

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Scheyern erlässt aufgrund
- des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 "Ortskern Fernhag" als Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung sind die zeichnerischen Festsetzungen M = 1:500/2000, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text, die Hinweise durch Planzeichen, die Hinweise durch Text, die Begründung mit den Anlagen Umweltbericht, naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

C: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Baugrenzen, Linien und Geltungsbereich

- 1.1. Baugrenze Hauptbaukörper
1.2. Baugrenze für Garagen
1.3. Grenze Geltungsbereich
1.4. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

2. Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise

- 2.1. MD Dorfgeliet § 5 BauNVO
2.2. O offene Bauweise
2.3. SD Dachform, hier: Satteldach mit 20 bis 30° bzw. 32 bis 45° Dachneigung
2.4. II Geschossentwicklung: hier maximal 2 Vollgeschosse mit Dach- oder Obergeschoss und Erdgeschoss als Vollgeschosse
2.5. I+D Geschossentwicklung: hier maximal 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss und Erdgeschoss als Vollgeschosse
2.6. E Nur Einzelhäuser zulässig
2.7. 2 WE maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig
2.8. festgesetzte Hauptflächrichtung
2.9. mit Geräuschmissionen durch Tierhaltung beaufschlagter Bereich, in welchem keine Lüftungsöffnungen schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 zu liegen kommen dürfen.
2.10. Höhenfestsetzung des Rohfußbodens Erdgeschoss über Normal Null
2.11. GF 220 m² maximal mit Hauptbaukörper überbaubare Grundfläche in m²

3. Grünordnung

- 3.1. Private Grünflächen als Hausgärten mit Zulässigkeit von Einfriedung und gärtnerischer Nutzung sowie baulichen Anlagen nach textlicher Festsetzung E.5.1.
3.2. Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen - als Ortsrandeinfriedung, Entwicklungsziele und Maßnahmen erfolgen entsprechend den Ausführungen in der Begründung.
3.3. Private Grünfläche als Obstweide mit Zulässigkeit von Einfriedung. Für die festgesetzten Wiesenflächen ist autochthones Saatgut zu verwenden.
3.4. Anpflanzung von Einzelbäumen, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Obstbäume Halb-stamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm, Artauswahl gemäß PNV (Potentiell Natürliche Vegetation);
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Weiß-Birke)
Cotoneaster monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Malus, Prunus, Pyrus (Obstbäume regionaltypischer Sorten)
Für die festgesetzten Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. Von den festgesetzten Standorten darf unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände maximal 5,0 m abgewichen werden.
3.5. Anpflanzung von Obstbäumen regionaltypischer Sorten, Mindestpflanzqualität: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm
3.6. bestehender, zu erhaltender Laubbaum
3.7. bestehender Laubbaum, Entscheidung über Erhalt oder Entfernung erfolgt im Zuge der jeweiligen Bauanträge.

D: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. Maßangabe in Metern
2. bestehende Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. vorgeschlagene Baukörper
5. Parzellennummer
6. 501/2 bestehende Flurstücksnummer
7. Schnittlinie mit Schnittbezeichnung
8. Umriss abzubrechende Gebäude
9. farbliche Kennzeichnung der Baufenster im Dorfgebiet

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Die Geltungsbereiche sind als Dorfgeliet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Tankstellen sowie der Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht zugelassen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Grundstücke des Änderungsbereichs ergibt sich aus der pro Parzelle festgesetzten überbaubaren Fläche von max. 220 m² für die Parzellen 1 - 4 und max. 300 m² für die Parzelle 5 und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.
2.2. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO v. 1990 dürfen nicht überschritten werden.
2.3. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 3.1. Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
3.2. Die Hauptbaukörper sind rechteckig zu nutzen. Dabei muss die Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite im Verhältnis von mindestens 1 : 1,3 überwiegen.
3.3. Alle Gebäude sind entsprechend der Nutzungsschablonen mit gleichneigten, symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von 32° - 45° bzw. 20° - 30° zu errichten.
3.4. Als Deckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit matter Oberfläche in den Farben natur- oder ziegelrot sowie in anthrazit zulässig. Fassaden sind mit pastellfarbenen oder weißen Farbtonen bzw. mit naturfarbenen oder hellen Holzoberflächen zu gestalten. Grelle oder dunkle Farbtonen sind nicht zulässig.
3.5. Auf den Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen parallel zur Dachhaut zulässig. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die Oberkante Dach um bis zu 1,5 m überschreiten.

4. HÖHENENTWICKLUNG, HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 4.1. Die Höhe des Kniestocks darf bei II-geschossig festgesetzten Gebäuden höchstens 0,20 m betragen. Bei I+D festgesetzten Gebäuden darf die Höhe des Kniestocks höchstens 0,60 m betragen.
4.2. Die Kniestockhöhe wird an der Außenkante der Außenwand von der OK Rohfußboden bis zum Schnittpunkt Wand - Unterkante Sparren gemessen.
4.3. Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude der Parzellen 1. - 4. ist die im Höhenschnitt jeweils festgesetzte Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss. Die Höhe darf um 0,50 m über- oder unterschritten werden. Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Gebäudes der Parzelle 5. wird auf Höhe des Fertigfußbodens des Bestandsgebäudes festgesetzt.
4.4. Die Wandhöhe der Gebäude der Parzellen 1. und 2. darf 4,00 m und der Parzellen 3. und 4. darf 6,25 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe des Hauptdaches gemessen. Das Gebäude der Parzelle 5. ist proffigleich an das Bestandsgebäude anzubauen.
4.5. Geländeänderungen sind ausschließlich entsprechend der in den Höhenschnitten dargestellten Auffüllungen und Abtragungen zulässig.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN

- 5.1. Offene KFZ-Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen wie z. B. Geräteschuppen, Zuwegungen, Terrassen und untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Licht- und Lüftungsschächte, Balkone, usw. dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, nicht jedoch in den Flächen zur Ortsrandeinfriedung nach Pkt. C.3.2. und den internen Grünzügen nach Pkt. C.3.3.
5.2. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Grenzsanbauten sind im Rahmen des Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.
5.3. Garagen und Nebengebäude dürfen bergseitig nur eingeschossig in Erscheinung treten.
5.4. Die Errichtung von Kniestöcken auf Garagen ist nicht zulässig.
5.5. Ergänzend zur Festsetzung Nr. B 6.5. des ursprünglichen Bebauungsplanes sind Garagen in den Geltungsbereichen ebenfalls mit Flachdächern zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
5.6. Stützwände sind, soweit sie nicht bautechnisch (z. B. zur Errichtung regelgerechter Grundstückszufahrten) notwendig sind, nicht zulässig.
5.7. Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

6. ARTENSCHUTZ, FESTSETZUNG DER VERMEIDUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

- 6.1. Vermeidungsmaßnahmen lt. saP Kap. 4.5.S. 16-17
1 V Die Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb des Verbotszeitraumes gem. § 39 BNatSchG (01. Oktober - 28. Februar) erfolgen.
2 V Höhlen- und Biotopbäume sind gem. Planzeichen C.3.6. zu erhalten.
3 V Im Vorgegriff von Rodungen sind Gehölzbestände auf Fledermäuse zu kontrollieren. Dies hat außerhalb der Brut-, Wochenstuben- und Überwinterungszeit zu erfolgen, also von September bis Oktober.

- 4 V Der Innenraum abzubrechender Gebäude ist vor dem Abbruch auf Fledermäuse zu kontrollieren. Bei Verdacht sind Ausflugskontrollen vorzunehmen und weitere Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen.
5 V Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG haben Baufeldfreimachung und Erschließungsmaßnahmen der Parzellen 1 und 2 außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhephasen der Feldlerche (also im Zeitraum zwischen dem 15.08. und dem 15.02.) zu erfolgen.

6.2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz lt. saP Kap. 4.6, S. 17-18

CEF 1 Vor der Rodung von Gehölzen sind zur Schaffung von Ersatzlebensräumen im zu erhaltenden Baumbestand oder an benachbarten Gebäuden für baumbewohnende Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten Nistkästen anzubringen (Art und Anzahl lt. saP).

7. EINGRIFFSREGELUNG, AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN

Den Eingriffen durch die Planung und Umsetzung des Baugesbietes werden Ausgleichsflächen im Umfang von 2.003 m² zugeordnet. Diese befinden sich zu einem Anteil von 889 m² auf den Fl.-Nrn. 1251, 1252, 1253 Gemarkung Scheyern innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (A1) und zu 233,5 m² auf der Fl.-Nr. 1243 Gem. Scheyern (A2) außerhalb des Geltungsbereiches. Die übrigen 1.081 m² werden vom Okokonto der Gemeinde Scheyern auf der Fl.-Nr. 126 der Gemarkung Euernbach (A3) unter Berücksichtigung der Verzin-sung nachgewiesen. Es ergibt sich daher eine abzubrechende Fläche von 886 m².

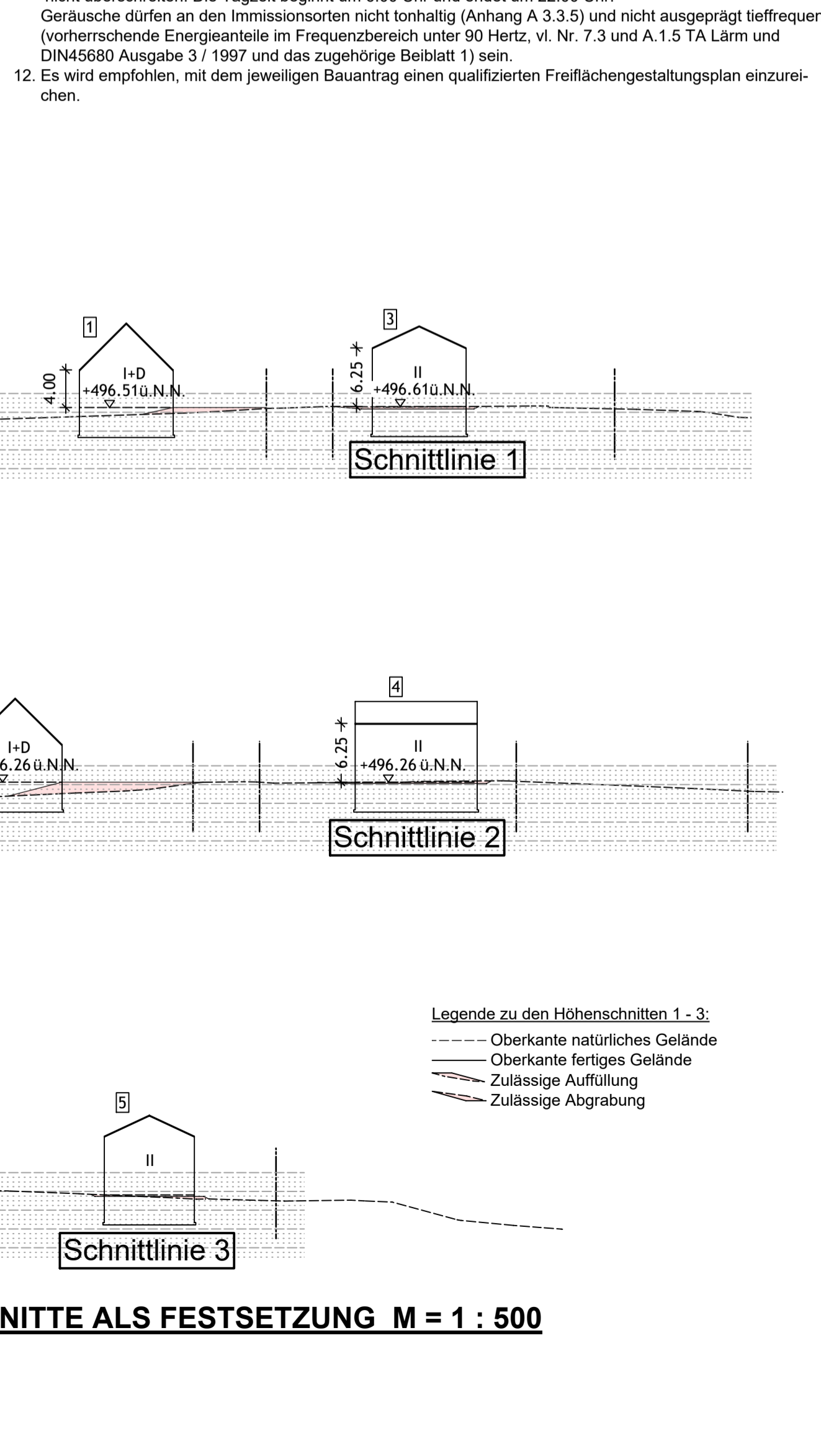
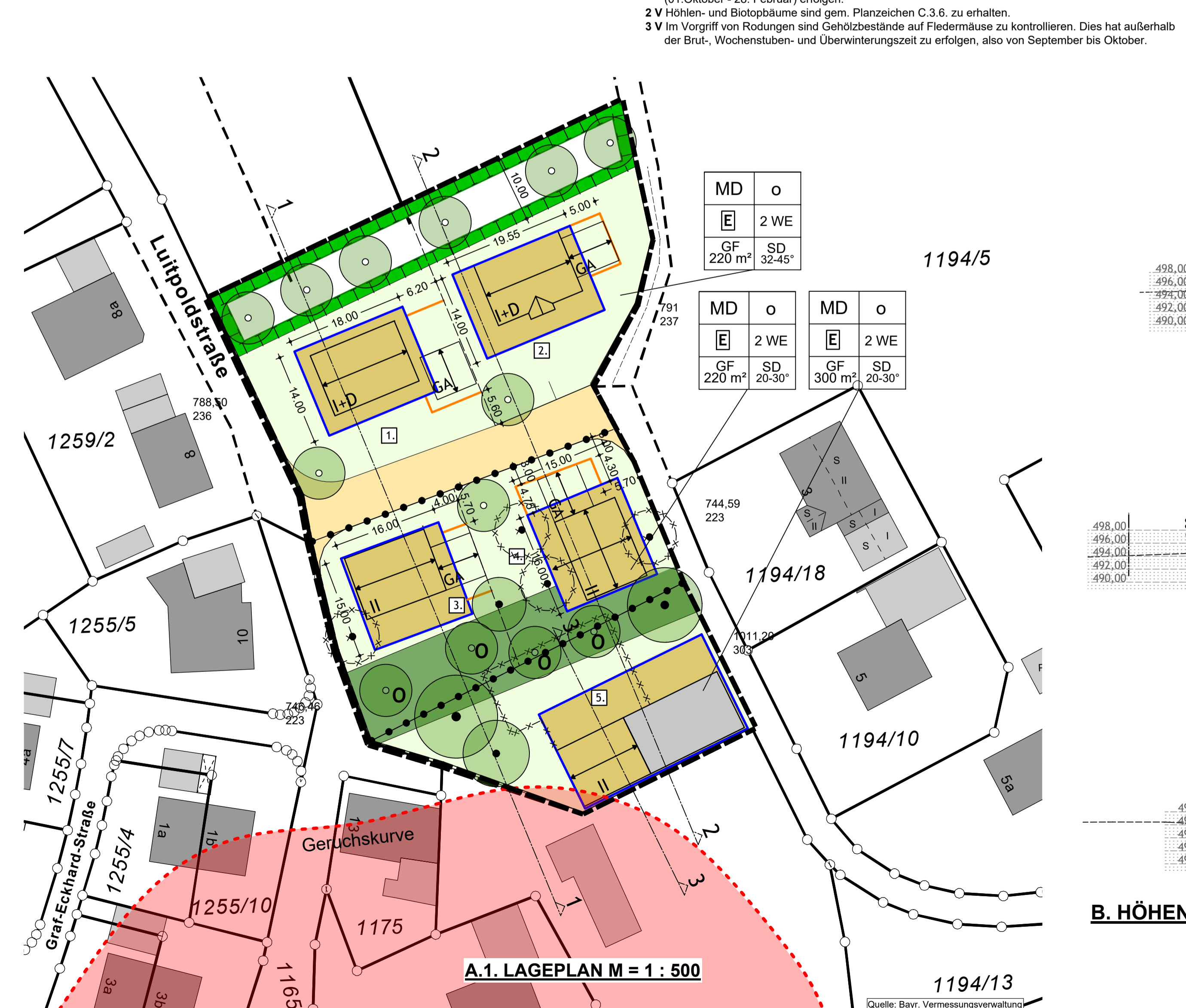
Ale weiteren Festsetzungen durch Text in Ziffer B3 (3), (4), (6) / B5 (1), (3) bis (4), (7) / B6 (4) bis (9) / B7 bis B11 des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 13 "Ortskern Fernhag" gelten auch für die Änderungsbereiche dieser 4. Änderung.

F. HINWEISE DURCH TEXT, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Anfallende Hausabwässer sind in den Mischwasserkanal der Gemeinde Scheyern einzuleiten.
2. Anfallende Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist, sofern möglich, auf den Baugrundstücken flächig über Oberboden zu versickern, ansonsten ist es in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Im Falle einer erlaubnisfreien Versickerung ist die Regelwerke Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWfreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 einzuhalten. Ist die NWfreiV nicht anwendbar, so ist rechtzeitig beim Landratsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
3. Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
4. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in Hausanschlusskästen im Keller an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert auf Privatgrund gesetzt.
5. Die Versorgung der Gebäude mit Elektrizität und Wärme soll bevorzugt aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
6. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Baugrund gelangen. Dies ist insbesondere während der Bauphase zu beachten. Geländeauffüllungen sind mit schadstofffreiem Erdraushub ohne Fremdstoffe (20-Material) vorzunehmen.
7. Sollten im Zuge der Bauausführung Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, so ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
8. Die Planzeichnung ist für die Maßnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
9. Während der Bauarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
10. Lärm- und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft sowie den umliegenden Hofstellen sind als ortsüblich hinzunehmen. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Diese sind ebenfalls hinzunehmen.
11. Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelastung führen.
Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenen Immissionsorten die festgesetzten Immissionsrichtwerte von Tag/über 54 dB(A) und Nacht/ 39 dB(A) nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vI. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.
12. Es wird empfohlen, mit dem jeweiligen Bauantrag einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan einzulegen.

G. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Scheyern hat in seiner Sitzung am 09.02.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 13 "Ortskern Fernhag" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.2022 hat in der Zeit vom 30.11.2022 bis 05.01.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.2022 hat in der Zeit vom 30.11.2022 bis 05.01.2023 stattgefunden.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.02.2023 wurde mit der Begründung sowie dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2023 bis 19.04.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 08.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
5. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.02.2023 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2023 bis 19.04.2023 beteiligt.
6. Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.05.2023 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.05.2023 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt: Scheyern, den \_\_\_\_\_
Erster Bürgermeister



Gemeinde Scheyern



4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "ORTSKERN FERNHAG"