



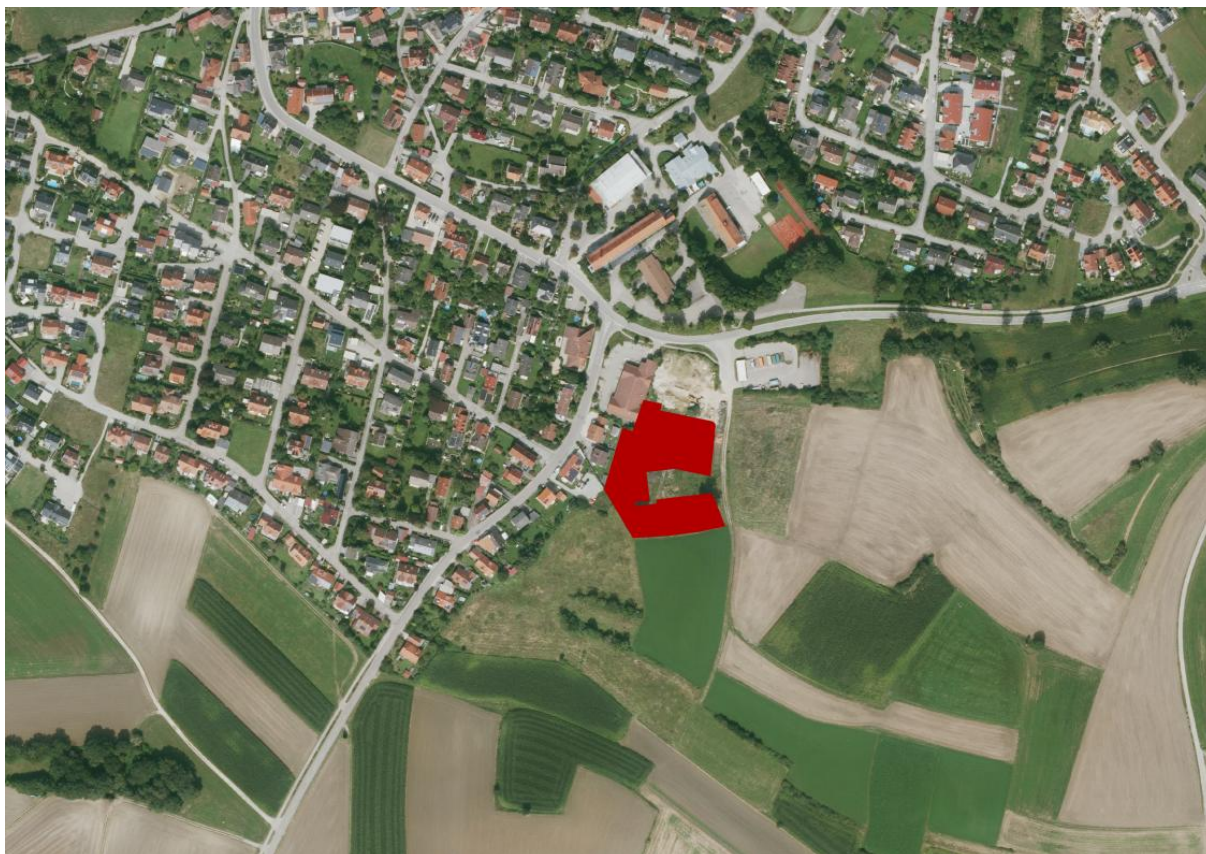
GEMEINDE SCHEYERN

Bebauungsplan Nr. 32

„Am Südhang“

1. Änderung

Festsetzungen durch Text



Planungsstand: Entwurf vom 14.07.2026

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 14.07.2026

W. Eichenseher

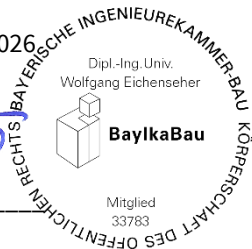
Dipl.-Ing. Univ.
Wolfgang Eichenseher



BaylkaBau

Mitglied
33783

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



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 die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Südhang“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) Räumlicher Geltungsbereich**
- B.) Änderungen der Festsetzungen durch Text und Planzeichen**
- C.) Übernahmen**
- D.) Verfahrensvermerke**

Stand: 14.07.2026

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 2a BauGB beigelegt.

A.) Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Südhang“ umfasst die im nachfolgenden Lageplan (ohne Maßstab) dargestellten Geltungsbereich:



B.) Änderungen der Festsetzungen durch Text

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Südhang“ ändert und ersetzt die im Folgenden genannten Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 „Am Südhang“ vom 03.12.2024 und ergänzt (§214 BauGB), 10.03.2026 für den unter **A.) Räumlicher Geltungsbereich** definierten Bereich wie folgt:

D.2.7 (neu) abweichende Abstandsflächenregelung

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Abweichend hiervon wird folgendes festgesetzt:

Es sind Terrassenüberdachungen zwischen Doppelhäusern und Hausgruppen auch innerhalb der Abstandsflächen zulässig, sofern sie

- a. eine Tiefe von maximal 5,0 m,
- b. eine Höhe von maximal 3,0 m und

aufweisen und ausschließlich der Überdachung von Terrassen dienen.

Teilgebiet WA3 (Hausgruppen)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen innerhalb des Teilgebiets WA3 0,25 H, mindestens 3,0 m, betragen. Gegenüber den Außengrenzen des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans sind Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens 3,0 m, einzuhalten.

D.2.8 (neu) Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen nach B.6.1.2

In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen nach B.6.1.2 (Garagenhöfe) sind überdachte Stellplätze zulässig. Abweichend von den Vorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind überdachte Stellplätze innerhalb dieser Flächen auch an den Grundstücksgrenzen oder als grenznahe Bebauung ohne Einhaltung von Abstandsflächen zulässig. Die Längenbegrenzung von 9 m je Grundstücksgrenze findet keine Anwendung. Die mittlere Wandhöhe der überdachten Stellplätze darf 3,0 m nicht überschreiten.

D.3 (Ersatz) Gebäudestellung/Gebäudeflucht

Doppelhäuser und Hausgruppen mit demselben Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe sind mit derselben Dachneigung zu planen und hinsichtlich Gestaltung aufeinander abzustimmen. Die Mindestgeschossigkeit beträgt II+D.

Bei den Hausgruppen der Parzellen 4 bis 7, 11 bis 16, 20 bis 28 ist die der öffentlichen Erschließungsstraße bzw. der öffentlichen Grünfläche zur fußläufigen Erschließung des Baugebiets (öffentlicher Fußweg) zugewandte Gebäudeseite einheitlich und ohne Vor- oder Rücksprünge innerhalb der jeweiligen Hausgruppe auszubilden. Die straßen- bzw. fußwegseitige Gebäudeflucht gegenüber der festgesetzten Baugrenze um höchstens 2,5 m zurücktreten. Innerhalb der jeweiligen Hausgruppe ist dabei ein einheitlicher Rücksprung einzuhalten.

Der zuerst bei der Gemeinde Scheyern eingereichte Antrag ist dabei maßgebend.

C.) Übernahmen

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 32 "Am Südhang" gelten unverändert fort.

Scheyern, den _____._____._____

Johannes Baumeister, 1. Bürgermeister

D.) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.06.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom _____._____ bis _____._____ öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am _____._____ ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
3. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2026 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ beteiligt.
4. Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____._____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____ als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Scheyern, den _____._____.

Johannes Baumeister, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss vom _____._____ wurde am _____._____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird 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, den _____._____.

Johannes Baumeister, 1. Bürgermeister