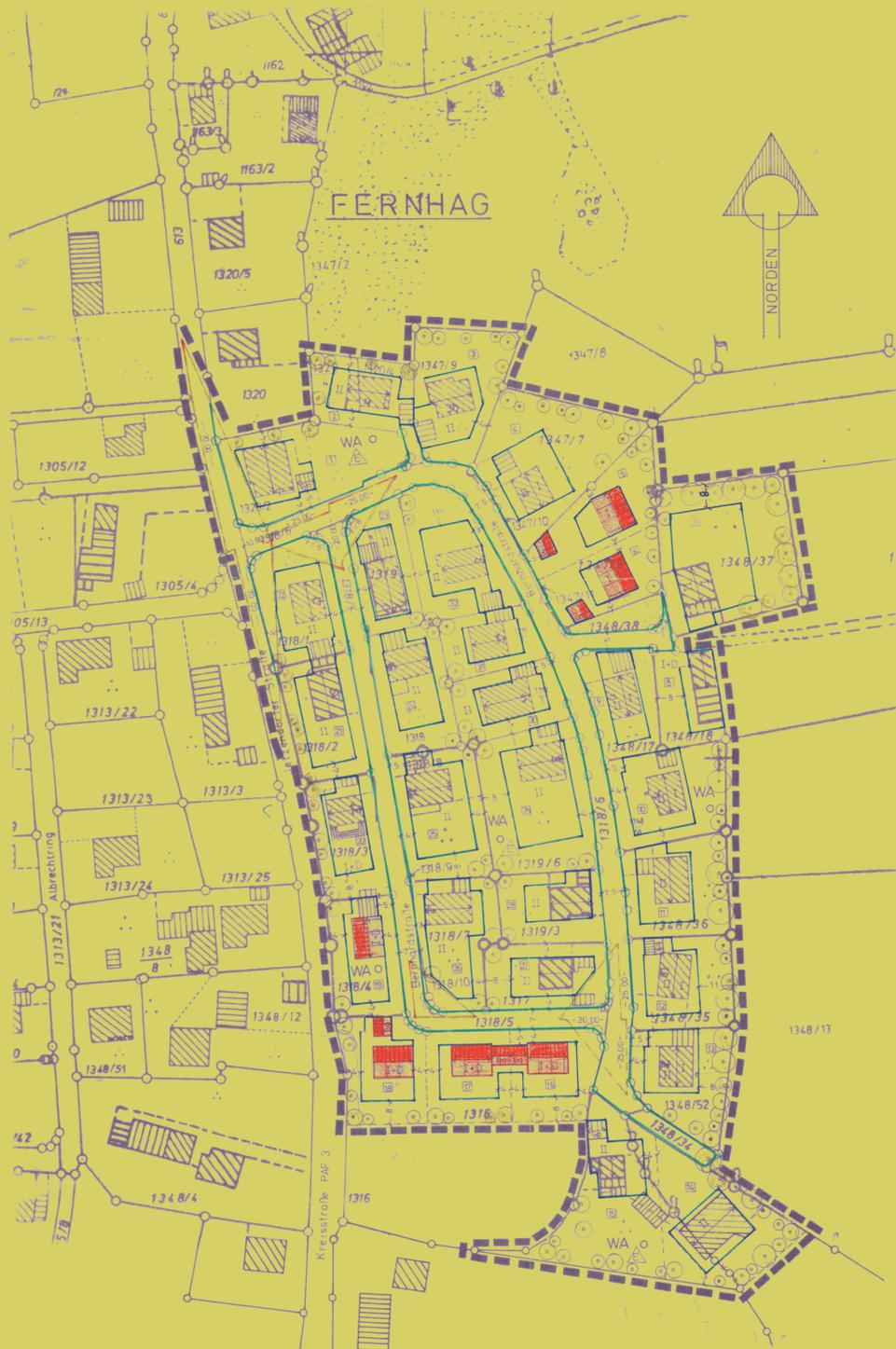


BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „FERNHAG BERNHARDSTRASSE“ GEMEINDE SCHEYERN LANDKREIS PFAFFENHOFEN/JLM

M = 1 : 1000



Die Gemeinde Scheyern erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, des Art. 23 der Gemeindeverordnung 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 vom Ing.-Büro K. Wipfler gefertigten Bebauungsplan "Fernhag Bernhard-Strasse" in der Gemeinde Scheyern als Satzung.

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

A) Festsetzungen durch Text:

- Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO) ausgewiesen.
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500m².
Es dürfen nur freistehende Einfamilienhäuser mit max. zwei Wohnmetern errichtet werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist zulässig:

| | |
|------|---|
| II | Höchstgrenze 2 Vollgeschosse, Dachneigung 30° - 42°, max. Umfassungswandhöhe 4,2 m, zulässige Sockelhöhe 0,50 m. Bei erdgeschossiger Bauweise ist ein Kniestock von max. 0,50 m zulässig. |
| 0,30 | Grundflächenzahl |
| 0,60 | Geschoßflächenzahl |
| I/II | 1 Vollgeschosß zwingend mit teilweise ausgebautem Kellergeschoß (Hanghaus), Dachneigung 30° - 42°, max. Umfassungswandhöhe 3,50 bzw. 4,20 m, zulässige Sockelhöhe 0,50 m, zulässige Kniestockhöhe 0,50 m. |
| 0,30 | Grundflächenzahl |
| 0,60 | Geschoßflächenzahl |
| I+D | Erd- und ausbaubares Dachgeschoss, Dachneigung 30° - 42°, zulässige Sockelhöhe 0,50 m, max. Umfassungswandhöhe 3,50 m, zulässige Kniestockhöhe 0,50 m. |
| 0,30 | Grundflächenzahl |
| 0,50 | Geschoßflächenzahl |

Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis UK fertiger Fußboden des Erdgeschosses.

Als Kniestock gilt das Maß von UK fertiger Fußboden des Dachgeschosses bis Oberkante Sparren.

Dachneinschnitte sind nicht zulässig. Liegende Dachfenster und Dachgauben sind der Hauptdachfläche unterzuordnen und gestalterisch anzupassen. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 37° zulässig.

Zur Nachdeckung dürfen schwarze Materialien nicht verwendet werden. Die Grundrisse der Dachkörper, einschließlicher Anbauten sind mit ausprägnanter Linienziehung zu planen. Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind mit staubfreiem Belag zu versehen.

Zulässig sind nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

- Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Die Fläche vor den Garagen ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

- 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 nur mit Satteldach, Traufhöhe bis 2,75 m im Mittel zulässig. Bei Bungalows können die Garagen in Verbindung mit dem Dach des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Kellergaragen sind nur bei Hanghäusern zulässig.

- Garagen einschließlich Nebenräume sind nur mit einer Länge bis zu 9,50 m zulässig.

- Die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 und 7 der bayerischen Bauordnung eingehalten werden.

- Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig die eine Höhe von 1,0 m (Sockel und Zaun) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,50 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in greller Farben ausgeführt werden.

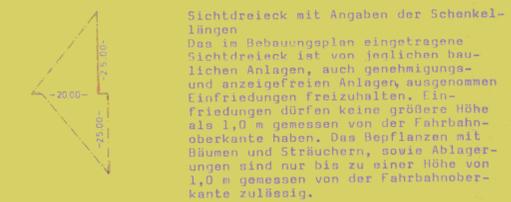
- Pflanzgebot: "Die nicht überbauten Teile der Grundstücke und die mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche sind bevorzugt mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, pro Grundstück ist dabei ein Baum vorzusehen.

- Zu bevorzugen sind folgende Gehölzarten: Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, weiniger Schneeball, Hartriegel, Liguster, Hollunder, Eberesche, Wildkirsche, Wildbirne, Schlehe, Feldahorn, Bergahorn, Stieleiche, Hainbuche und Obstbäume (Halb- und Hochstämme).

Im Randbereich des Baugebietes zur freien Landschaft hin ist auf durchgehende, geschnittene Hecken (z.B. Thuja) zu verzichten.

B) Festsetzungen durch Planzeichen

| | |
|--------|--|
| --- | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| — | Baugrenze |
| — | Straßenbegrenzungslinie |
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| + 5 + | Maßangaben in Metern |
| ○ | offene Bauweise |
| → | Firsttrichtung |
| □ | Öffentliche Verkehrsfläche |
| ■ | Öffentliche Grünfläche |
| r = 10 | Kurvenhalbmesser |
| ⊙ | Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BAUG |
| ⊕ | Bestehende Bäume die zwingend zu erhalten sind |



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 Grundstücksgrenze |
| --- | Geplante Grundstücksgrenze |
| --- | entfallende Grundstücksgrenze |
| 1316/9 | Flurstücksnummern |
| ■ | Vorhandene Wohngebäude |
| ■ | Vorhandene Nebengebäude |
| □ | Parzellennummer |
| ■ | Stellung der baulichen Anlagen |
| □ | Garagen |
| — | Höhenschichtlinien |



4.8.84
6.9.84
11.2.1986
15.9.1986
29.3.1988
22.3.1988
29.3.1988
20.1.1988
23. Feb. 1988
07. Juni 1988
14.04.1988
19.04.1988
22.3.1988

Chase
Regierungsrat

8068 PFAFFENHOFEN/JLM
Hohenwarter Str. 144 - Tel. 09441-4011-4012
Fax 09441-4013

ged 22.3.1988