

### PRÄAMBEL

### Die Gemeinde Scheyern erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 35 Abs. 6 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 Planzeichenverordnung (PlanZV)
- die Außenbereichssatzung Nr. 13 "Winden"
- als SATZUNG.

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

# 2. FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl als Höchstmaß

WH 6,5 m 2.2

max. zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden in m, z. B. 6,5 m

Abweichend sind bei Bauvorhaben an Bestandsgebäuden die bestehenden Wandhöhen zulässig.

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

Baugrenzen, Bauweise

Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Flächen nicht der Grünordnung dienen. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mind. 1,5 m, vor Garagenzufahrten von mind. 5,0 m

### 3.5 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Für Hauptgebäude sind ab einer Grundfläche von 40 m² nur gleichgeneigte Satteldächer mit mittig über die Gebäudelängsseite Davon ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen u.ä.

Befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

Grünordnung, Maßnahmen für Natur und Landschaft

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäudes herzustellen. Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

7.2 Zur Durchgrünung der Flächen ist je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche, die im Plangebiet liegt, ein regionaltypischer Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm). Vorhandener Gehölzbestand darf angerechnet werden.

private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

Je Grundstück sind mind. 60% der Fläche mit heimischen Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern, mit unterschiedlichen Arten und in Gruppen angeordnet, zu bepflanzen. Vorhandener Gehölzbestand darf angerechnet werden.

7.4 Erhaltung Gehölzbestand

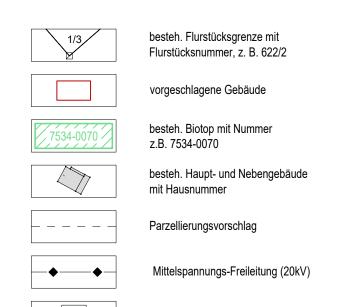
Die vorhandenen heimischen Gehölze sind zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Sonstige Planzeichen

Maßzahl in Metern, z. B. 8 m

### 3. HINWEISE

#### 1. Hinweise durch Planzeichen



## 2. Hinweise durch Text

Denkmalschutz Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

vorhandenes Baudenkmal (Nr. D-1-86-151-31)

Grenzabstände Bepflanzungen

Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftlung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen 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 flächig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse nicht entgegen stehen.

Artenschutz

Bei Baumaßnahmen ist Folgendes zu beachten:

- Bei Fällungen muss grundsätzlich die Vogelschutzzeit beachtet werden (d.h. Fällung nur von 1. Oktober bis 29. Februar). - Vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden, muss jeweils im Vorfeld eine Prüfung auf Gebäudebrüter und Fledermäuse stattfinden.

Vor derartigen Vorhaben ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. - Bei Fällung von alten Bäumen mit Astlöchern und Spalten, die ein potenzielles Habitat für Brutvögel und Fledermäuse darstellen, ist eine Prüfung auf Besatz durch eine fachlich qualifzierte Person, und ggf. die Schaffung von Ersatzquartieren notwendig (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde)

# 4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13 BauGB)

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2023 ortsüblich bekannt
- 2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 08.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2024 bis 22.11.2024 beteiligt.

- 3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 08.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2024 bis 22.11.2024 öffentlich ausgelegt.
- 4. Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.01.2025 die Außenbereichssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.01.2025 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt Scheyern, den ...

Erster Bürgermeister

Manfred Sterz Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Außenbereichssatzung wurde am ...... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird

Scheyern, den .... Manfred Sterz

GEMEINDE SCHEYERN LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

# AUSSENBEREICHSSATZUNG NR. 13 "WINDEN"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

M = 1:10.000ÜBERSICHTSLAGEPLAN Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023 Bezugssystem Lage: UTM 32 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016) 1 %L 1

# WipflerPLAN

**ENTWURFSVERFASSER:** 

# Architekten Stadtplaner

Bauingenieure Vermessungsingenieure Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124 85276 Pfaffenhofen Tel.: 08441 5046-0 Fax: 08441 504629 Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3022.085

VORABZUG

PFAFFENHOFEN,

DEN 08.10.2024