau-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Obstgehölze in Sorten	

4.7 Freiflächengestaltungsplan

Mit jedem Bauvorhaben (auch Bauvorhaben in Genehmigungsfreistellungsverfahren) ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der auch Maßnahmen zum Schutz der Bäume während der Bauzeit enthält.

4.8 Hinweis zur Niederschlagswassergebühr

Maßgeblich für die Niederschlagswassergebühr sind die bebauten und befestigten Flächen eines Grundstücks, von denen aus Niederschlagswasser in die Entwässerungseinrichtung eingeleitet wird oder abfließt.

- Bebaute Flächen sind die Gebäudegrundflächen (Außenmaße der Gebäude).
- Befestigte Flächen sind alle gegenüber dem natürlichen Zustand veränderten Bodenflächen (Asphalt, Beton, Pflaster etc.).

Es wird darauf hingewiesen, dass nur Beläge aus Rasengittersteinen und Rasenfugensteinen als sickerfähiges Material eingestuft werden. Sogenannte Ökopflaster werden regelmäßig mit Gebühren belegt, da die Sickerleistungen stark abnehmen.

Weitere Informationen zur Niederschlagswassergebühr können der Homepage der Gemeinde Scheyern entnommen werden.

4.9 Geländeverlauf

Im Zuge der Genehmigungsplanung für Bauvorhaben ist der natürliche und geplante Geländeverlauf umfassend darzustellen.

4.10 Durchgrünung Ortsrand

Gemäß den Zielen der Regionalplanung soll am Ortsrand- und in den Ortsrandbereichen auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung geachtet werden (RP 10 B III 1.5 Z).

4.11 Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen

Bedingt durch die Lage ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

4.12 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer, wozu auch das aus oberirdischen Quellen wild abfließende Wasser zählt, wie das kleine Gewässer (im nördlichen Geltungsbereich), welches in nördl. Richtung verläuft und dem Pudelbach zufließt, sind zu erhalten. Zusätzliche Verrohrungen des Gewässers sind grundsätzlich unzulässig, bereits bestehende Verrohrungen sollten soweit möglich wieder geöffnet werden.

Vorhandene Geländesenken sind in ihrer Funktion als Rückhalteräume zu erhalten. Bei der weiteren Bebauung ist darauf zu achten, dass der Oberwasserflächenabfluss nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden darf. Vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorflutauglich herzustellen.

4.13 Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser

Es wird empfohlen die Keller bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

4.14 Immissionsschutz

Die Gemeinde kann aufgrund Art. 58 Abs. 2 Nr. 5 Bayerischer Bauordnung (BayBO) bei Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu handwerklichen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen das Freistellungsverfahren ausschließen.

4.15 Altlasten / Altlastenverdacht

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Es wird empfohlen die kompletten Aushubmaßnahmen gutachterlich zu begleiten.

Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislauf-

wirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.