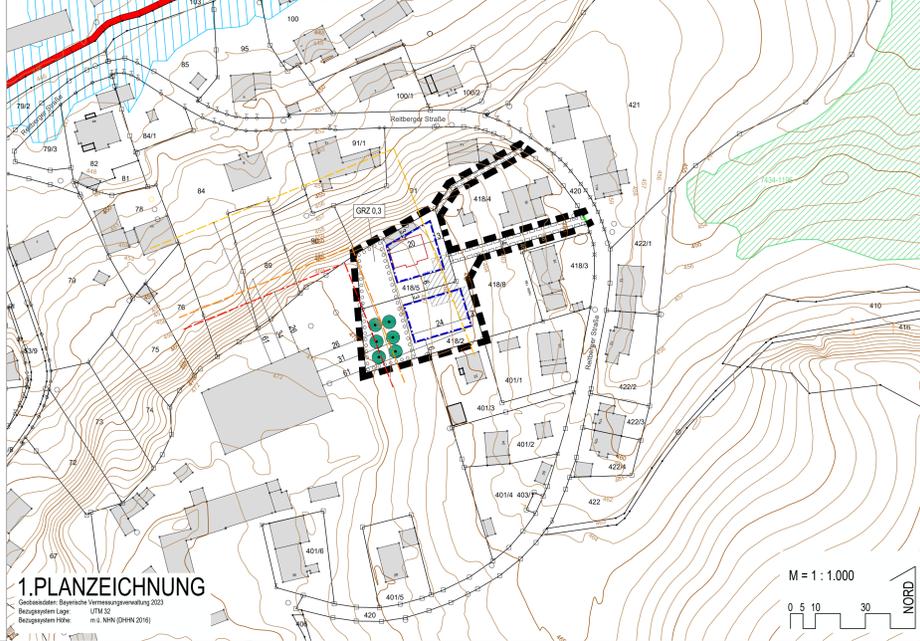


# EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 12 "AN DER REITBERGER STRASSE"



## 1. PLANZEICHNUNG

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

### PRÄAMBEL

- Die Gemeinde Scheyern erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a und 35 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 Planzonenverordnung (PlanZV)

die Einbeziehungssatzung Nr. 12 "An der Reitberger Straße"

### als SATZUNG.

### 2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 GRZ 0,30 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Baugrenzen, Bauweise
  - 3.1 Baugrenze
- Gärten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Flächen nicht der Grundordnung dienen.
- Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten
- Verkehrsflächen
  - 4.1 Straßenbegrenzungslinie
- Bodenschutz
  - 6.1 Befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserundurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicken- bzw. Rasterlogge, Rasengitter, Schotterrasen, wasserge. Decke).
  - 6.2 Grünordnung Maßnahmen für Natur und Landschaft
    - 6.2.1 Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäudes herzustellen. Alle Pflanzungen sind ansprecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.
    - 6.2.2 Unbebaute Baugrundstückflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Lagerflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

- 6.3 Baum zum Erhalt
- 6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
  - Zur Durchgrünung der Flächen ist je 300 m² angelegte private Grundstücksfläche ein regionaltypischer Obstbaum oder gleichwertiger heimischer Laubbau zu pflanzen (Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm). Die festgesetzten Bäume zum Erhalt (Obstbäume) können hierauf angerechnet werden.
- Sonstige Planzeichen
  - 7.1 Maßzahl in Metern, z. B. 8 m
  - 7.2 Leitungsrecht zugunsten der Fl.-Nr. 4185
  - 7.3 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Fl.-Nr. 4185

### 3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen
  - 4185 besteh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 4185
  - vorgeschlagene Gebäude
  - Biotopt mit Nummer z. B. 7434-1196
  - Abstand zum Pflerdestal: 25 m (Geruchsbelastung)
  - Abstand zum Pflerdestal: 61 m (Geruchsbelastung)
  - erforderliche Bewegungspfade für die Feuerwehr vorsehen
  - besteh. Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
  - Bodenkennlinie Nr. D-1-7434-0169
  - vorfällig gesichertes Überschwemmungsgebiet
  - Abstand zum Pflerdestal: 31 m (Geruchsbelastung)
  - Höhenschichtlinie in m ü. NN
- Hinweise durch Text
  - Bodendenkmäler
    - 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.
  - Vogel- und Fledermauschutz
    - Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe darf die Baufeldfremachung inkl. Gehölzbesetzung und Abriss der Scheune auf Flur Nr. 4185 lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28.02.02, erfolgen. Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z.B. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen.
    - Vor dem Abriss der Scheune muss eine gutachterliche Untersuchung zum potenziellen Besatz auf Fledermause durchgeführt werden (April bis Oktober) ist eine Befreiung gegeben, sind vor dem Abriss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, entsprechende Maßnahmen zu treffen (z.B. Ersatzhabitate), um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen. Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe ist eine partielle Abräumung des sich auf Flur Nr. 4185 befindlichen Holzstapels durchzuführen.
  - Grenzabsichtliche Befragungen
    - Die Grenzabsichtliche Befragungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Befragung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

**Landwirtschaft**  
Beitrag durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dämmen. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlicher Fahrverkehr 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 fähig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse nicht entgegen stehen.

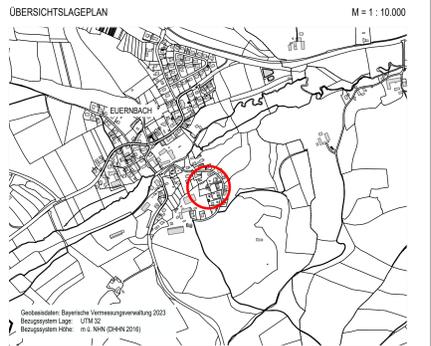
**Abfallentsorgung**  
Die Abfallgebühren sind zur Entleerung an der Reitberger Straße lerngerecht bereit zu stellen.

### 4. VERFAHRENSVERMERKE

- (Verfahren nach § 13 BauGB)
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 10.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2023 bis 24.11.2023 beteiligt.
  - Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 10.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2023 bis 24.11.2023 öffentlich ausgestellt.
  - Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.2023 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2023 als Satzung beschlossen.
  - Ausgefertigt  
Scheyern, den .....
- Manfred Sterz  
Erster Bürgermeister
- Scheyern, den .....
- Manfred Sterz  
Erster Bürgermeister

## GEMEINDE SCHEYERN LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

### EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 12 "AN DER REITBERGER STRASSE"



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 10.10.2023  
GEÄNDERT, DEN 12.12.2023

### Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger  
Hohenwarter Straße 124  
60276 Pfaffenhofen  
Tel.: 09441 6046-0  
Fax: 09441 6046-29  
Mail: info@wipflerplan.de

Proj. Nr.: 3022.084

Wipfler PLAN