BP NR.17 "AN DER FÜRHOLZENER STRASSE" IN MITTERSCHEYERN
1. ÄNDERUNG

Die Gemeinde Scheyern erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- des Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr.17 "An der Fürholzener Strasse " - 1.Änderung

als

Satzung

Diese 1. Änderung ersetzt den rechtsgültigen Bebauungsplan "An der Fürholzener Strasse" vollständig.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

1. Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

WA 2WE — allgemeines Wohngebiet; gem. § 4 BauNVO pro Einzelhaus ist eine Wohneinheit (WE) zulässig ab einer Grundstücksgröße von mind. 700 M2 sind 2 WE zulässig

MI 2WE — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO pro Einzelhaus ist eine Wohneinheit (WE) zulässig ab einer Grundstücksgröße von mind. 700 M2 sind 2 WE zulässig

MI 2WE — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten (WE), pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit (1WE) zulässig

MD 2WE — Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO pro Einzelhaus ist max. eine Wohneinheit (WE) zulässig ab einer Grundstücksgröße von mind. 700 M2 sind 2 WE zulässig

MD 2WE — Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten (WE) , pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit (1WE) zulässig

3. Maß der Nutzung

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl

z.B. (0,5) — Geschoßflächenzahl

I+D — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (=1); das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.

II — 2 Vollgeschoße als Höchstmaß

4. Bauweise, Baugrenzen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baugrenze

offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Firstrichtung

SD — Satteldach

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und Straßenbegleitgrün

Wirtschaftsweg

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Pflanzgebot, Lage geringfügig veränderbar

Ortsrandeingrünung

Gehölzbestand zu erhalten, ggf. zu ersetzen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

133/1 — Flurstücknummer

39 — Parzellennummer

vorhandene Gebäude

vorgeschlagene Gebäude

e-on 20 kV Freileitung — Freileitung der e-on mit Schutzstreifen 2 x 7.50 m

Erdgas HD-Erdleitung — Erdgasleitung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise

1.1 Es gelten die allgemeinen Abstandsregelungen der BayBO (Art. 6 Abs. 4 und 5)

1.2 Baukörper
Zulässig sind nur Baukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge. Die Gebäudelänge (in Firstrichtung) muss gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen (mind. 20 %). Die Baukörper sind in Bezug auf Fenster, Dachdeckung, Anstrich usw. einheitlich zu gestalten.

1.3 Fassaden
Die Fassaden sind zu verputzen und weiß oder pastellfarben zu streichen. Außerdem sind Holzverschalungen zulässig.

2. Dächer

2.1 Dachform : Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First

2.2 Dachneigung : I + D 37° - 45°
II 25° - 32°

23 Dachaufbauten : I+D:
Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
Die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern wird auf max. 30% der Hauslänge und die Breite von Dachaufbauten insgesamt auf max. 50% der Hauslänge begrenzt.
Der First der Dachaufbauten muß mind. 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbinden.

II Dachaufbauten- und einschnitte sind nicht zulässig.

2.4 Dachdeckung: Als Dachdeckung sind nur naturrote nicht engobierte bzw. gesinterte Ziegel und ziegelrote Dachsteine zulässig.

3. Garagen

3.1 Aneinander gebaute Garagen sind profilgleich mit gleicher Höhenlage zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

3.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der nicht eingezäunt werden darf und entsprechend den " Hinweisen durch Text " Pkt. 4, Abs. 3,4 und 6 zu gestalten ist.

3.3 Bei giebelständigen Grenzgaragen mit einer Dachneigung von 37° - 45° beträgt die zulässige Länge des Grenzausbaus maximal 6,50 m.

4. Höhenlage und Höhen

4.1 Kniestockhöhe: I + D max. 50 cm
II max. 25 cm
Der Kniestock wird gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette

4.2 Die Oberkante des EG-Rohfußbodens darf max. 0,30 cm über der Oberkante Straße, bzw. 0,20 cm über dem natürlichen Gelände an der Hangseite liegen.

4.3 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.

5. Geländeveränderungen

5.1 Abgrabungen sind auf den Parzellen 5 - 18 ausschließlich auf der Ostseite zur Erschließungsstraße hin bis max. OK Erschließungsstraße zulässig.

5.2 Aufschüttungen sind ausschließlich bis OK Erschließungsstraße zulässig. zulässig.

5.3 Weitere Geländeveränderungen sind maximal bis zu +/- 30 cm zulässig.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelasen.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Zäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 8.3)

8.2 Ortsrandeingrünung
Zur Eingrünung des Ortsrandes ist eine Strauchbepflanzung mit eingesträuten Einzelbäumen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen (s. 8.3).

8.3 Artenauswahl
Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden :

a) Bäume
Acer platanoides — Spitzahorn
Fraxinus excelsior — Gemeine Esche
Quercus robur — Stieleiche
Tilia cordata — Winterlinde
Betula pendula — Sandbirke
Sorbus intermedia — Schwedische Mehlbeere
Obstbäume als Halb- und Hochstamm

b) Sträucher
Acer campestre — Feldahorn
Cornus mas — Kornelkirsche
Cornus sanguinea — Hartriegel
Corylus avellana — Haselnuß
Ligustrum vulgare — Liguster
Lonicera xylosteum — Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula — Faulbaum
Rosa canina — Hundsrose
Salix caprea — Salweide
Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball

8.4 Für die Grundstücke am Ortsrand sind Bepflanzungspläne mit der Genehmigungsplanung einzureichen.

9. Versorgungsleitungen

Telekommunikationsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden im Kellerraum oder in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund aufgestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein, bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

Hofeinfahrten, wenig genutzte Parkflächen sowie Fuß- und Radwege sollten soweit möglich wasserdurchlässig gestaltet werden.

Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gem. Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.

4. Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß — am 11.11.2003

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses — am 14.11.2003

3. Öffentliche Auslegung — vom 01.12.2003 bis 31.12.2003

4. Satzungsbeschluß — am 13.01.2004

5. Bekanntmachung — am 20.02.2004

Scheyern, den 20.02.2004

Müller 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung der Bebauungsplanänderung mit dem am 13.01.2004 gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Scheyern, den 20.02.2004

Müller 1. Bürgermeister

GEMEINDE SCHEYERN — LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR.17 "AN DER FÜRHOLZENER STRASSE" IN MITTERSCHEYERN
1.Änderung

ZUM VERFAHREN GEM. § 13 Abs. 3 BauGB

Planexemplar des Landratsamtes Pfaffenhofen

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 5000

ENTWURFSVERFASSER :

PFAFFENHOFEN, DEN 11.11.2003
DEN 13.01.2004

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

HOHENWARTER STR. 126
85276 PFAFFENHOFEN

TEL.: 08441/5046-0
FAX.: 08441/5046-29
MAIL ue@wipflerplan.de

Bayerische Architektenkammer — Architekt — 152706

Bearbeitet mit RAUMFIT CAD