

Die  
**GEMEINDE SCHEYERN**

Ludwigstr. 2  
85298 Scheyern

erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 des BAUGESETZBUCHES (BauGB)
- §§ 9 und 10 des BAUGESETZBUCHES (BauGB)
- des Art. 23 der GEMEINDEORDNUNG für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der BAYERISCHEN BAUORDNUNG
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PLANZEICHENVERORDNUNG)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom



Architekturbüro Georg Gerstbeck Dipl.-Ing. FH - Metzgerberg 8 - 85298 Scheyern - Fax: 8 14 85  
Tel.: 0 84 41 / 59 11 0 - 1 83 85 - www.gerstbeck.com - email: info@gerstbeck.com

gefertigten Bebauungsplan mit der Bezeichnung

**Bebauungsplan Nr. 16**  
**"SCHEYERN GROSSENHAG"**

**2. Änderung**

(einschl. Teileränderung der Bebauungspläne Scheyern Ortskern)  
als Satzung.

Diese 2. Änderung enthält die noch gültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und der 1. Änderung und ersetzt diese.

**A. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES**

- Planzeichnungen im M = 1 : 1000
- Höhenplan im M = 1 : 500 und M = 1:1000

**B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
I+D	Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (max. 2 Vollgeschosse)
H+I+D	Hanggeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss (max. 2 Vollgeschosse)
II	2 Vollgeschosse (EG+OG)
z. B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ), mit einzurechnen sind Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten.
z. B. 0,6	Geschossflächenzahl (GFZ)

**2. BAUWEISE UND BAUGRENZEN**

O	offene Bauweise
---	Baugrenze
---	Baulinie
- - -	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten und mit maximal einer Wohneinheit pro Vollgeschoss zulässig nur Doppelhäuser mit maximal 1 Wohneinheit pro Hälfte zulässig
↔	einzuhaltende Firstrichtung
↔	Dachneigung
z. B. 35° - 45°	

**3. VERKEHRSFLÄCHEN**

	öffentliche Verkehrsfläche
---	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Grünfläche
△	Sichtdreieck
△	30°
△	45°

**4. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**

---	Geltungsbereich
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
18.70	Maßangaben in Metern
	Stützmauer
	Schallschutzwand mit Wall verkehrsberuhigter Bereich
	Anbauverbotszone
	Aufschüttung (Darstellung im Höhenplan)
	Abgrabung (Darstellung im Höhenplan)

**5. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN**

	Pflanzflächen
●	zu pflanzender Baum

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. ABSTANDSFLÄCHEN**

Es gelten die normalen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art. 6 Abs. 4 und 5). Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.

**2. HÖHENLAGE UND WANDHÖHEN**

Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgebend ist die Höhendifferenz zum dazugehörigen Straßenbezugspunkt. Zur besseren Geländeeinpassung ist eine Abweichung bis 50 cm nach unten erlaubt. Die traufseitige Wandhöhe wird vom Rohfußboden bis zur Schnittlinie Außenwand und Dachhaut gemessen. Beim Gebäudtyp I+D ist diese 3,80 m, bei H+I+D 6,60 m und bei II 6,20 m.

**3. BAUWEISE, BAULICHE GESTALTUNG**

Die Hauptbaukörper sind mit ausgeprägter Längsrichtung, ohne besondere Vor- und Rücksprünge zu planen. Bei Doppelhäusern gilt der gesamte Baukörper. Doppelhäuser sind in der Höhenentwicklung gleich auszubilden. Im Hinblick auf Materialien und Farben müssen diese einheitlich in Erscheinung treten. Im Zweifelsfall hat man sich nach dem Erstausführenden zu richten.  
Ein Kniestock von 50 cm gemessen vom Rohfußboden bis UK Platte ist bei den Gebäudtypen I + D und H + I + D zulässig. Beim Gebäudtyp II ist ein ausgebauter Dachgeschoss möglich, soweit dies kein Vollgeschoss im Sinne der BayBO ist. Die Ausbildung eines Kniestockes ist nicht möglich.

Alle Hauptbaukörper sind mit einem gleichneigten Satteldach auszuführen. Dachüberstände sind giebelseitig bis 50 cm, traufseitig bis 75 cm zulässig. Dächer sind mit Profildachsteinen in den Farbtönen ziegelrot/naturrot zu decken.

Die Summe aller Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) darf 50 % der Hauslänge nicht überschreiten. Bei einer flacheren Dachneigung als 35 Grad sind Dachaufbauten nicht zugelassen. Dachgauben sind als einzelstehende Sattel- oder Schleppdachgauben zugelassen. Je Dachseite sind max. 3 Gauben zulässig.  
Die Breite von Zwerchgiebeln u. ä. darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Alle Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Grelle und dunkle Farben, unruhige Putzmuster oder Verkleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

**4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBAUDE**

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind auf den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Gartengerätehütten dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn sie nach der BayBO keiner Genehmigung bedürfen.  
Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, verwendete Materialien) zunächst einer evtl. bestehenden Nachbargarage anzupassen, ansonsten dem Hauptgebäude.

Der Abstand zwischen Garage und äußerer Straßenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite muss min. 5 m betragen und ist als Stauraum auszubilden d.h. er darf nicht eingezäunt werden. Der Parkstreifen zählt zur Stauraumtiefe hinzu. Bei giebelständigen Grenzausbau mit Garagen und Nebengebäuden darf die Länge des Grenzausbaus max. 6,50 m betragen.  
Bei Garagen die von der Straße aus gesehen talseitig liegen ist eine Wandhöhe von max. 2,5 m zulässig, gemessen von OK Strasse an der Grenze im Einfahrtsbereich bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der OK Dachhaut. Garagen die von der Straße aus gesehen bergseitig liegen, können mit Erde überdeckt werden soweit dies die Topografie zulässt.  
Die Flächen von Grundstückszufahrten und der Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

**5. GELÄNDEGESTALTUNG**

Abtragungen und Aufschüttungen sind bis zu 0,75 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind die sich aus der Höhenplanung ergebenden Geländeänderungen. Der Böschungfuß muss mind. 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein. An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen. Stützmauern sind nicht zulässig, bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen können jedoch Ausnahmen zugelassen werden. Bei den Parzellen, auf denen Stützmauern besonders dargestellt sind, ist deren Errichtung zulässig.

**6. EINFRIEDUNG**

Straßenseitig können als Einfriedung senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel mit einer Höhe von 1,0 m errichtet werden. Ansonsten sind grüne Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

**7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

Der Grüngürtel dient zur Abtrennung zwischen bestehender und neuer Bebauung. Diese privaten Grünflächen sind als landwirtschaftliche Flächen oder als Gärten zu nutzen. Für diese Flächen ist keine Bebauung zulässig.  
Einfriedungen sind nur in offener und sockelloser Ausführung mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

**8. GRÜNDORNUNG**

Freiflächen der eigentlichen Baugrundstücke sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Thujen- oder Fichtenhecken sind unzulässig.

Pflanzgröße Bäume: Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm.  
Pflanzgröße Sträucher: 0,80 - 1,00 m hoch, 2 x verpflanzt.

Die festgesetzten Pflanzungen sind bis spätestens einem Jahr nach Bezugfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die ungebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.  
Die Sichtbeziehung zum Kloster Scheyern darf durch die Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden.

**9. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

Stellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die baulichen Anlagen ausreichend zu integrieren.

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wändenchen an der straßenzugewandten Außenwand oder in einem Kellerraum unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten in Abprache mit den IAW. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an der Grundstücksgrenze auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.  
Die Verlegung der Telefonleitungen erfolgt unterirdisch.

**10. WASSERVERSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG**

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und Hausdrainagen ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern (siehe Bodengutachten des Ingenieurbüro Mayer). Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück zurückzuhalten. Alle Wohngebäude sind an die zentrale Wasser- bzw. Abwasserentsorgung der Gemeinde Scheyern anzuschließen.

**11. GRUNDSTÜCKSTELLUNG**

Zusätzliche Grundstückstellungen sind nur dann möglich, wenn die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälftengrundstücke mindestens 350 m<sup>2</sup> und für Einzelhausgrundstücke mindestens 650 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erreicht werden.  
Die Teilung eines Grundstückes bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde.

**12. BAUVERBOT**

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

**13. VERKEHR**

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Staatsstraße 2084 sind nicht zulässig.  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.  
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

**14. EMISSIONEN**

Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf Grund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nicht auszuschließen.  
Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasemissionen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bausträger der Bundes- und Staatsstraßen übernommen.

**14 A. LÄRMSCHUTZ:**

An der westlichen Bebauungsplangrenze ist eine aktive Schallschutzzeilnrichtung (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand oder Kombination aus beiden) zu errichten. Die Höhe, Lage und Länge der Wallkrone eines Lärmschutzwalles bzw. der Beugungskante einer Lärmschutzwand ist der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnr. "A11346/2000-PT" der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, Altomünster zu entnehmen.  
Diese Schallschutzzeilnrichtung ist in ihren Höhenangaben auf die Höhenplanung im Bebauungsplan abgestimmt.

Bei der Veränderung der Höhenlage der Häuser für Parzelle 1 - 3 aufgrund geänderter Straßenplanung sind entsprechende Höhenkorrekturen auch der Schallschutzzeilnrichtung vorzunehmen.  
Westlich der in der Planzeichnung eingetragenen Trennlinie dürfen keine Wohnhäuser errichtet werden.

Um an den Außenfassaden von Räumlichkeiten, die zur Tagzeit einer besonderen Schutzbedürftigkeit unterliegen (Wohn-, Aufenthalts- und Kinderzimmer) infolge der Geräuschmission durch den Schreinerbetrieb Plus den geltenden Tag-Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet einhalten zu können, ist in den Parzellen 1 - 3 eine Grundrissorientierung dieser Räume nicht in West- bzw. Nordwestrichtung hin vorzunehmen.

**D. HINWEISE**

**1. ZEICHNERISCHE HINWEISE**

---	bestehende Grundstücksgrenzen
---	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
■	vorgeschlagene Baukörper (Hauptbaukörper)
310/25	Flurstücknummern
496,50	Höhe in Meter über Normalnull
▽	Höhenkote
	Parzellenummer
	Höhenschichtlinie
	Höhe in Meter über Normalnull
□	Kinderspielplatz
↔	Sichtsektor, Sichtbeziehung zum Kloster Scheyern
⊕	Transformatorstation
○	Vorhandener Bewuchs

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Beschluss zur <sup>2. Änderung</sup> Aufhebung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat gefasst am 04.04.11.2004 und ortsüblich bekannt gemacht am 04.04.11.2004 (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Scheyern, den 11.11.2003  
Erster Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.11.2003 hat in der Zeit vom 11.11.2003 bis 13.01.2004 stattgefunden.  
(§ 3 Abs. 1 BauGB)

Scheyern, den 11.11.2003  
Erster Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 11.11.2003 ist durch 2003.02.2004 bis 03.03.2004 stattgefunden.  
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

Scheyern, den 23.04.2004  
Erster Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 11.11.2003 hat in der Zeit vom 11.11.2003 bis 11.12.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Scheyern, den 23.04.2004  
Erster Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom 11.11.2003 am 23.04.2004 als Satzung beschlossen.

Scheyern, den 23.04.2004  
Erster Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 23.04.2004. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 45 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.  
(§ 12 BauGB)

Scheyern, den 23.04.2004  
Erster Bürgermeister

Planexemplar des  
Landratsamtes  
Pfaffenhofen

**GEMEINDE SCHEYERN**

**2. ÄNDERUNG  
DES  
BEBAUUNGSPLANES  
NR. 16  
"GROSSENHAG"**

Scheyern, den 13.01.2004

Planfertiger:



Architekturbüro Georg Gerstbeck Dipl.-Ing. FH - Metzgerberg 8 - 85298 Scheyern - Fax: 8 14 85  
Tel.: 0 84 41 / 59 11 0 - 1 83 85 - www.gerstbeck.com - email: info@gerstbeck.com