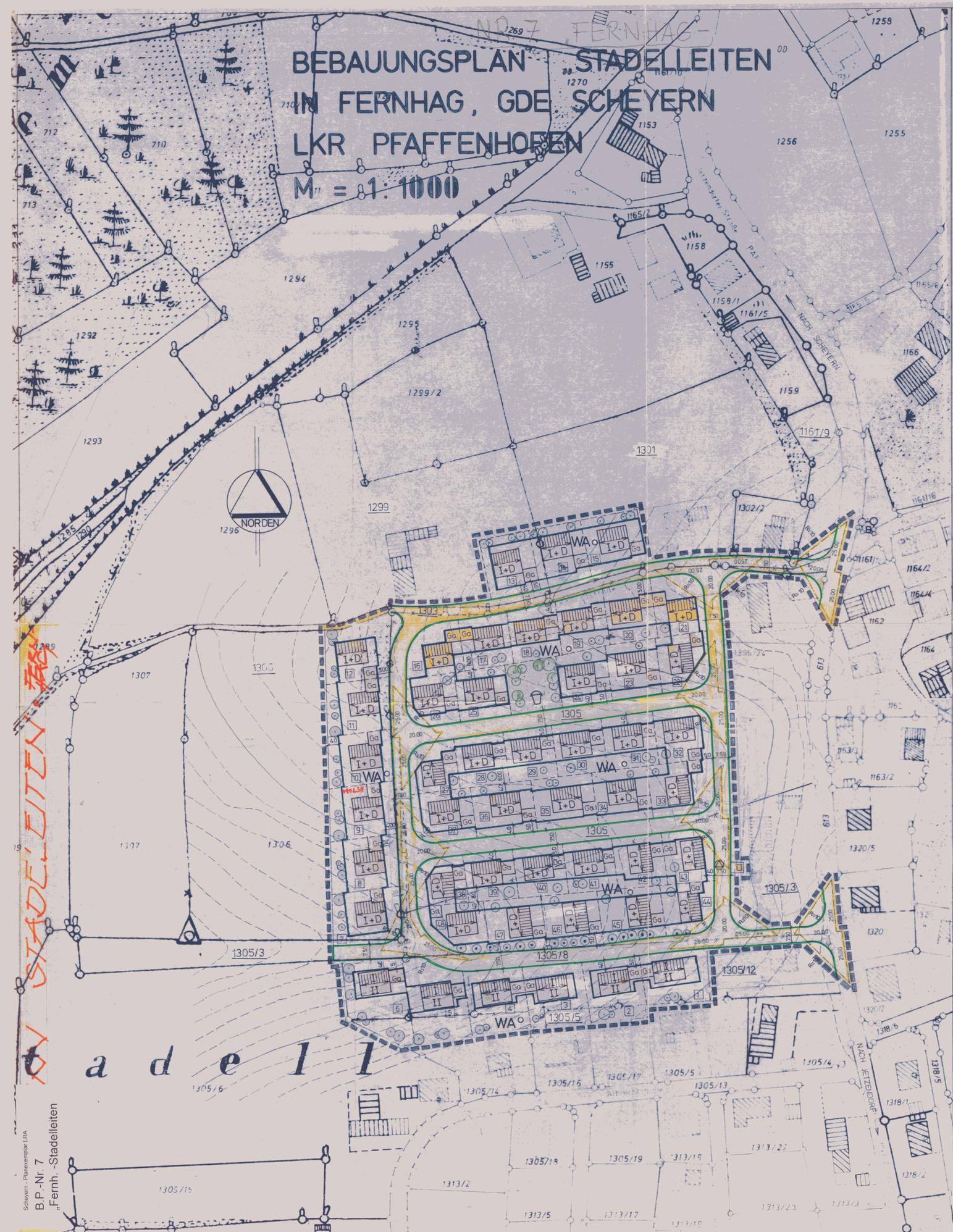


# BEBAUUNGSPLAN STADELLEITEN IN FERNHAG, GDE SCHEYERN LKR PFAFFENHOFEN

M = 1:1000



Die Gemeinde Scheuern erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes, des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung dem vom Ing.-Büro K. Wipfler gefertigten Bebauungsplan "Stadelleiten in Fernhag" der Gemeinde Scheuern als Satzung.

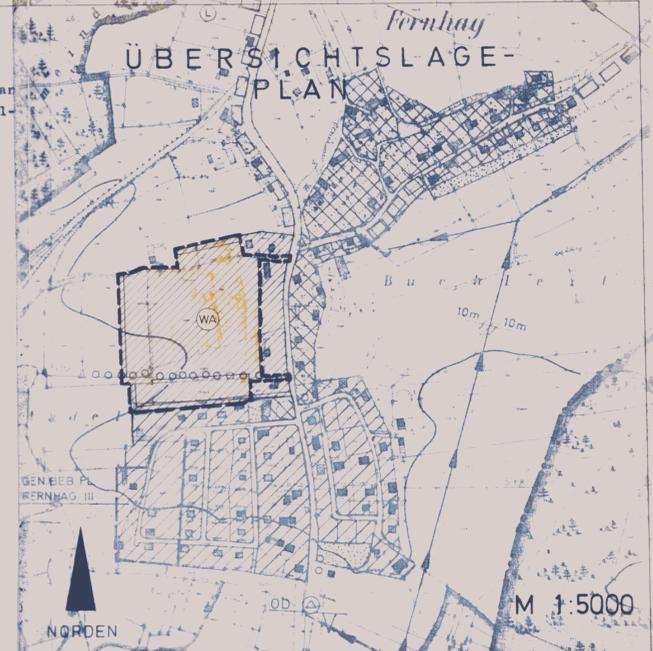
Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.  
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Bundesbaugesetzes in Kraft.

- A) Festsetzungen durch Text:**
- Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
  - Im allgemeinen Wohngebiet ist zulässig:
    - I+D 2 Vollgeschosse (Erdgeschoß und ausbaubares Nachgeschoß) zulässige Sockelhöhe 0,50 m, Dachneigung 35° - 45°, max. Umfassungswandhöhe 3,50 m.
    - 0.3 Grundflächenzahl
    - 0.5 Geschoßflächenzahl
  - I 1 Vollgeschosß zwingend mit teilweise ausgebautem Kellergeschoß (Hanghaus) Dachneigung 35° - 45°, max. Umfassungswandhöhe 3,50 m bzw. 6,20 m, zulässige Sockelhöhe 0,30 m
  - II 1 Vollgeschosß zwingend mit teilweise ausgebautem Kellergeschoß (Hanghaus) Dachneigung 35° - 45°, max. Umfassungswandhöhe 3,50 m bzw. 6,20 m, zulässige Sockelhöhe 0,30 m
  - 0.3 Grundflächenzahl
  - 0.5 Geschoßflächenzahl

Die Bauvorhaben sind mit naturredter Dacheindeckung einzudecken.  
Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut ober bis zum oberen Abschluß der Wand.  
Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürlichen (oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten) Geländeoberkante bis OK fertiger Fußboden des Erdgeschoßes.

- Die Abstandsflächen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung eingehalten werden.
- 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. 1,30 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden. Die Einfahrt- bzw. Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach innen geöffnet werden können.
- 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 Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden. Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind mit einem staubfreien Belag zu versehen.
- Wenn die für Garagen bestimmte 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 Satteldach, Traufhöhe bis 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. Kellergaragen sind nur bei Hanghäusern zulässig.  
Der Grundriß des Baukörpers, einschl. möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.  
8. Garagen (einschl. Nebenraum) sind nur mit einer Länge von 7,50 m zulässig.

- B) Festsetzung durch Planzeichen**
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Firstrichtung (Satteldach)
  - Maßangaben in Metern
  - öffentliche Grünfläche
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - o offene Bauweise
  - r=10m Kurvenhalbmesser
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - Trafostation
  - Kinderspielfeld
  - bestehender Baumbestand und Sträucher zwingend zu erhalten sind
  - geplante Bepflanzung pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen (z.B.: Linde, Bergahorn, Eiche, Buche, Obstbaum usw.)



**Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen.**  
Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, freizubehalten. Einfriedungsdürfen keine größere Höhe als 1,0 m gemessen von der Fahrbahnoberkante haben. Das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern, sowie Ablagerungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m gemessen von der Fahrbahnoberkante zulässig.

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
  - Geplante Grundstücksgrenzen
  - Entfallende Grundstücksgrenzen
  - 1305 Flurstücksnummern
  - Vorhandene Wohngebäude
  - Vorhandene Nebengebäude
  - Stellung der baulichen Anlagen
  - Ga Garagen
  - 32 Baugrundstück Nr.
  - Höhenschichtlinien

**D) Verfahrenshinweise**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 20.8.83... bis 21.10.83... in der Gemeindekanzlei Scheuern öffentlich ausgelegt.  
Scheuern, den 26.11.84...  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Scheuern hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.11.83 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.  
Scheuern, den 26.11.84...  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 12.10.83 Nr. 1011/83 gemäß § 11 BBauG i. d. F. von 1. Verordnung i.d.F. vom 4.7.78 (GVBl. 432) genehmigt.  
Pfaffenhofen, den 06. Dez. 1984  
Simick Landratsamt  
Regierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 16.10.84... in der Gemeindekanzlei Scheuern gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 16.10.84... ortsüblich durch Ortsheimatamt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 1 BBauG rechtsverbindlich.

Der Entwurfsverfasser: Die Gemeinde:  
Pfaffenhofen, den 22.11.1982  
Ing. Büro K. Wipfler BDB-33  
Planung, Bauleitung, Bauberatung 1984  
für Hoch-, Tief- u. Industriebau  
8068 PFAFFENHOFEN/ILM  
Hörsingweg 39, 141, 71, 0941400, 400...  
Ing. K. Wipfler  
Scheuern, den 26.11.84  
1. Bürgermeister