

Bebauungsplan Nr. 32 "Am Südhang"

A.2) NUTZUNGSSCHABLONE

HAUSTYP	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	MU
HAUSFORM	E	D	H	E	E
GESCHOSS-ENTWICKLUNG	III+D	II+D	II+D	III	III
DACHFORM	SATTELDACH			FLACHDACH	
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	0,4	0,4 (0,6 (Mittelbau))		0,6	
BAUWEISE	o			abw.	
DACHNEIGUNG	35 - 42°			max. 6°	
WANDHÖHE	WH 4,5 m	WH 6,5 m		WH 10,0 m	
BEZUGSPUNKT	Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull für die jeweilige Parzelle				

Präambel

Die Gemeinde Scheyern beschließt aufgrund

- 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 jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 32 „Am Südhang“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.1) Planzeichnung
- A.2) Nutzungsschablone
- B.) Festsetzungen durch Planzeichen
- C.) Hinweise durch Planzeichen
- D.) Festsetzungen durch Text (siehe Anlage Festsetzungen und Hinweise durch Text)
- E.) Hinweise durch Text (siehe Anlage Festsetzungen und Hinweise durch Text)
- F.) Verfahrensvermerke

Stand: 03.12.2024

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 03.12.2024 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung sowie zur ergänzenden Altlastenuntersuchung vom 30.08.2023 (Nickol & Partner AG)
- Verkehrsuntersuchung vom Mai 2024 (gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH)
- schalltechnische Untersuchung vom Juni 2024 (C. Hentschel Consult Ingenieurgesellschaft mbH für Immissionsschutz und Bauphysik)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 14.12.2022 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text
- 1.2 **MU** Urbanes Gebiet Mischgebiet nach § 6a BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 2.2.1 III+D ein Vollgeschoss mit zusätzlich einem Hanggeschoss und einem Dachgeschoss jeweils als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
 - 2.2.2 II+D zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig (insgesamt drei Vollgeschosse)
 - 2.2.3 III drei Vollgeschosse
- 2.3 z.B. WH 6,5 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- 2.4 z.B. 498,0 Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Fertigfußboden Erdgeschoss
- 2.5 Dachform
 - 2.5.1 FD Flachdach
 - 2.5.2 SD Satteldach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2 **E** nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 **D** nur Doppelhäuser zulässig
- 3.4 **H** nur Hausgruppen zulässig
- 3.5 abw. abweichende Bauweise: Es sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 60 m zulässig.
- 3.6 **B** Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1 z.B. 2,0 öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangabe der Breite in Meter
- 4.2 **S** Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen, Bäume, Sträucher

- 5.1 **G** Öffentliche Grünfläche als Verkehrsleitgrün gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.8.1
- 5.2 **G** Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.8.2
- 5.3 **G** Öffentliche Grünfläche zur fußläufigen Erschließung des Baugebietes gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.8.3
- 5.4 **G** Öffentliche Grünfläche zur Regenwasserbeseitigung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.8.4
- 5.5 **G** Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.8.5
- 5.6 **G** Private Grundstücksflächen als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.8.6
- 5.7 **K** Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art heimische Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.8.7
- 5.8 **K** Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art an den Klimawandel angepasste Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.8.8
- 5.9 **K** Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.8.9

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 **GA** Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze
- 6.1.1 **GA** Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen
- 6.1.2 **St** Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen
- 6.2 **■** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.3 **↔** Firstverlauf
- 6.4 **▲** Bereitstellungsfläche Mülltonnen
- 6.5 **—•—•—** Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedlicher Art der Nutzung (WA, MU)
- 6.6 **■** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 6.7 **▲** Sichtflächen (Sichtdreieck) gemäß Festsetzungen durch Text D.4.9

C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1. **—•—•—** geplante Grundstücksgrenzen
- 2. **—•—•—** bestehende Grundstücksgrenzen
- 3. **▲** Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- 4. 480/1 Flurstücksnummer
- 5. **□** Gebäudevorschlag
- 6. z.B. 20 Parzellenummerierung
- 7. z.B. III Nutzungsschablone
- 8. **■** bestehendes Gebäude
- 9. z.B. 10,0 Maßangaben in Meter
- 10. **—•—•—** geplanter Gehweg
- 11. **□** eingetragene Abstandsflächensicherung für den Eigentümer der Fl.-Nr. 600/4
- 12. **■** Biotop gemäß der Biotopkartierung von Bayern
- 13. **○** vorhandene Einzelbäume, zu beseitigen
- 14. **○** vorhandener Baum- und Gehölzbestand außerhalb des Plangebiets
- 15. **S** Ortsdurchfahrtsgrenze
- 16. **▲** Anbauverbotszone

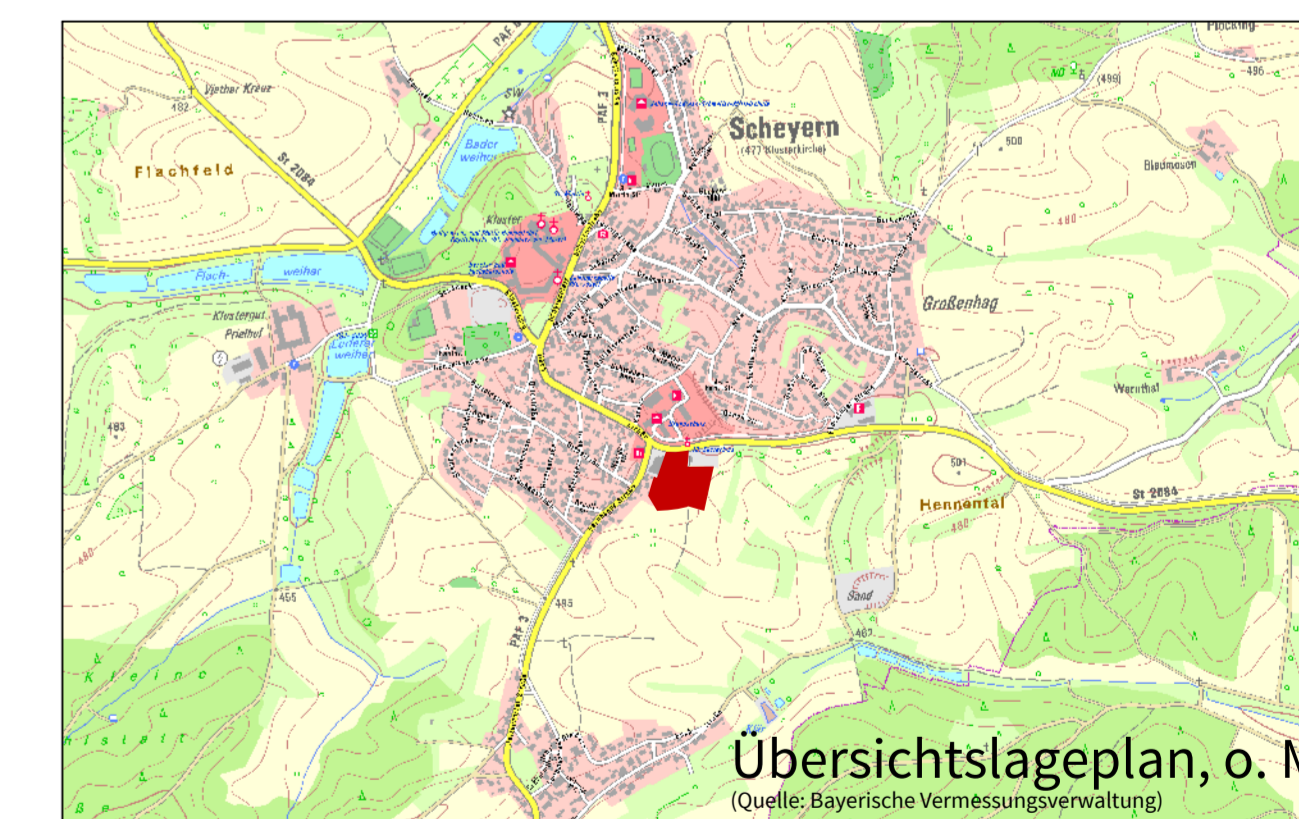
F.) Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Scheyern hat in der Sitzung vom 10.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 hat in der Zeit vom 28.12.2023 bis 02.02.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 hat in der Zeit vom 27.12.2023 bis 02.02.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2024 bis 13.09.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2024 bis 13.09.2024 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.12.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.12.2024 als Satzung beschlossen.
Scheyern, _____ (Alice Köstler-Hösl, 2. Bürgermeisterin)
- Ausgefertigt
Scheyern, _____ (Alice Köstler-Hösl, 2. Bürgermeisterin)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Scheyern, _____ (Alice Köstler-Hösl, 2. Bürgermeisterin)
- Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens am 10.03.2026.
Scheyern, 16.03.2026 (Alice Köstler-Hösl, 2. Bürgermeisterin)
- Erneuter Satzungsbeschluss am 10.03.2026 -rückwirkend zum 03.12.2024-.
Scheyern, 16.03.2026 (Alice Köstler-Hösl, 2. Bürgermeisterin)
- Erneute Ausfertigung
Scheyern, 16.03.2026 (Alice Köstler-Hösl, 2. Bürgermeisterin)
- Erneute Bekanntmachung -rückwirkend-
Scheyern, 25.03.2026 (Alice Köstler-Hösl, 2. Bürgermeisterin)



Gemeinde Scheyern

Bebauungsplan Nr. 32
"Am Südhang"

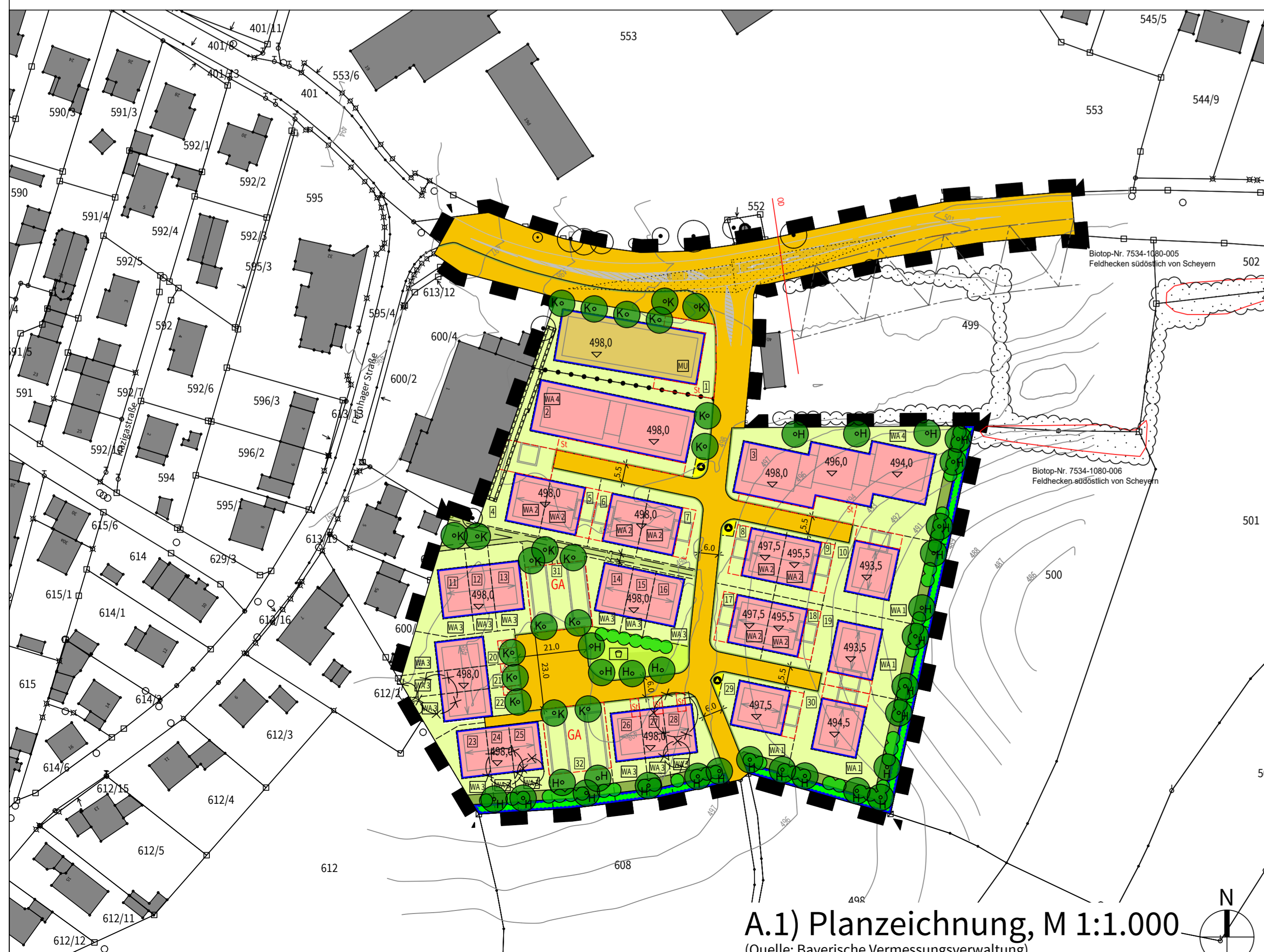


DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 03.12.2024
und ergänzt (§214 BauGB), 10.03.2026

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

GRÜNORDNUNGSPLAN
LANDSCHAFTSARCHITEKT
STADTPLANER
NORBERT EINÖDSHOFER
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN

W. Eichenseher *N. Einödshofer*



A.1) Planzeichnung, M 1:1.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)