

K O P I E



Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen
Gegen Empfangsbekanntnis

Gemeinde Scheyern
Ludwigstraße 2
85298 Scheyern

Eingegangen
24. Juli 2024
Gemeinde Scheyern

Bauverwaltung

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig: Laura Prummer
Zimmer-Nr.: B116
Telefon: 08441/27-485
Fax: 08441/2713-485
E-Mail: Laura.Prummer@landratsamt-paf.de

Telefonische Erreichbarkeit Mo, Di, Do, Fr
Persönliche Termine nach Vereinbarung

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,

30/6024 VB IV 20240155

18.07.2024

Vollzug der Baugesetze:

Bauvorhaben: **Zur Errichtung zweier Einfamilienhäuser mit Garage und Stellplätzen.**
Bauherr: **Gemeinde Scheyern, Ludwigstraße 2, 85298 Scheyern**
Bauort: **Nähe Hauptstraße 22a + 24, 85298 Scheyern**
Gemarkung Mitterscheyern, Flurnr. 239, 239/4

Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm erlässt folgenden

Vorbescheid:

1. Im o.g. Vorbescheidsantrag wurde vor der Einreichung eines Bauantrages die Klärung folgender Einzelfragen gestellt:
 - 1.1. Sind die vorhandenen Baugrundstücke, wie auf der Bauzeichnung ersichtlich, mit zweien Einfamilienhäusern mit jeweils einer Einliegerwohnung, Garagen und Stellplätzen bebaubar?
 - 1.2. Ist die Geschossentwicklung mit 2 Vollgeschossen (EG + DG) jeweils bauplanungsrechtlich zulässig?
 - 1.3. Ist die Firsthöhe mit max. 8,20 m von der OK geplantes Gelände und die Traufhöhe mit max. 3,80 m von der OK geplantes Gelände bauplanungsrechtlich zulässig?
 - 1.4. Sind die Außenmaße der Häuser mit 11,73 m x 8,79 m und 12,70 m x 8,79 m bauplanungsrechtlich zulässig?

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. und Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo., Mi., Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

2. Die Einzelfragen werden vom Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm wie folgt beantwortet:
- zu 1.1. Ja, die vorhandenen Baugrundstücke sind, wie auf der Bauzeichnung ersichtlich, mit zwei Einfamilienhäusern mit jeweils einer Einliegerwohnung, Garagen und Stellplätzen bebaubar.
- zu 1.2. Ja, die Geschossentwicklung mit 2 Vollgeschossen (EG + DG) ist jeweils bauplanungsrechtlich zulässig.
- zu 1.3. Ja, die Firsthöhe mit max. 8,20 m von der OK geplantes Gelände und die Traufhöhe mit max. 3,80 m von der OK geplantes Gelände ist bauplanungsrechtlich zulässig.
- zu 1.4. Ja, die Außenmaße der Häuser mit 11,73 m x 8,79 m und 12,70 m x 8,79 m sind bauplanungsrechtlich zulässig.

3. **Auflagen:**

3.1. **Bauordnungsrechtliche Auflage:**

Für den Standort des geplanten Vorhabens ist von der beiliegenden Lageplanskizze im M=1: 1.000 auszugehen.

3.2. **Immissionsschutzrechtliche Auflagen:**

- 3.2.1. Die Anforderungen zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau") sind einzuhalten. Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße der Bauteile liegt im Zuständigkeitsbereich des Entwurfsverfassers bzw. des Bauherrn. Dabei sind die unten angegebenen Lärmpegelbereiche gem. Tabellen 7 der DIN 4109-1:2018-01 zu Grunde zu legen.
- 3.2.2. Passive Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Innenwerte von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts bei teilweise geöffneten Fenstern sind vorzunehmen. Es sind mindestens folgende Lärmpegelbereiche für die jeweilige Fassade beider Einfamilienhäuser anzusetzen:

Fassadenseite	Lärmpegelbereich
Norden	I
Osten	II
Süden	III
Westen	II

4. Hinweise:

4.1. Allgemeine Hinweise:

4.1.1. Vorverfahren:

Dieser Vorbescheid ersetzt nicht die Baugenehmigung; für diese ist ein gesonderter Bauantrag mit den üblichen Unterlagen einzureichen.

4.1.2. Antragsunterlagen:

Die eingereichten Pläne sind nicht Gegenstand dieses Bescheides, sofern oben nicht ausdrücklich darauf verwiesen wurde oder die Unterlagen nicht mit einem Genehmigungsvermerk versehen sind, sondern dienen lediglich als Beurteilungsgrundlage.

4.1.3. Geltungsdauer des Vorbescheids:

Der Vorbescheid gilt, falls er nicht ausdrücklich kürzer befristet ist, 3 Jahre. Diese Frist kann auf rechtzeitig gestellten schriftlichen Antrag jeweils bis zu 2 Jahre verlängert werden. Aussagen dieses Bescheides, die über die im Antrag gestellten Fragen hinausgehen, haben keine Bindungswirkung.

4.2. Bauordnungsrechtliche Hinweise:

4.2.1. Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Sie wurden im Rahmen des Vorbescheidsantrages nicht geprüft. Im Rahmen des Bauantrages sind die Abstandsflächen zeichnerisch und rechnerisch nachzuweisen.

4.2.2. Mit dem Bauantrag sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Satzung der Gemeinde nachzuweisen.

4.3. Immissionsschutzrechtliche Hinweise:

4.3.1. Auf Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft – vor allem zur Erntezeit – wird hingewiesen und diese sind als ortsüblich anzusehen.

4.3.2. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der sogenannte Außenwohnbereich (Terrasse, Garten) durch passive Schallschutzmaßnahmen nicht geschützt werden kann.

5. Kosten:

Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Dieser Bescheid ergeht gebührenfrei gem. Art. 4 Kostengesetz (KG). Auslagen sind nicht entstanden.

6. Gründe:

Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm ist nach Art. 53 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) zur Entscheidung über den Antrag sachlich und örtlich zuständig.

Auf schriftlichen Antrag kann zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein Vorbescheid erteilt werden. Die Entscheidung über diese Fragen wurde nach eingehender Prüfung und soweit geboten, nach Anhörung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und deren Aufgabenbereich berührt wird, getroffen. Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der zu entscheidenden Fragen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen. Öffentlich-rechtliche auch nachbarschützende Belange werden diesbezüglich nicht beeinträchtigt.

Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2, 6 und 10 des Kostengesetzes (KG) i.V.m. Tarif-Nr. 2.I.1/1.34 und 2.I.1/5 zum Kostenverzeichnis (KVz).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage** erhoben werden bei dem


Bayerischen Verwaltungsgericht München
Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München
Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!

Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.



Maria Krammer

Anlagen:

1 Vorbescheids-Zweitschrift

~~1 Kostenrechnung~~