

Die GEMEINDE SCHEYERN

Ludwigstrasse 2  
85298 Scheuern

erlässt aufgrund  
- § 2 Abs. 1 des BAUGESZBUCHES (BauGB)  
- §§ 9 und 10 des BAUGESZTBUCHES (BauGzB)  
- des Art. 23 der GEMEINDEORDNUNG für den Freistaat Bayern (GO)  
- des Art. 91 der BAYERISCHEN BAUORDNUNG  
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PLANZEICHENVERORDNUNG)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung dieses vom

Architekturbüro Georg Gerlsbeck Dipl.-Ing. FH - Metzgerberg 8 - 85298 Scheuern - Fax: 8 14 85  
Tel.: 0 84 41 / 5911 o. 1 85 85 - www.gerlsbeck.com - email: info@gerlsbeck.com



Landchaftsarchitekturbüro Norbert Einödshofer  
Eichenstraße 2-85298 Scheuern  
Telefon (0844) 181489, Fax (0844) 181470  
e-mail: einodshofer@t-online.de (Grünordnungsplanung)

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITECT  
EICHENSTRASSE 2 85298 SCHEYERN  
TEL. 0844-42482 FAX 0844-42470  
MAL. EINGESCHLOSSEN ONLINE

gefertigten Bebauungsplan mit der Bezeichnung  
**Bebauungsplan Nr. 20**  
**"SCHEYERN SCHÖNECK"**

A. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES  
Planzeichnungen im M = 1 : 1.000  
- Schritte im M = 1:500  
- Höhenplan im M = 1:500

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- I+D Ein Vollgeschoss zulässig; im Rahmen der sonstigen Festsetzungen darf das Erdgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayBO werden.
- H+I+D Hanggeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
- z. B. 0,4 Grundflächenzahl (GFZ), mit einzurechnen sind Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten.
- z. B. 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)

2. BAUWEISE UND BAUGRENZEN

- o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten und mit maximal einer Wohneinheit in jedem Vollgeschoss zulässig nur Doppelhäuser mit maximal 1 Wohneinheit pro Hälfte zulässig einzahlhaltende Firstrichtung Dachneigung
- z. B. 35°-40°

3. VERKEHRSFLÄCHEN

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- verkehrsberuhigter Bereich / eingeschränkter Winterdienst

4. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Maßangaben in Metern
- Stützmauer
- MÜLL Stellfläche für Mülltonnen

5. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

- Öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün
- Öffentliche Grünfläche: Spielplatz
- Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
- Private Grünfläche als Hausgarten
- Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art
- Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art
- Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung
- Erhaltung von vorhandenen Einzelbäumen
- Entfernung von vorhandenen Gehölzbeständen

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ABSTANDSFLÄCHEN

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO). Art. 6 Abs. 5 Satz 3 findet Anwendung für die talseitigen Grenzgaragen (siehe C.4.).

2. HÖHENLAGE UND WANDHÖHEN

Die maximale Höhe des Erdgeschossrohbodens für die Hauptbaukörper ist in den Geländeschritten festgesetzt.  
Maßgebend ist die Höhenifferenz zum dazugehörigen Straßenbezugspunkt.  
Zur besseren Geländeeinpassung ist eine Abweichung nach unten erlaubt.  
Die traufseitige Wandhöhe wird vom Erdgeschossrohboden bis zur Schnittlinie Außenwand und Dachhaut gemessen, auf max. 3,90m festgelegt.

3. BAUWEISE, BAULICHE GESTALTUNG

Die Hauptbaukörper sind rechteckig und mit ausgeprägter Längsrichtung, ohne besondere Vor- und Rücksprünge zu planen. Bei Doppelhäusern gilt der gesamte Baukörper. Doppelhäuser sind in der Höhenentwicklung gleich auszubilden. Im Hinblick auf Materialien und Farben müssen diese einheitlich in Erscheinung treten. Im Zweifelsfalle hat man sich nach dem Erstausführenden zu richten.  
Ein Kniestock von max 60 cm gemessen vom Rohfußboden bis UK Pfette ist bei den Gebäudetypen I + D und H + I + D zulässig.

Alle Hauptbaukörper sind mit einem gleichneigten Satteldach oder Krüppelwalmdach auszuführen. Dachüberstände sind giebelseitig bis 50 cm zulässig. Dächer sind mit Profildachsteinen in den Farbtönen ziegelrot/naturrot/grau oder anthrazit zu decken.

Die Summe aller Dachaufbauten (Gauben und Zwerghiebel) darf 50 % der Hauslänge nicht überschreiten. Dachgauben sind als einzelstehende Sattel- oder Schleppdachgauben zugelassen. Je Dachseite sind max. 3 Gauben zulässig.  
Die Breite von Zwerghiebeln u. ä. darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite betragen. Alle Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Grelle und dunkle Farben, unruhige Putzmuster oder Verkleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBAUDE

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind auf den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Gartengerätehäuschen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn sie nach der BayBO keiner Genehmigung bedürfen.  
Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, verwendete Materialien) zunächst einer evtl. bestehenden Nachbargarage anzupassen, ansonsten dem Hauptgebäude.

Der Abstand zwischen Garage und äußerer Straßenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite muss mindestens 3 m betragen und ist als Stauraum auszubilden d.h. er darf nicht eingezäunt werden. Der Parkstreifen zählt zur Stauraumfläche. Bei giebelständigem Grenzausbau mit Garagen und Nebengebäuden darf die Länge des Grenzausbaues max. 6,50 m betragen.

Bei Garagen die von der Straße aus gesehen talseitig liegen ist eine Wandhöhe von max. 2,5 m zulässig, gemessen von OK Straße an der Grenze im Einfahrtsbereich bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der OK Dachhaut. Die talseitige Umfassungswandhöhe von Grenzgaragen darf im Mittel höher als 3,00m betragen. Garagen die von der Straße aus gesehen bergseitig liegen, können mit Erde überdeckt werden soweit dies die Topografie zulässt.

Für die Hauptwohnung sind 2 Stellplätze zu errichten. Für Einliegerwohnungen unter 50 m<sup>2</sup> Nettofläche ist 1 Stellplatz, über 50 m<sup>2</sup> Nettofläche sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen und zu errichten.  
Auf Garagen, die innerhalb der Baugrenzen für den Hauptbaukörper errichtet werden, sind als Terrassen ausgebildete Flachdächer möglich.

Auf den Parzellen Nr. 10-19, 36-42, 44 u. 48-51 können im Wege einer Ausnahme nach § 31 Absatz 1 BauGB auch Flachdachgaragen (DN kleiner 6 Grad) zugelassen werden. Hierbei ist im Falle einer bebaubaren Fläche (z.B. Dachterrasse) zur Grundstücksgrenze mit einer erforderlichen Umwehung bzw. Absturzsicherung ein Abstand von mind. 3,00m einzuhalten. Dieser 3,00m-Streifen ist zu 100% zu begrünen und darf nicht zum Aufenthalt genutzt werden.

5. GRÜNFLÄCHEN

5.1. Öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün  
Im innerörtlichen Bereich sind die Flächen als Straßenbegleitgrün mit Schotterterrassen, Rasen- oder Wiesenflächen bzw. mit bodendeckender Bepflanzung zu gestalten, und mit Bäumen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu bepflanzen.

5.2. Öffentliche Grünfläche als Spielplatz  
Die festgesetzten Flächen sind als Spiel-, Rasen- und Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten. Die Errichtung von Spielgeräten ist zulässig. Die Gestaltung hat weitestmöglich unter Verwendung natürlicher/naturnaher Materialien zu erfolgen.

5.3. Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte), bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Eine Einfriedung, sowie eine gärtnerische Nutzung z.B. als Kompostlagerfläche ist nicht zulässig.

5.4. Private Grünfläche als Hausgarten  
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 1. oder 2. Wuchsrang, Mindestpflanzqualität H, Juv, SU 10-12 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.

5.5. Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung  
Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte), bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Eine Einfriedung, sowie eine gärtnerische Nutzung z.B. als Kompostlagerfläche ist nicht zulässig.

5.6. Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art  
B = Carpinus betulus (Hainbuche) oder Quercus robur (Stiel-Eiche)  
C = Acer platanoides (Spitz-Ahorn) oder Juglans regia (Walnuß)  
Mindestpflanzqualität: H, 4kv, SU 18-20 cm

O = Obstbäume  
Mindestpflanzqualität: H, 4kv, SU 10-12 cm  
Die Verwendung von Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand wird empfohlen.

Stückzahlen und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung  
Im Strassenbereich kann in Folge der Spartenplanung die Stückzahlen und Standort der Bäume geringfügig geändert werden

5.7. Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art

Festgesetzte Baumarten  
Artenauswahl gemäß Artenliste nach B.5.8., sowie Obstbäume (in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand)  
Mindestpflanzqualität: H, Juv, SU 14-16 cm  
Stückzahlen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

5.8. Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung

Artenauswahl in Anlehnung an Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetationsgesellschaft des Hainismen-Buchenwaldes / Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes:  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Betula pendula (Sand-Birke)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Hartrieel)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
Eunonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Bei der Bepflanzung im Bereich des Spielplatzes ist die Verwendung von Giftpflanzen auszuschließen.

Pflanzdichte: flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 1,50 m<sup>2</sup>, min. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen. Anteil an Bäumen ca. 5%  
Mindestpflanzqualität Bäume: Hst, Zkv, 150-200 cm  
Mindestpflanzqualität Straucher: Str, Zkv, 60-100 cm

5.9. Zeitpunkt der Pflanzung

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

5.10. Einfriedungen  
Eine Einfriedung der Baugrundstücke ist in einer max. Höhe bis 1,2 Meter über Straße, bzw. natürlichem oder vom festgesetztem Gelände zulässig.

Im Straßenbereich sind senkrechte Holzlatenzäune oder Metallstabteller in unauffälliger Farbgebung zulässig. In den rückwärtigen Bereichen sind ebenfalls Maschendrahtzäune zulässig.  
Zaunsockel bis zu einer Höhe von 20cm sind zulässig. Im Anschluss an die Öffentlichen Grünflächen entlang des Ortsrandes sind keine Zaunsockel zulässig.

5.11. Geländeänderungen  
Der Böschungswinkel von Auffüllungen/Abgrabungen darf maximal 1:2 betragen und der Mindestabstand des Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze muß mindestens einen Meter betragen.  
Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Grün sind nicht zulässig.

6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Stellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die baulichen Anlagen ausreichend zu integrieren.  
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E-On angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der straßenzugewandten Außenwand oder in einem Kellerraum unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten in Abgrube mit der E-On. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an der Grundstücksgrenze auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.  
Die Verlegung der Telekommunikationsleitungen erfolgt unterirdisch.

7. WASSERVERSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist zwingend in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist wegen der topographischen und geologischen Verhältnisse nicht zulässig. Alle Wohngebäude sind an die zentrale Wasserver- bzw. Abwasserentsorgung der Gemeinde Scheuern anzuschließen.

8. VERKEHR

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensozwingen dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

9. EMISSIONEN

Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf Grund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nicht auszuschließen. Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasemissionen.

D. HINWEISE

- 1. ZEICHNERISCHE HINWEISE
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Baukörper (Hauptbaukörper)
- Flurstücknummern
- Höhe in Meter über Normalnull
- Höhenkote
- 310/25
- 496,50
- Parzellennummer
- Höhenschichtlinie
- Höhe in Meter über Normalnull
- Transformatorstation

2. HINWEISE DURCH TEXT

1. Ausgleichsflächen

Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des §8 und §8a BNatSchG:  
Der für den Eingriff erforderliche zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleich von ca. 1,24 ha erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes auf den Grundstücken Fl.Nr. 895 und 897 der Gemarkung Scheuern (nördlich von Scheuern), sowie den Grundstücken Fl.Nr. 687, 696, 700 und 701 der Gemarkung Mitterscheyern (südlich von Griesdorf im Anschluss an den Geroldsbach) vgl. Darstellung auf Lageplan zur Eingriffsermittlung und wird durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern gesichert. Auf den genannten Flächen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde extensive Wiesenflächen und Uferstrandstreifen zu entwickeln.

2. Es wird empfohlen, die Gebäude in energieeffizienter Bauweise zu erstellen und regenerative Energien zu nutzen.

3. Als Straßenbeleuchtung werden NaTrümdampf-Niederdrucklampen (NA) monochromatische Gelblichtlampen mit geringer Masthöhe nur an den tatsächlich notwendigen Flächen aufgestellt.

4. Unbebaute Grundstücke sollten mindestens einmal jährlich gemäht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat gefaßt am \_\_\_\_\_ und ortsüblich bekannt gemacht am \_\_\_\_\_ (§ 2 Abs. 1 BauGB)

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ (Siegel) Erster Bürgermeister

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ (Siegel) Erster Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ (Siegel) Erster Bürgermeister

4. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am \_\_\_\_\_ gefaßten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ (Siegel) Erster Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am \_\_\_\_\_.

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 45 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft. (§ 12 BauGB).

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ (Siegel) Erster Bürgermeister

GEMEINDE SCHEYERN



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 "SCHÖNECK"

Scheuern, den 11.01.2011

Planfertiger:



Architekturbüro Georg Gerlsbeck Dipl.-Ing. FH - Metzgerberg 8 - 85298 Scheuern - Fax: 8 14 85  
Tel.: 0 84 41 / 5911 o. 1 85 85 - www.gerlsbeck.com - email: info@gerlsbeck.com