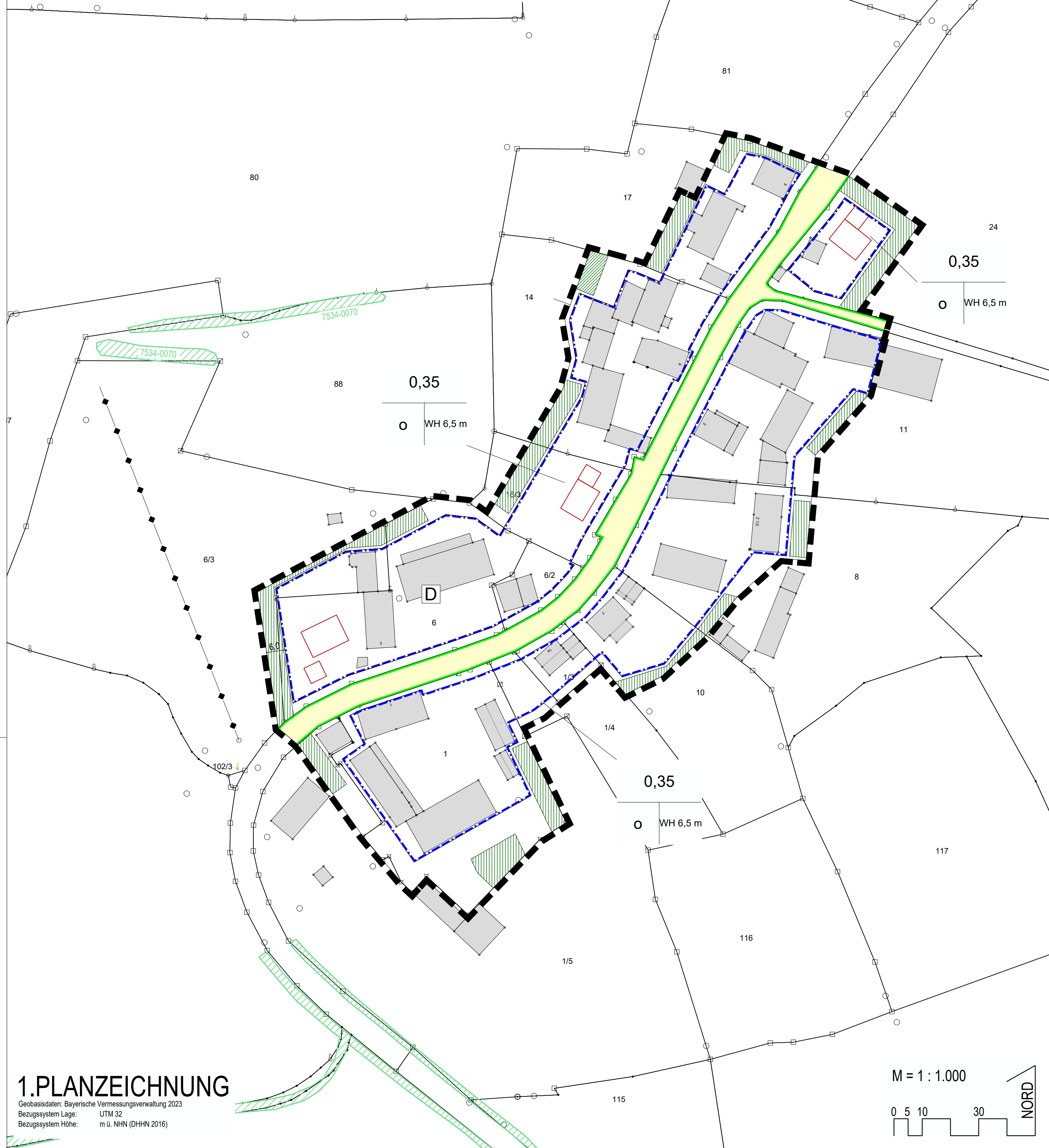


AUSSENBEREICHSSATZUNG NR. 13 "WINDEN"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Scheyern erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 35 Abs. 6 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)

die Außenbereichssatzung Nr. 13 "Winden"

als SATZUNG.

Vorhaben

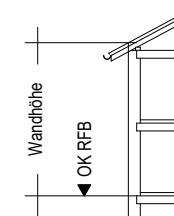
Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - max. zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden in m, z. B. 6,5 m

Abweichend sind bei Bauvorhaben an Bestandsgebäuden die bestehenden Wandhöhen zulässig.

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.
- Baugrenzen, Bauweise
 - Baugrenze
 - offene Bauweise



- Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Flächen nicht der Grünordnung dienen. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mind. 1,5 m, vor Garagenzufahrten von mind. 5,0 m (offener Stauraum), einzuhalten.
- Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Dächer
Für Hauptgebäude sind ab einer Grundfläche von 40 m² nur gleichgeneigte Satteldächer mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First zulässig.
Davon ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen u.ä.
- Bodenschutz
Befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).
- Grünordnung, Maßnahmen für Natur und Landschaft
 - Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäudes herzustellen. Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.
 - Zur Durchgrünung der Flächen ist je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche, die im Plangebiet liegt, ein regionaltypischer Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm). Vorhandener Gehölzbestand darf angerechnet werden.
 - private Grünfläche zur Ortsrande Grünung
Je Grundstück sind mind. 60% der Fläche mit heimischen Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern, mit unterschiedlichen Arten und in Gruppen angeordnet, zu bepflanzen. Vorhandener Gehölzbestand darf angerechnet werden.
 - Erhaltung Gehölzbestand
Die vorhandenen heimischen Gehölze sind zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- Sonstige Planzeichen
 - Maßzahl in Metern, z. B. 8 m

3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

- besteh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 622/2
- vorgeschlagene Gebäude
- besteh. Biotop mit Nummer z.B. 7534-0070
- besteh. Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- Parzellierungsvorschlag
- Mittelspannungs-Freileitung (20kV)
- vorhandenes Baudenkmal (Nr. D-1-86-151-31)

2. Hinweise durch Text

Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen.

Grenzabstände Bepflanzungen
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Verkehr verursacht werden.

Umgang mit Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, für die Toilettenspülung etc. zu nutzen. Weiterhin ist das Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück flächig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse nicht entgegen stehen.

Artenschutz
Bei Baumaßnahmen ist Folgendes zu beachten:
- Bei Fällungen muss grundsätzlich die Vogelschutzzeit beachtet werden (d.h. Fällung nur von 1. Oktober bis 29. Februar).
- Vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden, muss jeweils im Vorfeld eine Prüfung auf Gebäudebrüter und Fledermäuse stattfinden.
- Vor derartigen Vorhaben ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- Bei Fällung von alten Bäumen mit Astlöchern und Spalten, die ein potenzielles Habitat für Brutvögel und Fledermäuse darstellen, ist eine Prüfung auf Besatz durch eine fachlich qualifizierte Person, und ggf. die Schaffung von Ersatzquartieren notwendig (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde)

4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Außenbereichssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- Ausgefertigt
Scheyern, den

Manfred Sterz
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu der Außenbereichssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Außenbereichssatzung 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 wird hingewiesen.

Scheyern, den

Manfred Sterz
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE SCHEYERN LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

AUSSENBEREICHSSATZUNG NR. 13 "WINDEN"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 08.10.2024

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

VORABZUG