

NR. 5
BEBAUUNGSPLAN "SCHEYERN SÜD - WEST"
 DER GEMEINDE SCHEYERN
 LANDKREIS PFAFFENHOFEN/JLM

MASSTAB = 1:1000

1. ÄNDERUNG



Die Gemeinde Scheyern erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern des Art. 1 der Bayerischen Bauordnung -BayBO-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den vom Ing.-Büro K. Wipfler gefertigten Bebauungsplan "Scheyern Süd-West" vom 20.06.1977, geändert am 7.10.86 als Satzung.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.
 Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Baugesetzbuches -BauGB- in Kraft.

A) Festsetzungen

- Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
 - 1 Vollgeschoß zwingend, Satteldach, Dachneigung 24° - 30°, max. Umfassungswandhöhe 3,90 m, zulässige Sockelhöhe 0,50 m. Die Ausbildung eines Kniestockes bis 0,40 m ist zulässig. 0,3 GRZ. 0,3 GFZ.
 - 1 Vollgeschoß zwingend, mit teilweise ausgebautem Keller-geschoß (Hanghaus), Satteldach, Dachneigung 24° - 30°, max. Umfassungswandhöhe 3,70 m bzw. 6,60 m, zul. Sockelhöhe 0,50 m. Die Ausbildung eines Kniestockes bis 0,40 m ist zulässig. 0,3 GRZ. 0,6 GFZ.
 - 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, Satteldach, Dachneigung 24° - 30°, max. Umfassungswandhöhe 6,20 m, zulässige Sockelhöhe 0,50 m. Die Ausbildung eines Kniestockes ist nicht zulässig. 0,3 GRZ. 0,6 GFZ.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist auf 600 qm festgesetzt. Bei Bedarf können im Dachraum zusätzliche Wohnräume im Rahmen des zulässigen Maßes nach § 13 Abs. 1 DVBayBO geschaffen werden. Wohnungen im Dachraum sind nicht zulässig. Die Gebäudelänge muß gegenüber der Gebäudebreite, einschließlich des mögl. Garagenanbaus überwiegen.

Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen (oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten) Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer in der Unterkante an der Traufenseite. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürlichen (oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten) Geländeoberkante bis UK fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes.

Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig, die eine Höhe von 1,00 m (Sockel und Zaun) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben errichtet werden.

Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Garagenvorplätze (Stauraum mit mind. 5,00 m Tiefe) dürfen nicht eingefriedet werden.

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.

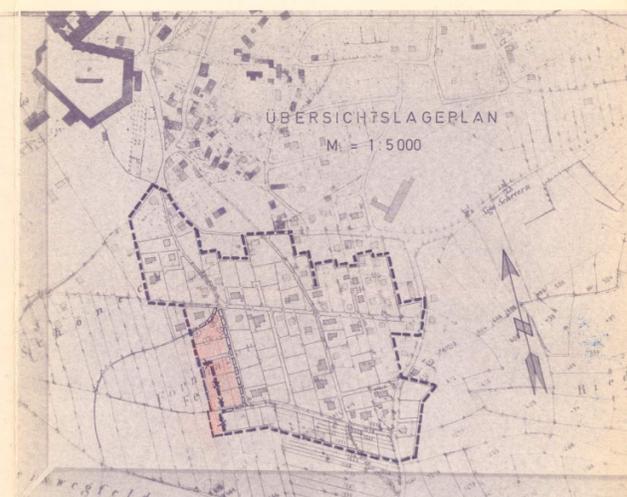
Die Ausbildung der Garagen ist mit Flachdach, Traufhöhe bis 2,75 m zulässig. Bei Bungalow und Hanghäusern können die Garagen in Verbindung mit dem Dach des Hauptgebäudes (Dachneigung 24° - 30°) ausgeführt werden. Dabei ist jedoch ein Grenzansatzbau nicht zulässig; ein Grenzabstand von 3,00 m ist einzuhalten.

Bei Hanghäusern können Garagen im Untergeschoß eingeplant werden. Die nicht überbauten Teile der Grundstücke und die mit einem Pflanzgebot versehenen Bereiche sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (Halb- bzw. Hochstämme) zu bepflanzen. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist dabei ein großkröniger Baum vorzusehen.

- 8. Zeichenerklärung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Änderungsbereich
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Firstrichtung (Satteldach)
 - Maßangaben in Metern
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz
 - Offene Bauweise
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Kurvenhalbmesser
 - Trafostation
 - Pflanzgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Entwurfsverfasser:

 Ing. K. Wipfler BDB



- B) Hinweise**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Geplante Grundstücksgrenzen
 - Entfallende Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Vorhandene Wohngebäude
 - Vorhandene Nebengebäude
 - Stellung der baulichen Anlagen
 - Garagen
 - Höhenschichtlinien
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen.**
 Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen ausgenommen Einfriedungen freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1,00 m gemessen von der Fahrbahnoberkante haben. Das Bepflanzen mit Bäumen und Strüchern, sowie Ablagerungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen von der Fahrbahnoberkante zulässig.

VERFAHRENSWEISE
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.3.86... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 27.3.86... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.10.86... bis 1.12.1986... im Rathaus Scheyern öffentlich ausgelegt.

Scheyern, den 8.3.86...

 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.12.86... diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Scheyern, den 8.3.86...

 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 20.4.88... zugestellt am 2.1.1988 gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Das Landratsamt hat

- () bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist (.....) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
- () mit Schreiben vom 23. Feb. 1988 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend zu machen werde.

Pfaffenhofen, den 11. April 1988

 1. Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 8.3.88... 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.

Der Entwurfsverfasser:
 Ing. BÜRO K. WIPFLER
 Pfaffenhofen, den 20.06.1977...
 Planungsbüro, Bismarckstraße 03, 1986
 für Hoch- Tief- u. Industriebau 03, 1986
 8088 PFAFFENHOFEN/JLM 1986
 Höhenfurter Str. 144 - Tel. 0 84 41/40 11-40 12
 Ing. Büro K. Wipfler

Die Gemeinde Scheyern:
 Scheyern, den 8.3.88...

 1. Bürgermeister

ERN SÜD-WEST • 1. Änderung

Scheyern-Planenbüro LRA
 B.P.-Nr. 5
 "Süd - West"
 1. Änderung