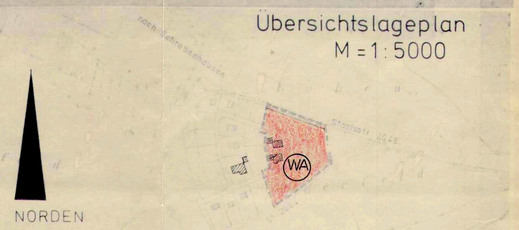
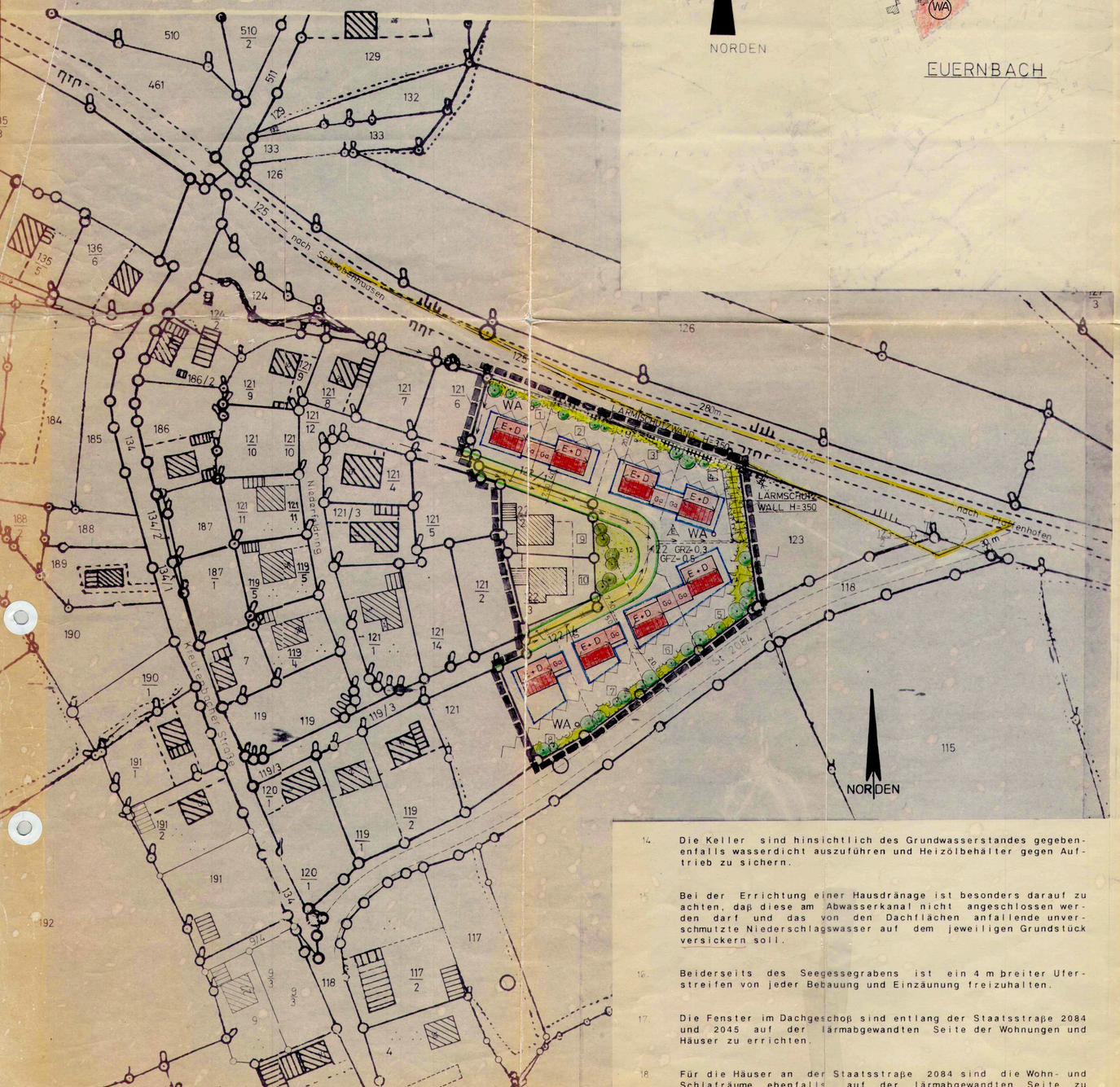
# BEBAUUNGSPLAN
# "EUERNBACH NORD-OST" TEIL II
# GEMEINDE SCHEYERN
# LANDKREIS PFAFFENHOFEN / ILM

## M = 1:1000

Übersichtslageplan
M = 1:5000




14. Die Keller sind hinsichtlich des Grundwasserstandes gegebenenfalls wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

15. Bei der Errichtung einer Hausdränage ist besonders darauf zu achten, daß diese am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf und das von den Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück versickern soll.

16. Beiderseits des Seegessegrabens ist ein 4 m breiter Uferstreifen von jeder Bebauung und Einzäunung freizuhalten.

17. Die Fenster im Dachgeschoß sind entlang der Staatsstraße 2084 und 2045 auf der lärmabgewandten Seite der Wohnungen und Häuser zu errichten.

18. Für die Häuser an der Staatsstraße 2084 sind die Wohn- und Schlafräume ebenfalls auf der lärmabgewandten Seite zu planen.

Die Gemeinde Scheyern, Landkreis Pfaffenhofen/Ilm erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den Bebauungsplan "Euernbach Nord-Ost" der Gemeinde Scheyern als Satzung.

### 1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Lärmschutzgutachten der Fa. Müller-BBM GmbH aus Planegg vom 15.08.90 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Das Baulandist als Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) festgesetzt

3. Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

   E+D Max 2 Vollgeschoße zulässig, wobei das 2 Vollgeschoß im ausgebauten Dachraum liegen muß. Dachneigung 37° - 45°, max. Umfassungswandhöhe 3,80 m, zulässige Sockelhöhe 0,30 m. Bei erdgeschoßiger Bauweise ist ein kniestock von max. 0,50 m zulässig.

   0,3 Grundflächenzahl

   0,5 Geschoßflächenzahl

   Der Grundriß des Baukörpers, einschl. möglicher Anbauten, ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

   Die Bauvorhaben sind mit naturroter Dacheindeckung einzudecken.

   Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen (oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten) Geländeoberkante bis zum Schnitt von Außenkante Umfassungsmauer mit der Dachhaut an der Traufenseite. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürlichen (oder von der kreisverwaltungsbehörde festgesetzten) Geländeoberkante bis OK fertiger Fußboden des Erdgeschoßes.

4. Die nachbarschützenden Mindestabstandsflächen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung eingehalten werden.

5. Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig, die eine Höhe von 1 m (Sockel und Zaun) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,30 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.

6. Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Die Fläche vor den Garagen ist als Stauraumkanal auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

7. Wenn die für Garagen bestimmten Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Doppelgaragen müssen an der Grenze zusammengebaut werden.

8. Die Ausbildung der Garagen ist mit einer Traufhöhe bis zu 2,75 m im Mittel zulässig. Bei Bungalows können die Garagen in Verbindung mit dem Dach des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Grenzgaragen sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die Grenzwand darf eine Länge von 6,50 m nicht überschreiten

9. Die Grundstücke müssen eine Mindestgröße von 600 m2 aufweisen. Pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

10. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, eine Doppel- bzw. Reihenbebauung wird ausgeschlossen.

11. Pflanzgebot:
"Die nicht überbauten Teile der Grundstücke und die mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche sind bevorzugt mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, pro Grundstück ist dabei ein Baum vorzusehen.
Zu bevorzugen sind folgende Gehölzarten:
Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, wolliger Schneeball, Hartriegel, Liguster, Hollunder, Eberesche, Wildkirsche, Wildbirne, Schlehe, Feldahorn, Bergahorn, Ulme, Stieleiche, Hainbuche und Obstbäume (Halb- und Hochstämme).
Im Randbereich des Baugebietes zur freien Landschaft hin ist auf durchgehende, geschnittene Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) zu verzichten.

12. Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu den Staatsstraßen 2045 und 2084 dürfen auch während der Bauzeit nicht angelegt werden.

13 Dachgauben sind nur zulässig auf Dächern mit einer Neigung von mind. 37°

### B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Firstrichtung (Satteldach)
- +75+ Maßangaben in Metern
- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Verkehrsflächen
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Geplanter Kanal
- Pflanzgebot
- private, neu zu pflanzende, geschlossene Pflanzfläche mit Sträuchern und mind 20 % Baumanteil
- Anbauverbot an der Staatsstraße 2045 und ~~2047~~ 2084
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen. Das im Bauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs und anzeigefreien Anlagen, ausgenommen Einfriedungen freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1 m gemessen von der Fahrbahnoberkante haben. Das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern, sowie Ablagerungen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m gemessen von der Fahrbahnoberkante zulässig.
- geplante Grundstücksgrenzen
- Lärmschutzwand in Holzbauweise Höhe 3,50 m

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar Amperwerke angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

### C. HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Entfallende Grundstückgrenzen
- 122 Flurstücksnummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Stellung der baulichen Anlagen
- Ga Garagen
- 5 Baugrundstück Nr.

VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07. DEZ. 1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 12. DEZ. 1989 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugb vom 25. JAN. 1991 bis 08. MRZ. 1991 in der Gemeinde Scheyern öffentlich ausgelegt.

Scheyern, den 24. JUNI 1991 ..... 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Scheyern hat mit beschluß des Gemeinderates vom 12. MRZ. 1991 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Scheyern, den 24. JUNI 1991 ..... 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 28. MRZ. 1991 zugestellt am 28. MRZ. 1991 gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Das Landratsamt hat

☐ bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist (.....) seine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

☒ mit Schreiben vom 23. MAI 1991 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltendmachen werde.

Pfaffenhofen, den 01. Juli 1991 ..... Kische Reg. Rätin

Die Genehmigung des Bebaugsplanes wurde am 07. JUNI 1991 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

11

Der Entwurfsverfasser: Gemeinde Scheyern
Pfaffenhofen/Ilm, den 18.12.1989 Scheyern, den 24. JUNI 1991
ING. BÜRO K. WIPFLER BDB
Planung + Projektierung Bauleitplan 07.04.1990
für Hochbau + Tiefbau Tekturplan 20.11.1990
8068 PFAFFENHOFEN / ILM
HOHENWARTER STR. 24
Tel. 08441/7401 + Tel. 1344

11