

BP NR.17 "AN DER FÜRHOLZENER STRASSE" IN MITTERSCHYEERN 2. ÄNDERUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schemern erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils geltenden Fassung den

Bebauungsplan Nr. 17 "An der Fürholzener Straße" in Mitterscheyern - 2. Änderung
als
Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung.
Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

allgemeines Wohngebiet: gem. § 4 BauNVO
pro Einzelhaus ist eine Wohneinheit (1WE) zulässig
ab einer Grundstücksgröße von mind. 700 m² sind 2 WE zulässig

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
pro Einzelhaus ist eine Wohneinheit (1WE) zulässig
ab einer Grundstücksgröße von mind. 700 m² sind 2 WE zulässig
pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit (1WE) zulässig

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
pro Einzelhaus ist max. eine Wohneinheit (1WE) zulässig
ab einer Grundstücksgröße von mind. 700 m² sind 2 WE zulässig
pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit (1WE) zulässig

3. Maß der Nutzung

z.B. 0,3 Grundflächenzahl
z.B. 0,5 Geschosflächenzahl
U-I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (=1), das Untergeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
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
△ nur Einzelhäuser zulässig
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— Firstrichtung
SD Satteldach
5. Verkehrsflächen
— öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und Straßenbegleitgrün (s. auch Pkt. 6, Festsetzungen durch Text)
— Wirtschaftsweg
6. Grünflächen
— öffentliche Grünfläche
— Pflanzgebot, Lage geringfügig veränderbar
— Ortsrandgrün
— Gehölzbestand zu erhalten, ggf. zu ersetzen

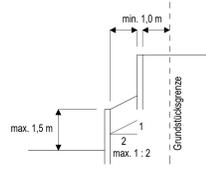
2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

— bestehende Grundstücksgrenze
— aufzuhobende Grundstücksgrenze
— geplante Grundstücksgrenze
133/1 Flurstücknummer
39 Parzellennummer
vorhandene Gebäude
vorgeschlagnene Gebäude
e-on 20 KV Freileitung
Erdgas HD-Erdleitung
Höhenschichtlinien

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Bauweise
 - Es gelten die allgemeinen Abstandsregelungen der BayBO (Art. 6 Abs. 4 und 5)
 - Baukörper
Zulässig sind nur Baukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge. Die Gebäudelänge (in Firstrichtung) muss gegenüber der Gebäubreite deutlich überwiegen (mind. 20 %). Die Baukörper sind in Bezug auf Fenster, Dachdeckung, Anstrich usw. einheitlich zu gestalten.
 - Fassaden
Die Fassaden sind zu verputzen und weiß oder pastellfarben zu streichen. Außerdem sind Holzverschaltungen zulässig.
- Dächer
 - Dachform: Gleichneigetes Satteldach mit mittigem First
 - Dachneigung: I + D 37° - 45°
II / U+I 25° - 32°
 - Dachaufbauten: I+D: Dachanschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Die Breite von Zwerggiebeln 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 / U+I Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig.
 - Dachdeckung: Als Dachdeckung sind nur naturrote bzw. grau-/antrazitfarbene nicht erdgebundene bzw. gesinterte Ziegel und Dachsteine zulässig.
- Garagen
 - Aneinander gebaute Garagen sind profilig mit gleicher Höhenlage zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
 - 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. 3, Abs. 3, 4 und 6 zu gestalten ist.
 - Bei gebelständigen Grenzgaragen mit einer Dachneigung von 37° - 45° beträgt die zulässige Länge des Grenzbaus maximal 6,50 m.
- Höhenlage und Höhen
 - Kniestockhöhe: I + D max. 50 cm
U+I max. 25 cm
II max. 25 cm
Der Kniestock wird gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußplatte
 - Die Höhenlage der Gebäude wird bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) festgelegt. Als Erdgeschoss gilt das tiefste gelegene Vollgeschoss.
Die OK EG RFB darf straßenseitig max. 0,30 m über der Oberkante Straße, bezogen auf das dem Hauszugang am nächsten gelegene Strassenniveau, liegen bzw. darf die OK EG RFB bergseitig (westseitig) max. 0,20 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude liegen.
 - Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
- Geländeveränderungen
 - Abgrabungen sind bis max. 50 cm unter dem dem Hauszugang nächstgelegenen Strassenniveau zulässig.
 - Aufschüttungen sind bis ausschließlich bis auf das Niveau der Erschließungsstraße bzw. max. 50 cm über natürlichem Gelände zulässig.
 - Zur Überwindung bestehender Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer max. Böschungsnegung von 1:2 (Höhe: Breite) zulässig. Weiterhin werden Sitzstufen mit einer max. Anstiehsbreite von 1,5 m sowie einem Abstand zur Grundstücksgrenze und zueinander von mind. 1,0 m, auch außerhalb der Baugrenzen, zugelassen.
- Erschließung
Die Grundstücke dürfen ausschließlich von der Fürholzener Straße aus erschlossen werden.
- 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 zugelassen.
- Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als Zäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.
- Grünordnung
 - 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)
 - Ortsrandgrün
Zur Eingrünung des Ortsrandes ist eine Strauchpflanzung mit eingesträuten Einzelbäumen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen (s. 8.3).
 - Antenauswahl
Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume	Acer platanoides Fraxinus excelsior Quercus robur Tilia cordata Betula pendula Sorbus intermedia Obstbäume als Halb- und Hochstamm	Spitzahorn Gemeine Esche Stieleiche Winterlinde Sandbirke Schwedische Mehlbeere
b) Sträucher	Acer campestre Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rhamnus frangula Rosa canina Salix caprea Viburnum opulus	Feldahorn Kornelkirsche Hartnagel Haselnuß Liguster Rote Heckenkirsche Faulbaum Hundsrose Salweide Gemeiner Schneeball
- Versorgungsleitungen
Telekommunikationsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.



4. HINWEISE DURCH TEXT

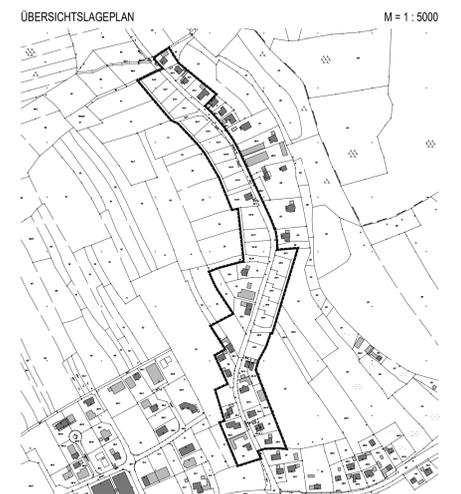
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden im Kellerraum oder in Wandnischen an der 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.
- Es dürfen auf keinen Fall wasserführende 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 MABi Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.
- Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss mit den üblichen Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch nachts und an den Wochenenden gerechnet werden.
- Um einen für das Ortsbild angenehmeren Übergang zu gewährleisten und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird empfohlen die Zäune von der Straßenseite mind. 0,5 m zurückzusetzen.

5. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.11.17 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.01.18 ortsblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.05.18 hat in der Zeit vom 11.07.18 bis 17.08.18 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.05.18 hat in der Zeit vom 03.07.18 bis 17.08.18 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.04.19 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.19 bis 06.09.19 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.04.19 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.19 bis 06.09.19 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Schemern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.11.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.11.2019 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Schemern, den
Manfred Sterz
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Diese 2. Änderung ersetzt den rechtsgültigen Bebauungsplan "An der Fürholzener Straße" und dessen bisherige Änderungen vollständig.
Der Umweltbericht sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

GEMEINDE SCHEYERN LANDKREIS PFAFFENHOFEN BP NR.17 "AN DER FÜRHOLZENER STRASSE" IN MITTERSCHYEERN 2. ÄNDERUNG



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger
Hoherwarter Straße 124
85278 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: info@wipflerplan.de
PFAFFENHOFEN, DEN 08.05.2018
GEÄNDERT, DEN 09.04.2019
GEÄNDERT, DEN 12.11.2019
Proj.Nr.: 3022 023

MASSTAB = 1 : 1000