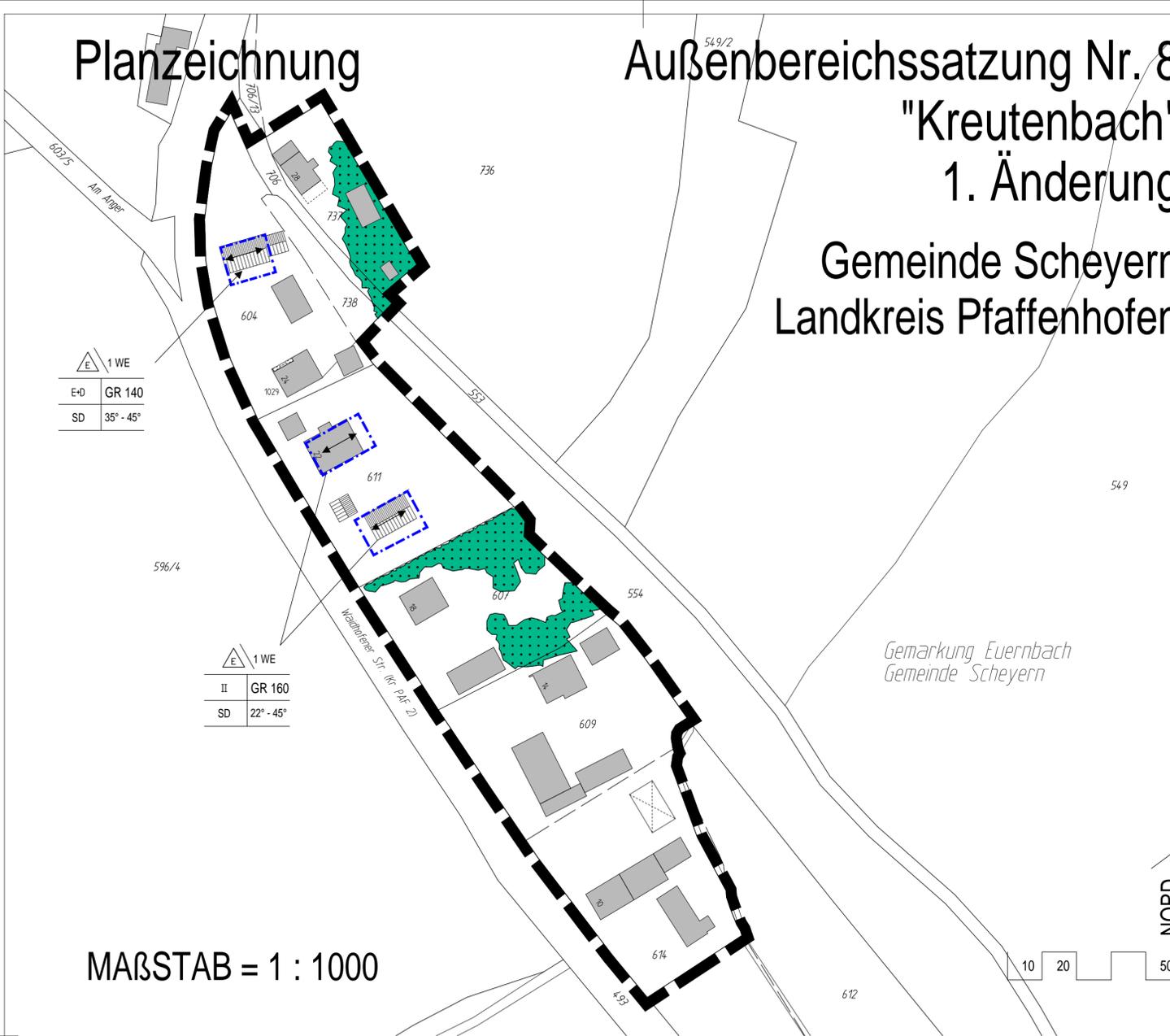


# Planzeichnung

# Außenbereichssatzung Nr. 8 "Kreutenbach" 1. Änderung Gemeinde Scheyern Landkreis Pfaffenhofen



1 WE	
E+D	GR 140
SD	35° - 45°

1 WE	
II	GR 160
SD	22° - 45°

MAßSTAB = 1 : 1000

## SATZUNG

Die Gemeinde Scheyern beschließt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. dem Art. 23 GO, dem Art. 81 BayBO, der BauNVO und der PlanzV in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Nr. 8 "Kreutenbach" als Satzung.

### § 1

Der Geltungsbereich der Satzung ist aus der Planzeichnung M 1:1000 ersichtlich. Die Planzeichnung und die Festsetzungen durch Text sowie die Festsetzungen durch Planzeichen sind Bestandteil der Satzung.

### § 2

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung können den Wohnzwecken dienenden Vorhaben i. S. des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen insofern diese den nachstehenden Festsetzungen entsprechen.

### § 3

Diese Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten. Sie ersetzt die bisher rechtskräftige Außenbereichssatzung "Kreutenbach" vollständig.

Scheyern, den .....

Manfred Sterz  
1. Bürgermeister

## I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Geltungsbereich
	Baugrenze
	nur Einzelhäuser mit je max. einer Wohneinheit zulässig
E+D	maximal ein Vollgeschoss zulässig - das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden
II	maximal zwei Vollgeschosse zulässig
GR 140	maximale Grundfläche z.B. 140 m <sup>2</sup>
SD	Dachform - gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach
22° - 45° / 35° - 45°	Dachneigung
	Firstichtung

## II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Gebäude
	bestehende Gebäude
	Flurnummer
	Gehölzbestand

## III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Dächer
  - Als Dachform ist nur ein gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 22° - 45° bzw. 35° - 45° und mittigem First zulässig.
  - Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes betragen.
  - Die Dachdeckung muß aus ziegelroten nicht glänzenden Dachziegeln bestehen.
- Die Sockelhöhe darf von Oberkante natürliches Gelände bis Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschoßes maximal 0,40 m betragen. Aufschüttungen sind nur im unmittelbaren Umgriff der Gebäude (3 - 5 m) bis max. 0,40 m zulässig.
- Die maximal überbaubare Grundfläche für Wohngebäude innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten "Baufelder" ist mittels Festsetzung durch Planzeichen bestimmt. Den Wohngebäuden zugehörige, neu errichtete Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sie dürfen eine Gesamtgrundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- Beidseitig des Baches ist ein Uferstreifen von je 5,0 m von jeder Bebauung, Einzäunung und Aufschüttung freizuhalten.

- Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind straßenmäßig zu befestigen und mit einem sickerfähigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, Plattenbelag mit Rasenfuge o.ä.)  
Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer zugeführt werden.  
Von den Zufahrten und Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Auf der Grundstücksgrenze ist eine Entwässerungsrinne mit Einlaufrost über die gesamte Zufahrtsbreite anzuordnen, wenn das Zufahrts- und Grundstücksgelände den Ablauf des Oberflächenwassers zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bedingt.  
Die Gesamthöhe der Einfriedung, gemessen von der Oberkante Fahrbahn, darf zur Straßenseite 0,80 m nicht überschreiten.  
Um ein Vorwärtseinfahren in die Kreisstraße zu gewährleisten ist auf den Grundstücken Fl.Nr. 604 und 611 jeweils eine Wendemöglichkeit zu schaffen.
- Für die Eingriffe durch die 1. Änderung der Satzung sind im Umfang von 450 m<sup>2</sup> über eine vertragliche Vereinbarung Flächen aus dem Okokonto des Landkreises Pfaffenhofen zuzuordnen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.07.2014 die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 08.07.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2014 bis 05.09.2014 beteiligt.
- Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 08.07.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2014 bis 08.09.2014 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.06.2015 die Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.06.2015 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zur Satzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Scheyern, den .....

Manfred Sterz, Erster Bürgermeister

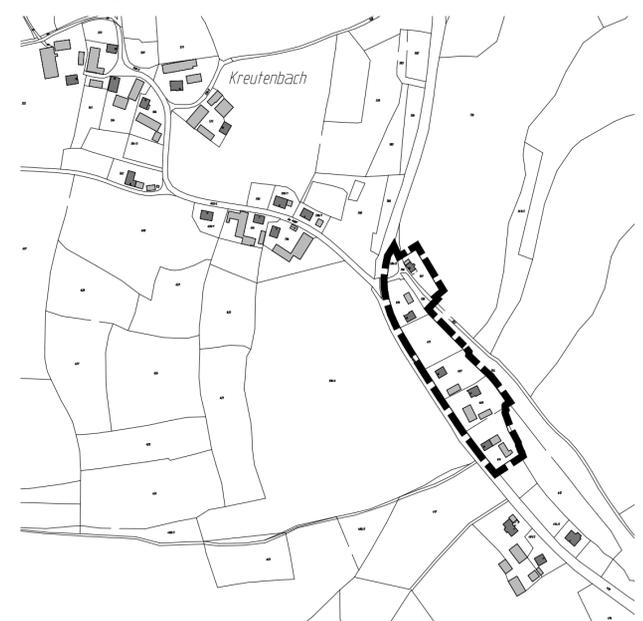


Gemeinde Scheyern Landkreis Pfaffenhofen

# Außenbereichssatzung Nr. 8 Kreutenbach - 1. Änderung

Übersichtslageplan

M 1 : 5000



Entwurfsverfasser

Pfaffenhofen, den 08.07.2014  
geändert, den 09.06.2015

**Wipfler PLAN**

Architektur  
Bauingenieurwesen  
Vermessungswesen  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de