

GEMEINDE SCHEYERN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "EUERNBACH SÜD-OST"

Die Gemeinde Scheyern erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, der Planzeichenverordnung in der derzeit geltenden Fassung und dem Bayerischen Naturschutzgesetz folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung und der Höhenfestsetzungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit der Beschränkung der maximalen Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte. (siehe auch B.1.)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- 2.2. Grundflächenzahl
- 2.3. Ein Vollgeschoss als Höchstmaß.
Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.

3. Baugrenzen, Bauweise

- 3.1. offene Bauweise
- 3.2. nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.4. Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1. Straßenverkehrsfläche
- 4.2. Straßenbegrenzungslinie (Grenze zwischen öffentlichem und privatem Grund, siehe auch BauNVO § 19 Abs. 3 Satz 1)
- 4.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
- 4.4. Eigentümerweg mit Maßangabe der Breite
- 4.5. Öffentlicher Gehweg mit Maßangabe der Breite
- 4.6. z.B.: Sichtflächen: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel und Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Baulen oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumbepflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 4.7. Anbauverbotszone

5. Grünflächen, Bäume und Sträucher

- 5.1. Öffentliches Begleitgrün von Verkehrsflächen
- 5.2. Private Grünfläche zur Ortsrandeingußung
- 5.3. Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 5.4. Private Grünfläche als Hausgärten
- 5.5. Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art
- 5.6. Anpflanzung von Einzelbäumen: ohne Festsetzung der Art
- 5.7. Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung
- 5.8. Erhaltung von Einzelbäumen
- 5.9. Vorhandene Bäume, die entfernt werden dürfen

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
- 6.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 6.3. Abgrenzung zwischen Einzelhausbau und Doppelhausbau
- 6.4. Maßangaben in Metern
- 6.5. Einzuhaltender Satellitendachstuhlverlauf

7. Flächen für Abfallentsorgung

- 7.1. Mülltonnenbereitstellungsflächen

7. Stellplätze, Nebengebäude, Garagen und Carports

- 7.1. **Stellplätze und Zufahrten:**
Offene Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden und sind nach C.2.4. zu befestigen.
- 7.2. **Nebengebäude, Garagen und Carports:**
Nebengebäude, Garagen und Carports sind in der äußeren Form und Gestaltung dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen. Dachform, -neigung und -deckung sind wie das Hauptgebäude auszuführen; alternativ werden auch Flachdächer zugelassen. Werden Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, müssen sie zusammengebaut werden. Grenzgaragen sind baulich und gestalterisch einander anzupassen (z.B. Gebäudequerschnitt, Höhenlage). Giebelständig errichtete Grenzgaragen dürfen eine maximale Länge von 7,00 m aufweisen. Zwischen den Grenzgaragen und den Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie auszuführen. Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO (z.B. Geräteräume) müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens einen Abstand von 5,0 m einhalten.

8. Einfriedigungen

- Grundsätzlich sind als Einfriedigungen nur Holzläufe mit einer Höhe von 1,00 m über Straße bzw. natürlichem oder von der Genehmigungsbehörde festgesetztem Gelände zulässig. Zwischen benachbarten Grundstücksgrenzen werden Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände zugelassen. Diese dürfen auch als verzinkte oder grün beschichtete Metallstolper- bzw. Maschendrahtläufe ausgeführt werden, wenn sie hinterplant werden. Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden. Zäune sind sockellos zu errichten. Die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingußung nach Planzeichen A.5.2. dürfen nicht eingefriedet werden.

9. Geländeveränderungen

- Abgrabungen und Aufschüttungen sind entsprechend der Abwicklungen des Höhenfestsetzungsplans vorzunehmen. Diese Geländeveränderungen gelten nach als eingehalten, wenn sie maximal bis zu 50 cm über- oder unterschritten werden. Der Böschungswinkel darf maximal 1:2 betragen. Der Böschungfuß bzw. Oberkannte muß mindestens 1,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben. Stützmauern sind nur zulässig zur Anlegung einer vorschriftsmäßigen Garagenzufahrt (Rampenpeilung laut GdV).

10. Grünordnung

- 10.1. **Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Planzeichen A.5.3.**
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 Einfriedigung, sowie eine gärtnerische Nutzung z.B. als Kompostlagerfläche ist nicht zulässig. Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten. In diesen Grünflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Herstellung dieser Flächen erfolgt im Rahmen des Erschließungsvertrags.
- 10.2. **Öffentliches Begleitgrün von Verkehrsflächen nach Planzeichen A.5.1.**
Die festgesetzten Flächen sind als Rasen- und Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten.
- 10.3. **Private Grünfläche zur Ortsrandeingußung nach Planzeichen A.5.2.**
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. Eine Einfriedigung, sowie eine gärtnerische Nutzung z.B. als Kompostlagerfläche ist nicht zulässig. Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten. In diesen Grünflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Herstellung dieser Flächen erfolgt im Rahmen des Erschließungsvertrags.
- 10.4. **Private Grünfläche als Hausgärten nach Planzeichen A.5.4.**
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 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbäum 1. oder 2. Wuchsordnung, Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 10-12 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Die übrigen Gehölzarten sind mit heimischen und standortgerechten Laubbgehölzen und max. 50% Nadelbäumen auszuführen.
- 10.5. **Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art nach Planzeichen A.5.5.**
Artenauswahl
L = Winter-Linde (Tilia cordata)
Mindestpflanzqualität H, 4xv, StU 18-20 cm
O = Obstbäume in regionaltypischen Sorten
Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 10-12 cm
Stückzahlen und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
- 10.6. **Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art nach Planzeichen A.5.6.**
Festgesetzte Baumarten
Artenauswahl gemäß Artenliste nach B.10.7 sowie maximal 30% Obstbäume in regionaltypischen Sorten
Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 14-16 cm
Stückzahlen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
- 10.7. **Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung nach Planzeichen A.5.7.**
Artenauswahl in Anlehnung an Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetationsgesellschaft des Reinen Laubrotf-Eichen-Hainbuchenwaldes:
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Cornus avellana (Haselnuß)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hort-Fliegel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rhamnus cathartica (Riesenzorn)
Eunonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Viburnum lantana (Waldiger Schneeball)
- 10.8. **Zeitpunkt der Pflanzung**
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.
- 10.9. **Pflege unbebauter Grundstücke**
Die unbebauten Baugrundstücke sind mindestens einmal jährlich zu mähen.

11. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche

Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt zum Teil innerhalb des Bebauungsgebietes auf den öffentlichen Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Planzeichen A.5.3. (ca. 1.150 m²). Der für den Eingriff zusätzlich erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich (ca. 300 m²) wird über das Ökotopte der Gemeinde Scheyern abgedeckt. Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Entagung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

12. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13. Versickerung

Anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist nach Möglichkeit zu versickern. Aufgrund der Grundwasserstände ist eine Versickerung über Sickerschächte nicht möglich. Es ist eine breittafelartige Versickerung oder eine Versickerung über Mülden auszuführen.

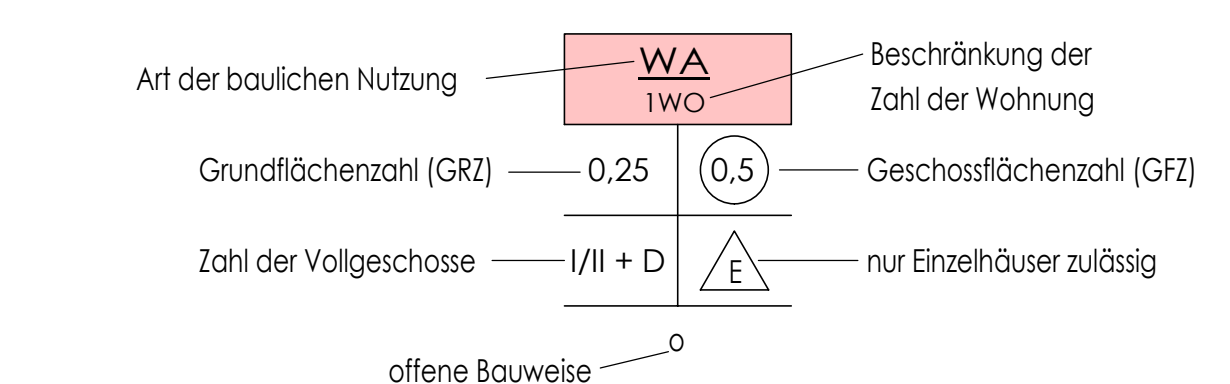
14. Immissionschutz

Bedingt durch die Ortsrandlage und dem noch teils landwirtschaftlich geprägten Euernbach muss mit Geruchs- und Lärmbelastung durch die Landwirtschaft auch Abends und an den Wochenenden gerechnet werden.

C.) Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1. bestehende Wohn- und Nebengebäude
- 1.2. vorgeschlagener Baukörper
- 1.3. bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.4. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.5. geplante Grundstücksgrenzen
- 1.6. z.B. 1007/19 Flurstücksnummer
- 1.7. z.B. 450 Höhengschichtlinie des vorhandenen Geländes mit Maßangabe in m über NN
- 1.8. z.B. 10 Parzellennummer
- 1.9. Nutzungsschablone: z.B.



2. Hinweise durch Text

- 2.1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2.2. Die Abfallammelbehälter sind auf der dafür vorgesehenen Bereitstellungsfläche an der Pfaffenhofer Straße im Einmündungsbereich zum Baugebiet zur Abholung bereitzustellen.
- 2.3. Es wird empfohlen, die Außenflächen der Gebäude, insbesondere fensterlose Fassaden, Giebelflächen, Garagen und sonstige Sekundärbauten, Stützmauern und Pergolen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.
- 2.4. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/1985, Seite 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden. Offene Stellplätze, Grundstückszugänge und -zufahrten sowie private Eigentümerwege sind funktionsabhängig zu befestigen, so daß ein möglichst geringer Abflussbeiwert (max. 0,60) erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenluffenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Grundstücke erfolgen.
- 2.5. Es wird empfohlen, das von Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und wieder zu verwenden.
- 2.6. Für die erlaubnissfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnissfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreilegungsverordnung-NWVfV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadhafte Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, in der jeweils aktuellen Version) zu beachten. Ist die NWVfV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landesamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138 zu berücksichtigen. Im Internetausgang des Bay. Landesamtes für Umwelt steht die Anwendungssoftware TREN zur Prüfung der Erlaubnisfreiheit bei der Einleitung und Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser zur Verfügung (die Anwendungssoftware kann über folgenden Link http://lu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_tren/index.htm aufgerufen werden). Damit kann jeder Fachplaner oder Interessierte auf einfachem Wege prüfen, ob eine Einleitung in ein Gewässer erlaubnissfrei ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind. Die entsprechende Auszüge aus der Anwendungssoftware TREN sind den Baugenehmigungsunterlagen mit vorzulegen, wenn es sich um eine erlaubnissfreie Einleitung in das Grundwasser handelt soll.
- 2.7. Sämtliche Keller und Untergeschosse sind auf Grund des hohen Grundwasserspiegels wasserundurchlässig und hochwassersicher zu bauen. Heizöltanks sind aufdriftsicher zu gestalten.
- 2.8. Die Verteilerschänke des Stromversorgers werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt und sind dort kotzentfrei zu dünden. Der Anschluß an das Stromversorgungsnetz erfolgt über Erdkabel.
- 2.9. Abfallbehälter sind grundsätzlich straßenbahn in die Gebäude bzw. gleichhohen Einfriedigungen zu integrieren, zusammenzuschließen und gegen Einblick zu schützen. Freistehende Mülltonnen oder Container sind unzulässig. Die Anlagen für die Müllaufbewahrung müssen so groß dimensioniert sein, daß eine Müllsammlung nach dem Trennprinzip möglich ist.
- 2.10. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zuzufolge kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht.
- 2.11. Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) sind auf der von der Staatsstraße lärmschuttwandseitig zu platzieren (lichtungsorientiertes Bauen).

D.) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.08.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ____/200__ bis ____/200__ öffentlich ausgestellt.
4. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 14.07.2009 als Satzung beschlossen.
5. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 14.07.2009 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.
- Scheyern, ____/____/____ (Müller, 1. Bürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss vom 14.07.2009 wurde am ____/200__ ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan ab diesem Zeitpunkt im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt dort auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
- Scheyern, ____/____/____ (Müller, 1. Bürgermeister)

GEMEINDE SCHEYERN

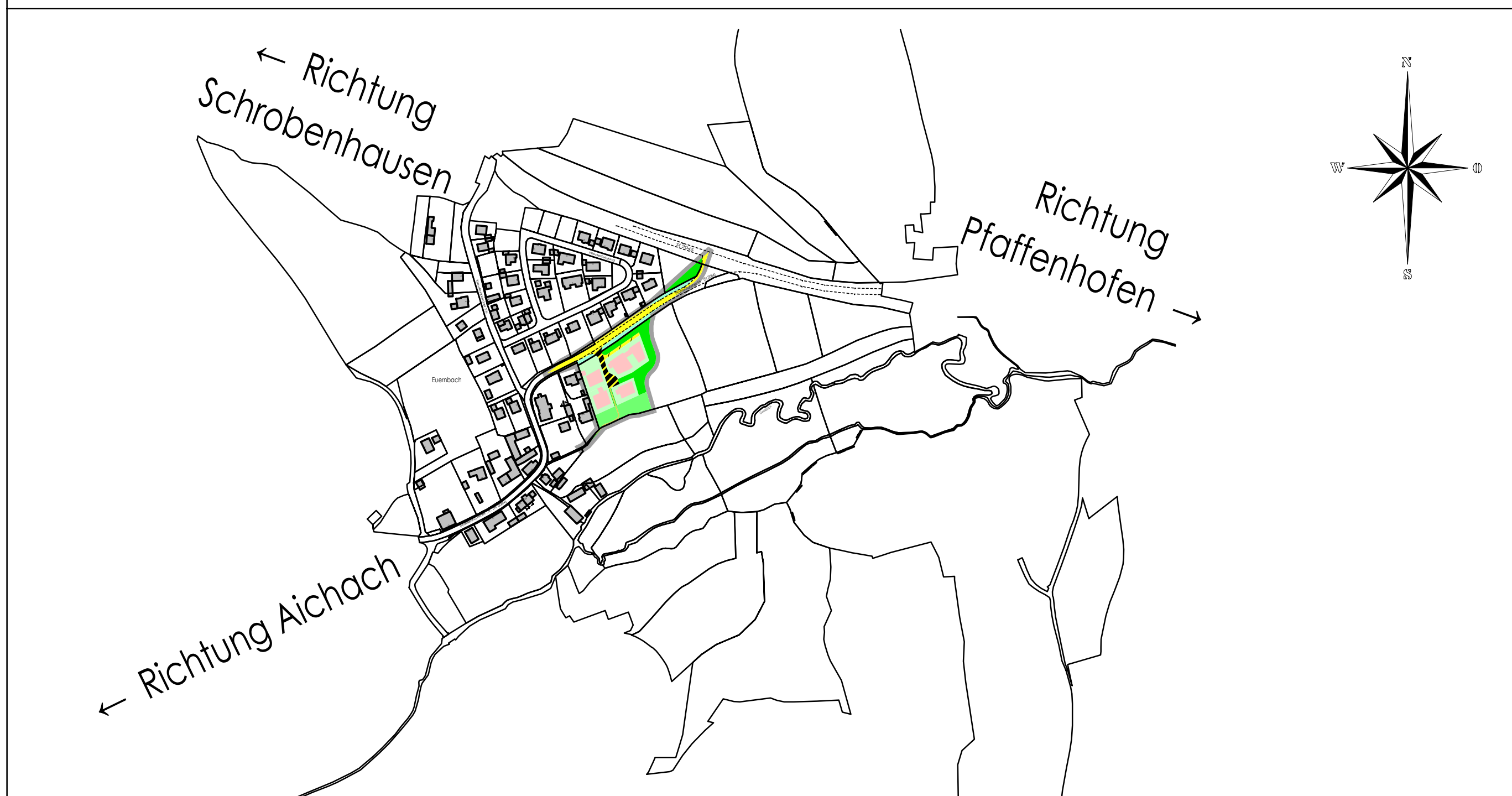


BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "Euernbach Süd-Ost"

Die ENTWURFSVERFASSER:
PFAFFENHOFEN, 05.08.2008
GEÄNDERT, 14.10.2008
GEÄNDERT, 14.07.2009

BEBAUUNGSPLAN:
EICHENSEHER INGENIEURE
RAIFFEISENSTRASSE 19
85276 PFAFFENHOFEN

GRÜNORDNUNGSPLAN:
LANDSCHAFTSARCHITECT
STADTPLANER
NOBERT BINDSCHÖFER
EICHENSTRASSE 2
85298 SCHEYERN



LAGEPLAN M=1:5.000



LAGEPLAN M=1:1.000