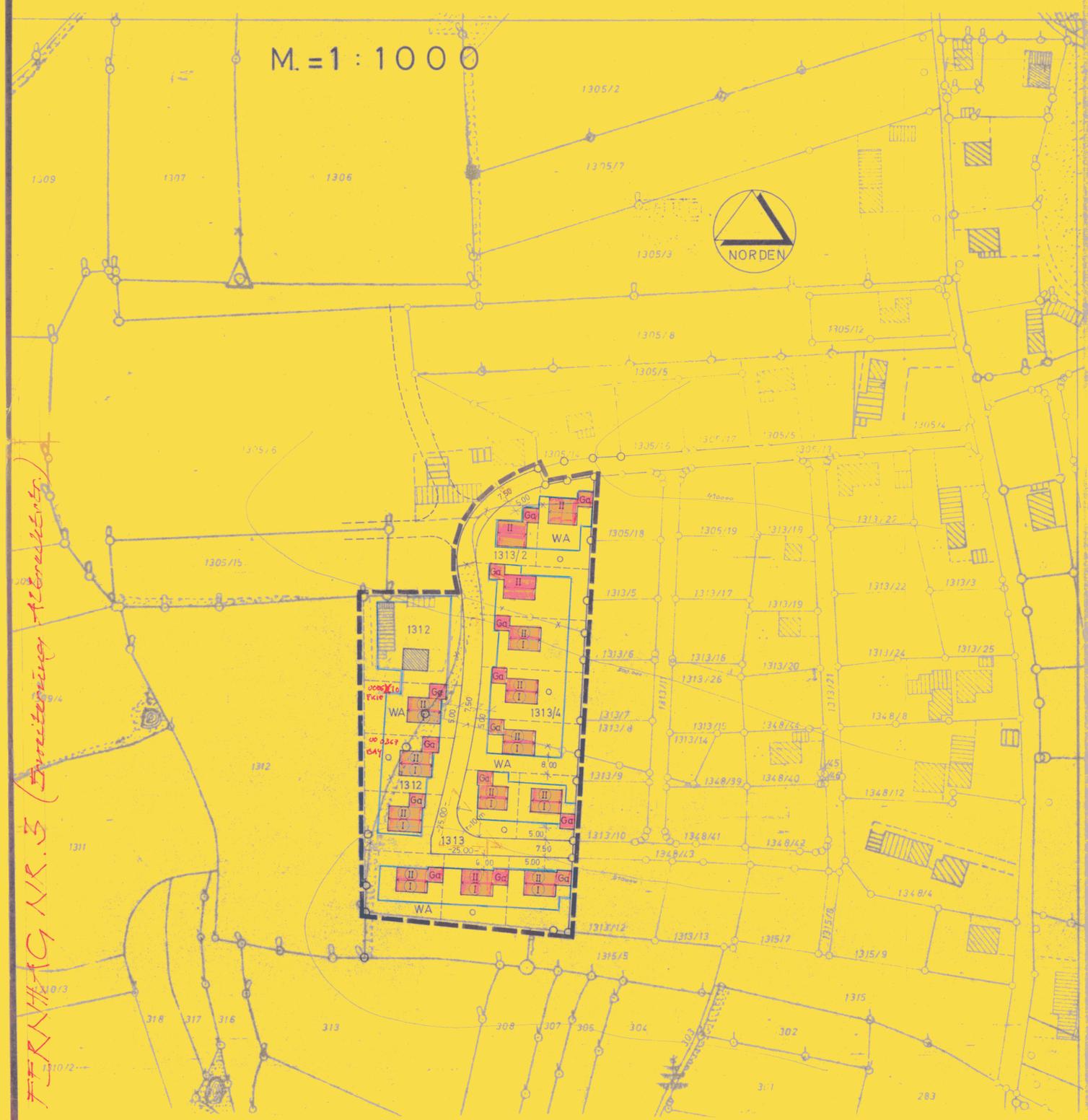


BEBAUUNGSPLAN - FERNHAG NR. 3 (ERWEITERUNG ALBRECHTSTR.) IN DER GEMEINDE SCHEYERN IM LKR. PFAFFENHOFEN A. D. JLM.

M. = 1 : 1000

N. W. VII. 4. II

Befehlshaber Ausgabe



FERNHAG NR. 3 (Erweiterung Albrechtstr.)

Die Gemeinde Scheyern erließ am 28.2.1973 auf Grund §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 741), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 19.6.1972 (GVBl. 1972 S. 349), Art. 107 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO) i.d.F. der Bek. vom 21.8.69 (GVBl. S. 263) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237, ber. 1969 S. 11) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) den von Ing.-Büro K. Wipfler gefertigten Bebauungsplan Fernhag Nr. 3 der Gemeinde Scheyern vom als Satzung.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Bundesbaugesetzes in Kraft.

A) Festsetzungen

1. Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet 15 A BauNVO festgesetzt.

2. Im allgemeinen Wohngebiet ist zulässig:

- II Höchstgrenze: Mansard, Satteldach, Dachneigung 25° - 30°, max. Gefasungswandhöhe 6,20 m, zulässige Sockelhöhe 0,50 m.
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- I 1 Vollgeschoss zwiegend, mit teilweise angebaute Kellergeschoß (Hanghaus), Satteldach, Dachneigung 25° - 30°, max. Gefasungswandhöhe 3,40 m bzw. 6,20 m, zulässige Sockelhöhe 0,50 m.
- II 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 550 qm.

Zulässig sind nur Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser.

Bei Bedarf kann der Dachgeschoß ausgebaut werden. Dachgauben und die Ausbildung eines Kniestockes sind nicht zulässig.

Als Gefasungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Einbruchteil von Außenkante Gefasungswand in der Hinterkante an der Traufenseite. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zur fertigen Fußboden des Erdgeschosses.

3. Soweit sich bei der Ausnutzung der bebaubaren Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 und 7 BayBO verlangen, werden diese mit der Einschränkung ausdrücklich für zulässig erklärt, daß die nachbarschützenden Mindestabstandsflächen des Art. 4 Abs. 3 Nr. 1 BayBO noch gewahrt bleiben müssen.

4. Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Hecken zulässig, die eine Höhe von 1,10 m (Stoßel u. Zaun) nicht überschreiten dürfen. Als Zeichenmarken sind Nachbarkennzeichnungen von max. 1,20 m Höhe zulässig. Nachbarkennzeichnungen dürfen nicht in gelber Farbe ausgeführt werden.

5. Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,00 m hinter der Straßengrenzungslinie liegen.

6. 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. Garagen dürfen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

7. Die Anhebung der Garagen wird mit Pultdach, Traufhöhe bis 3,75 m festgesetzt. Bei Hanghaus und Hanghaus: Können die Garagen in Verbindung mit dem Dach des Hauptgebäudes (Dachneigung 25° - 30°) ausgeführt werden. Überganggaragen sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn in Bezug auf die Auffahrtstempel die Verordnung eingehalten werden kann.

4. Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Straßengrenzungslinie
- Firstrichtung (Satteldach)
- Kurvenbauwasser
- Nebengaben in Metern
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Offenes Bauweise
- Garagen
- Allgemeines Wohngebiet

8. Sichtdreieck mit Angabe der Schonhöhen.
Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs- und ausweigerfahren Anlagen ungenutzten Einfriedungen, Trennschalen, Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1,00 m gemessen von der Fahrbahnoberkante haben. Das heißt Pflanzen mit Stämmen und Strüchern, sowie Abriegelungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen von der Fahrbahnoberkante zulässig.



- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen
- Bestehende Nebengebäude

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 12 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 741) bis 6. April 1973 in der Gemeindekanzlei Scheyern ausgelegt.

Scheyern, den 28.2.1973

 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.2.1973 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Scheyern, den 28.2.1973

 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Jlm hat den Bebauungsplan mit Begründung vom 28.11.75 Nr. 31/610 gem. § 11 BBauG i.V. mit § 2 Nr. 2 der Verordnung über die Übertragung von Aufgaben der Regierung nach dem BBauG auf die Kreisverwaltungsbehörde vom 23.10.1960 (GVBl. S. 327) i.d.F. der VO vom 25.11.1969 (GVBl. S. 376) genehmigt.

Pfaffenhofen, den

 Landrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 28.2.1973 bis 28.2.1973 in der Gemeindekanzlei Scheyern gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 28.2.1973 öffentlich durch bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 1 BBauG rechtsverbindlich.

Der Leiter der Bauverwaltung:
 Pfaffenhofen, den 28.2.1973

 Ing.-Büro K. Wipfler

Die Gemeinde:
 Scheyern, den 28.2.1973

 1. Bürgermeister