

## SATZUNG

Die Gemeinde Scheyern erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. dem Art. 23 GO, dem Art. 91 BayBO, der BauNVO und der PlanzV die Außenbereichssatzung "Kreutenbach"

### § 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.

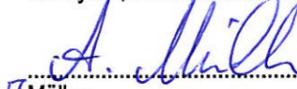
### § 2

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 21.09.2007 in Kraft getreten.

Scheyern, den 21.09.2007

  
Müller  
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
GF 140	maximale Grundfläche z.B. 140 m <sup>2</sup>
SD	Dachform - gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach
22° - 45° / 35° - 45°	Dachneigung
	Firstrichtung

## II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Gebäude
	bestehende Gebäude
1685/1	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 Grundstücksgefälle 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.