



**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

„SCHEIBENBERG III“

**GEMEINDE SCHÖFWEG
LANDKREIS FREYUNG/GRAFENAU**

PLANFASSUNG VOM 29.06.2023



Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 2

ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon 09928/94000

Dipl.-Ing. Univ. Georg Oswald, Architekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Univ. Hans Nicklas, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Univ. Nicole Nicklas, Landschaftsplanerin



Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 3

Inhaltsverzeichnis

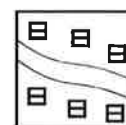
1. Planliche Übersicht



2. Begründung



3. Festsetzungsplan



4. Textliche Festsetzungen



5. Verfahren





Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 4



1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 Übersichtskarte (M = 1 : 200.000)



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

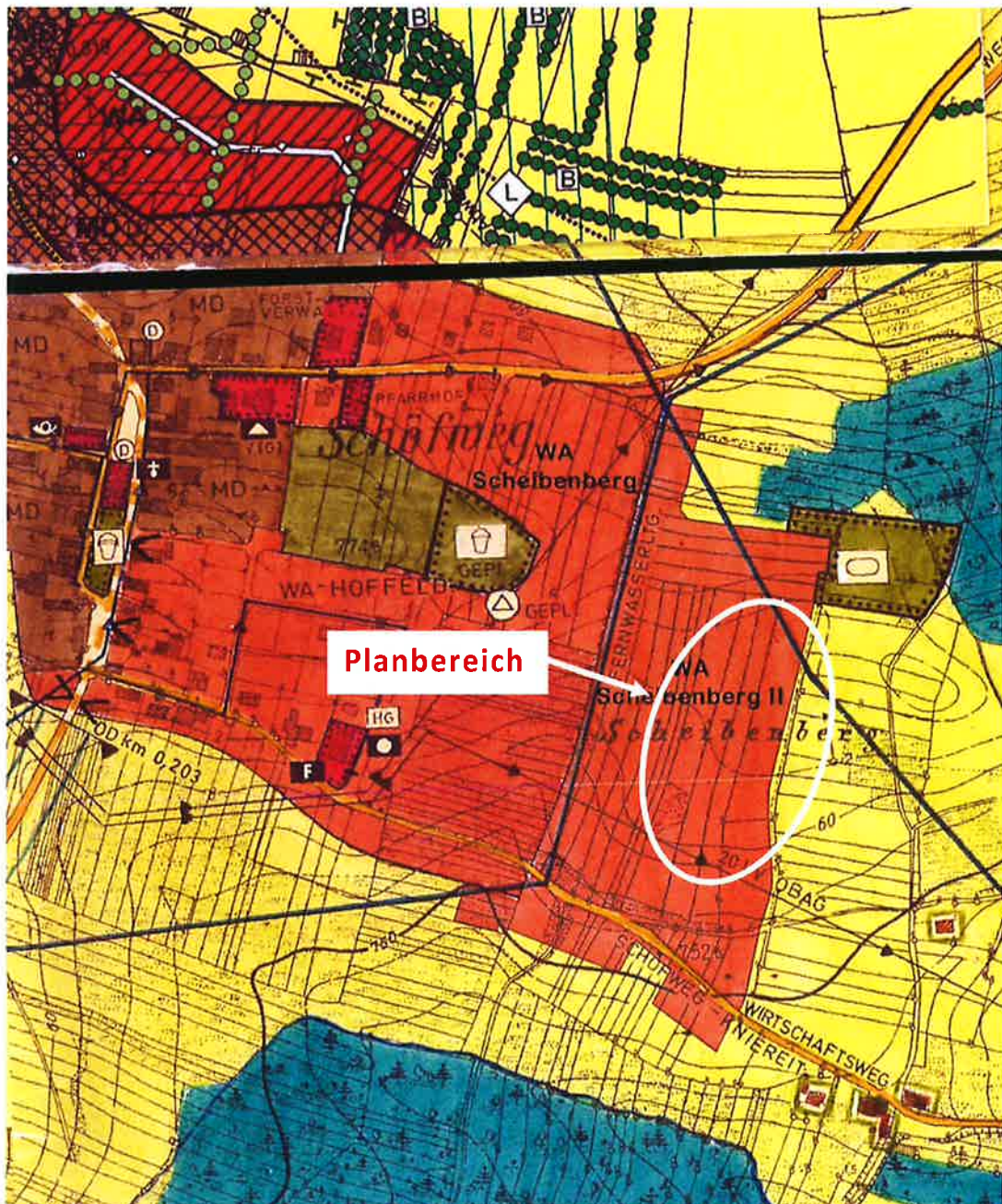


Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 5



1.2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
(M = 1 : 5.000)



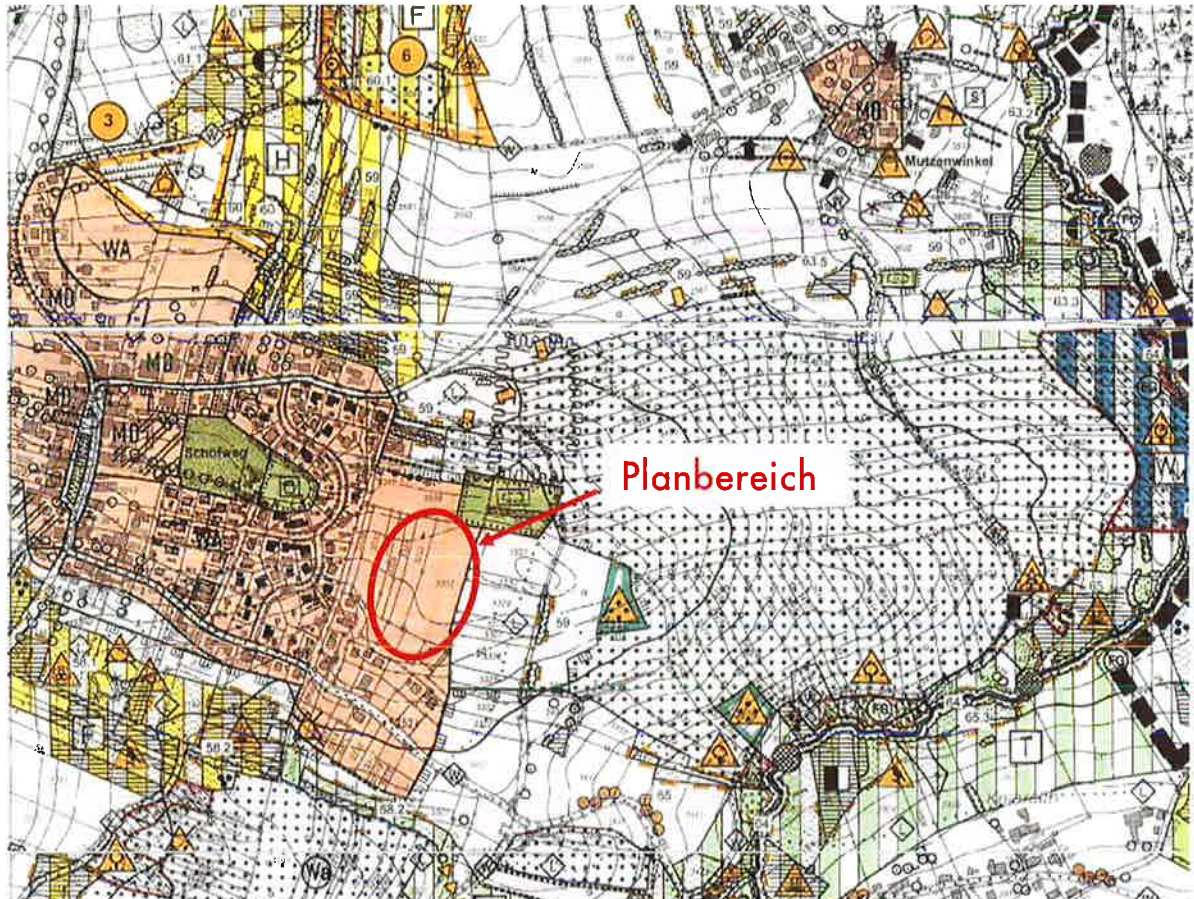


Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 6



1.3 **Ausschnitt aus dem Landschaftsplan** (unmaßstäblich)





Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

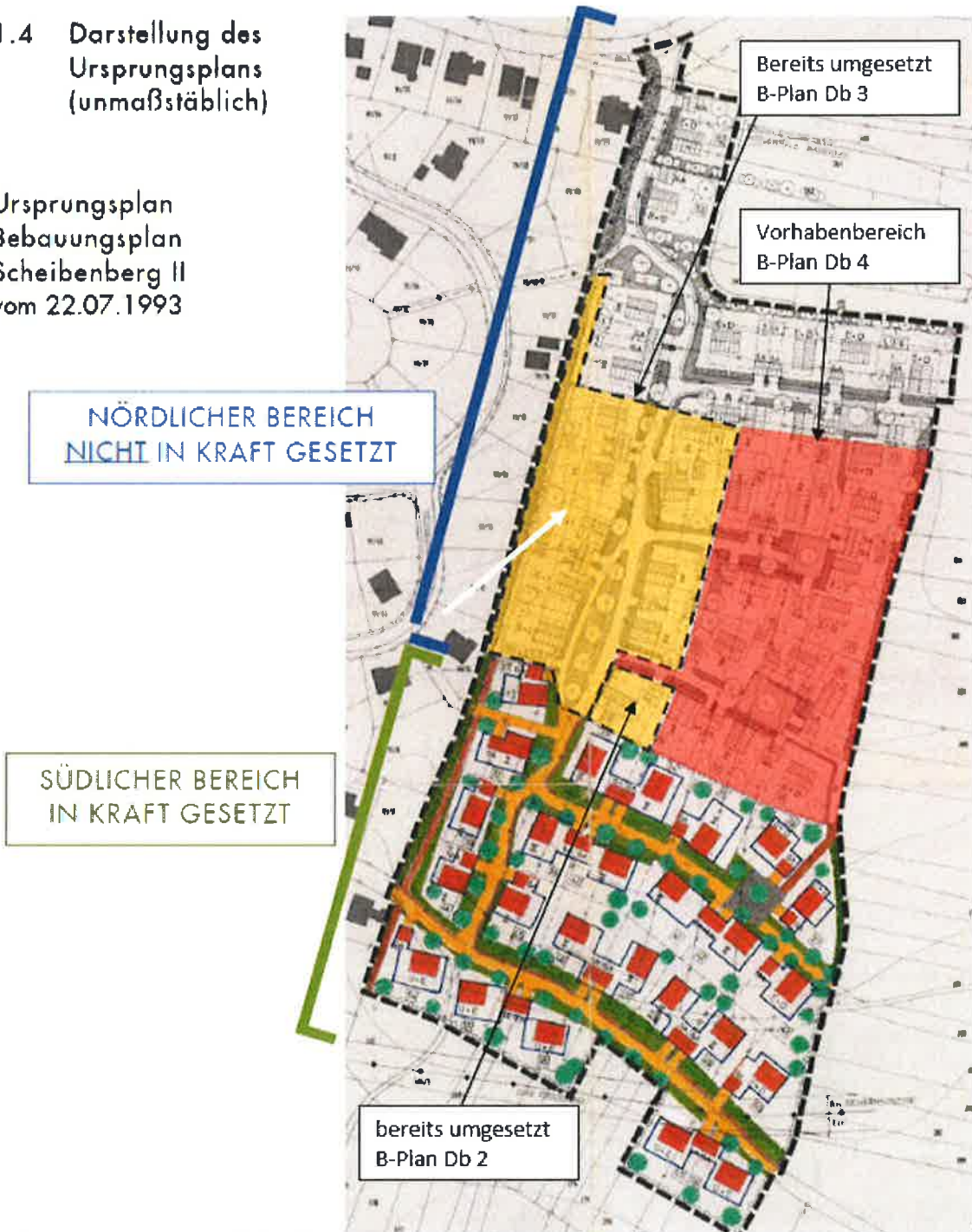
Scheibenberg III
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 7



1.4 Darstellung des Ursprungsplans (unmaßstäblich)

Ursprungsplan
Bebauungsplan
Scheibenberg II
vom 22.07.1993





Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Scheibenberg III
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 8



1.5 Lage des Planbereichs (M = 1 : 1.000)



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 9



1.6 Lage des Planbereichs im Luftbild (M = 1 : 1.000)





Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 10



2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.1. Zweck und Ziel der Planung

Die Gemeinde Schöfweg setzt mit der Planung eines Baugebietes in Ortsrandlage ihren Flächennutzungsplan um. Vorgesehen ist ein Wohngebiet mit 13 Parzellen, mit dem die anhaltende Nachfrage an Baugrund gedeckt werden soll.

Der Planbereich betrifft eine Fläche am östlichen Ortsrand von Schöfweg, die im Flächennutzungsplan als WA ausgewiesen ist. Das hier im Jahr 1993 über den gesamten Bereich östlich der Erschließungsstraße „Brauerriegel“ geplante Baugebiet Scheibenberg II wurde damals im Sinne einer bedarfsgerechten Umsetzung lediglich im südlichen Teil in Kraft gesetzt (s. Darstellung in der planlichen Übersicht unter 1.4).

Angesichts der anhaltenden Nachfrage begann die Gemeinde in jüngster Vergangenheit, auch den nördlichen Teil des Baugebietes „Scheibenberg II“ umsetzen. Aufgrund schwieriger Grundstücksverhandlungen wurde zunächst die Parzelle auf dem Flurstück Nr. 3336 realisiert (Deckblatt Nr. 2 vom 30.01.2020 zum BPL Scheibenberg II), ein Jahr später folgte die Ausweisung von 8 weiteren Parzellen im nordwestlichen Anschluss (Deckblatt Nr. 3 vom 24.02.2021).

Nachdem auch diese Parzellen mit Bauverpflichtung verkauft und weitere Anfragen von Bauwerbern eingegangen sind, erwarb die Gemeinde die östlich angrenzenden Grundstücke und möchte den bestehenden Bebauungsplan von 1993 bis an die östliche Geltungsbereichsgrenze in Kraft setzen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Anpassung der Parzellenaufteilung, der Erschließung sowie der textlichen Festsetzungen an die aktuellen Vorgaben, ohne jedoch das Wesen / die Konzeption des Bebauungsplans zu verändern.

2.2 Verfahren

Das Bauleitverfahren zu vorliegendem Bebauungsplan wurde nach Aufstellungsbeschluss vom 29.09.2022 ursprünglich als Deckblatt zum westlich anschließenden Bebauungsplan Scheibenberg II konzipiert. Der Entwurf wurde unter diesem Namen öffentlich ausgelegt sowie mit den Fachstellen und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Da das beschleunigte Verfahren nur für eigenständige Bebauungspläne angewendet werden darf und der vorliegende Bebauungsplan alle Merkmale eines eigenständigen Bebauungsplans aufweist, fand in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde eine Umwidmung statt, wobei der Name des Bebauungsplans redaktionell geändert wurde von "Scheibenberg II Deckblatt 4" zu "Scheibenberg III". Die mit den Fachbehörden



Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 11



abgestimmten und öffentlich ausgelegten Inhalte haben sich dabei nicht geändert.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB:

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB:

- Eine Anbindung an den Bestand ist gegeben.
- Es sind von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten: Bei den neu ausgewiesenen Erweiterungsflächen handelt es sich im Bestand um Intensivgrünland und Ackerland ohne besonderen naturschutzfachlichen Wert. Schutzgebiete, Biotope oder europarechtlich geschützte Arten sind nicht betroffen.
- Die zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO Abs 2 des Bebauungsplanes „Scheibenberg III“ beträgt: Nettowohnbauand 9.272,00 m² x GRZ 0,3 entspricht 2.781,60 m². Diese Fläche liegt unter der für die Anwendung von § 13b BauGB maximal zulässigen Fläche von 10.000 m².

Somit kann das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Hierbei entfällt für die Gemeinde die Pflicht zu einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

2.3 Grundstücke

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche (TF) folgender Flurnummern der Gemarkung Schöfweg: 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337
Der Geltungsbereich hat eine Fläche von insgesamt ca. 1,33 ha.

2.4 Bedarfsanalyse und Standortanalyse

Bedarfsanalyse

Die Gemeinde Schöfweg verfolgt eine bedarfsgerechte, flächenschonende Strategie der Siedlungspolitik bei gleichzeitiger Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen.

Die Bemühungen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen wurden in den Ausführungen zum Deckblatt 3 ausführlich dargestellt. Einige der dort beschriebenen Maßnahmen konnten inzwischen umgesetzt werden. So werden im Ortskern in der Böhmsstraße 3 nach Leerstands-beseitigung derzeit zwei Mehrfamilienhäuser gebaut. Ein weiteres, ehemals als Flüchtlingsunterkunft genutztes und nun leerstehendes Gebäude soll nun nach Verkauf wieder nutzbar gemacht werden.

In der Bedarfsanalyse zum Deckblatt Nr. 3 wurde ferner belegt, dass die Gemeinde eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen hat. Seit 2017 wurden beständig



Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 12



und in mehreren Bereichen im Gemeindegebiet neue Wohnbauflächen ausgewiesen, die inzwischen alle mit Bauverpflichtung verkauft wurden, so in den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten Bräugarten und Scheibenberg II Db 3. Das Baugebiet Bräugarten ist auch bereits zu 70 % bebaut. In dem jüngst durch Deckblatt reaktivierten Wohnbaugebiet im Außenort Allhartsmais sind 2 der 4 ausgewiesenen Parzellen verkauft und bereits im Bau. Im Außendorf Mutzenwinkel sind zwei durch Satzung ausgewiesene neue Parzellen bereits bebaut.

Dem für den ländlichen Raum prognostizierte Trend zu einem Rückgang sowie einer Überalterung der Bevölkerung konnte so durch Wanderungsgewinne und die Ansiedlung vieler junger Familien in Schöfweg entgegengewirkt werden.

Im Sinne einer flächensparenden und bedarfsangepassten Siedlungspolitik wurden in der Zwischenzeit nicht entwickelbare Siedlungsflächen in einem Umfang von insg. 33.348 m² aus der Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) herausgenommen (Deckblatt Nr. 16 zum FNP vom 24.02.2022).

Die Gemeinde ist außerdem bemüht, auch alternative Wohnformen für Senioren und Singles anzubieten. Diese sollen für eine bessere fußläufige Erreichbarkeit nahe am Ortskern liegen. Ein Investor hat eine Wohnanlage in der Ortsmitte erbaut. Derzeit sind 14 barrierefreien senioren- und behindertengerechten Wohnungen in der Ortsmitte geplant. Etwa 18 kleinere Singlewohnungen befinden sich ebenfalls in der Ortsmitte, die rege von jungen Leuten gemietet werden.

Gleichzeitig ist die anhaltende Nachfrage nach Parzellen für Einfamilienhäuser im Innenbereich jedoch nicht erfüllbar, weshalb die Gemeinde sich entschlossen hat, im Bereich des Baugebietes Scheibenberg II weitere Flächen anzukaufen. In dem entsprechenden Teilbereich können weitere 14 Parzellen zu Verfügung gestellt werden, die einerseits der Befriedigung konkret vorliegender Anfragen, andernteils der Vorhaltung kommunaler Baugrundstücke für künftige Bauwerber dienen sollen.

Standortanalyse

Wie bereits im Deckblatt Nr. 3 erläutert sieht die Gemeinde in der Flächennutzungsplanung nach Abwägung alternativer Standorte v.a. am östlichen Ortsrand das Potential für neue Siedlungsentwicklung gegeben.

Das vorgesehene Wohngebiet grenzt im Süden und Westen an bestehende Wohngebiete. Topographisch handelt sich um eine weich ausgebildete Kuppenrandlage mit für diese Region relativ flach geneigtem Gelände. Das Plangebiet fällt leicht nach Süden hin ab. Die noch nicht bebaute Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland und Ackerland genutzt, ist frei von landschaftsprägenden Strukturen (Feldgehölze, Ranken, Gräben) und weist damit keine hohe Wertigkeit in Bezug auf Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.



Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 13



Angesichts der günstigen Lage des Vorhabensgebietes ist eine Siedlungserweiterung im Planbereich sinnvoll. Der Ortskern von Schöfweg ist nicht weit entfernt. Dies bringt für die Einwohner und die Gemeinde aufgrund kurzer Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs Vorteile. Die ländliche geprägte Wohnstruktur kommt den Bauwerbern zugute.

2.5 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan:

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöfweg ist das Plangebiet vollständig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Landschaftsplan:

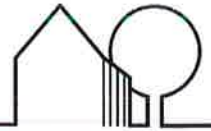
Der Landschaftsplan trifft zu dem überplanten Bereich keine relevanten Aussagen.

2.6 Erläuterung des Planungskonzepts

Städtebauliche Konzeption:

In diesem von der Gemeinde als für die Siedlungsentwicklung vorgesehenen Bereich war bedingt durch die schwierigen Grundstücksverhandlungen nicht absehbar, welche Flächen in welcher Größe für künftige Erweiterungen zu Verfügung stehen werden. Anlässlich der bedarfsgerechten Umsetzung des Bebauungsplans Scheibenberg II hat die Gemeinde daher ein übergeordnetes Erschließungskonzept für das Gesamtgebiet erstellen lassen, das die ortsspezifischen Gegebenheiten berücksichtigt.

Das Gesamtkonzept ermöglicht bei Bedarf geordnete und qualitätvolle Erweiterungen in Teilbereichen sowohl nach Norden als auch in Richtung Osten – je nach Verfügbarkeit der Flächen. So sollen für die Zukunft bedarfsgerechte Ausweisungen schrittweise in Teilbereichen gewährleistet werden.



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Scheibenberg III
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 14



Darstellung Gesamtkonzept (unmaßstäblich)

Die Festsetzungen für das neue Baugebiet werden im Wesentlichen von den jüngst beschlossenen Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplans übernommen. Zur Vermeidung von Spekulationsflächen und „Enkelgrundstücken“ werden die Bauflächen mit einer Bauverpflichtung belegt.

Dem allgemeinen Verdichtungsgebot, z.B. in Form von Doppel- oder Reihenhäusern steht entgegen, dass diese in dieser Region nur sehr eingeschränkt marktfähig sind. Nachgefragt werden hingegen verstärkt altersgerechte Wohnformen für Senioren oder Singlewohnungen. Hier hat die Gemeinde das Angebot bereits deutlich erweitert (wie unter 2.4 aufgeführt), wobei die verdichteten Wohnformen aus städtebaulichen Gründen sowie für eine bessere fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohner schwerpunktmäßig im Ortskern entwickelt werden soll. Die dauerhafte Ortsrandlage erfordert generell eine städtebaulich eher aufgelockerte Bebauung.



Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 15



Freiflächenkonzeption:

Auch grünordnerisch greift die Planung die Konzeption des Urplans auf. Die Idee größerer und kleinerer Gemeinschaftsflächen als „Treffs“ für die Nachbarschaft wird fortgeführt durch drei Aufweitungen des Straßenraums in Form von Wendekreiseln, die durch Fußwege und Grünflächen untereinander verbunden sind.

Das Grünordnungskonzept sieht hier am Siedlungsrand im Übergangsbereich zu einer reich ausgestatteten Landschaft die Verwendung ausschließlich heimischer Laubgehölzarten vor. Durch die Festsetzung von klein- bis mittelkronigen Hausbäumen im Vorgartenbereich erhalten die Wohnstraßen eine raumbildende Einrahmung. Zur Förderung von Insekten sollen die öffentlichen Grünflächen, die für die Erschließung künftiger Erweiterungen vorgehalten werden, als extensiv gepflegte artenreiche Blumenwiese angelegt werden.

Das Gesamtkonzept der Gemeinde sieht sowohl nach Osten wie nach Norden Erweiterungen vor. Daher ist in Richtung Norden keine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Am östlichen Siedlungsrand endet die Darstellung des Allgemeinen Wohngebietes im Flächennutzungsplan. Daher sieht der Grünordnungsplan die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Fußwegespanne vor, die gleichzeitig der Eingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft dient.

Erschließungskonzeption:

Die Planung für den vorliegenden Bebauungsplan ist eingebettet in das oben erläuterte Gesamtkonzept. Entsprechend sind ausgehend von der Haupterschließung im Bereich des Deckblatts Nr. 3 im westlich angrenzenden Baugebiet drei Seitenerschließungswege für künftige Erweiterungen nach Norden und Osten angelegt.

Die östlichen Fußwegespannen dienen gleichzeitig als Trasse für Versorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeug, Schneeräumer), wodurch großflächige Wendehammer mit entsprechender Flächenversiegelung vermieden werden können.

Der Gemeinderat hat sich bewusst für schmale Wohnstraßen (Breite 4,5 m) mit einem verkehrsberuhigtem Mischprinzip (motorisierter und nichtmotorisierter Verkehr teilen sich eine Fläche) entschieden, wodurch offene, grünbestimmte Straßenräume und hohe Verkehrssicherheit erreicht werden sollen.

2.7 Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die Straßenerschließung erfolgt über das westlich angrenzende Baugebiet (Bereich Deckblatt Nr. 3) und die darin bereits angelegten Seitenerschließungsstraßen. Die hier für die Übergangszeit dargestellten Grünflächen werden in den



Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 16



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Scheibenberg III" einbezogen und entsprechend als Verkehrsweg überplant.

Die 3 Erschließungsstraßen sind durch 2 m breite Fußwege verbunden, die zusätzlich von einem 1 m breiten durch Rasenfugenpflaster befestigten Streifen flankiert sind. Vorgesehen ist hier eine Nutzung durch Versorgungsfahrzeuge, die so ohne Wendeerfordernis ringförmig das Wohngebiet von der nördlichsten und südlichsten Erschließungsstraße befahren können.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist über die gemeindliche zentrale Wasserversorgung für den Ort Schöfweg sichergestellt und wird für das neue Baugebiet entsprechend erweitert.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann an den bestehenden Kanal angeschlossen werden.

Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser soll so weit wie möglich auf den Privatgrundstücken verrieselt bzw. zurückgehalten werden. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen. Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, sind andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte vorgesehen. Der Überlauf kann an den Mischkanal angeschlossen werden.

Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung ist die Einrichtung neuer Unterflur- und/oder Oberflurhydranten in den Kreuzungsbereichen der Wohnstraße in Abstimmung mit dem zuständigen Kreisbrandrat geplant.

Kabelsparten

Die Verlegung der Leitungen für die Kabelsparten (wie Stromversorgung und Telekommunikation, u. a.) soll im Bereich der straßenbegleitenden Grünflächen entlang der geplanten Erschließungsstraße erfolgen.

Abfallbeseitigung

Die nördlichste und südlichste Erschließungsstraße sind zusammen mit der auf 3 m Breite befestigten Fußwegespange für ein Befahren durch die Abfallsammelfahrzeuge vorgesehen. Die Kurvenradien werden auf dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge mit einer Länge von 10 m ausgelegt.



Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 17



Da eine mehrstufige Umsetzung des Baugebietes geplant ist, ist bezüglich der Abfallentsorgung folgende Regelung vorgesehen: Solange nur der südliche Erschließungsarm realisiert ist, werden die Abfallbehälter westlich an der Haupterschließungsstraße des Baugebiets Scheibenberg II Db Nr. 3 bereitgestellt.

Sobald eine zweite Erschließungsstraße und damit auch die befestigte Fußwegespanne realisiert ist, kann das Abfallsammelfahrzeug die Ringerschließung abfahren und die Tonnen vor den Häusern abholen. Sind alle 3 Erschließungsarme realisiert, so fährt das Abfallsammelfahrzeug nur den äußeren Ring ab, die Bewohner des mittleren Erschließungsarms stellen ihre Tonnen an der nächstgelegenen Straße ab, die vom Abfallsammelfahrzeug befahren wird.

Das Konzept mit der Fußwegespanne, die gleichzeitig als Verbindungsstraße für Versorgungsfahrzeuge dient, ermöglicht die Vermeidung von übergroßen Wendehämmern und überbreiten Fahrspuren. Es wird in dieser Form bereits in anderen Baugebieten angewandt, die Spur aus Großstein-Rasenfugenpflaster hat sich dort über einen Zeitraum von 20 Jahren als tragfähig erwiesen.

2.8 Prüfung der Umweltbelange

Immissionsschutz

Immissionen aus der Landwirtschaft: Unmittelbar an das Plangebiet grenzt kein landwirtschaftlicher Betrieb, Beeinträchtigungen aus Mistlagerstätten und Stallungen können somit ausgeschlossen werden. Immissionen aus der Grünlandbewirtschaftung der angrenzenden Flächen nur in geringem Umfang zu erwarten und unterliegen der Duldungspflicht.

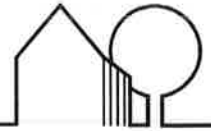
Gewerbelärm/Luftreinhaltung: Es grenzen ausschließlich Wohngebiete an das Plangebiet. Somit können Immissionskonflikte mit Anlagen oder Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden

Straßenverkehrslärm: Es befinden ausschließlich schwach befahrene Siedlungsstraßen im Planungsumfeld. Der Verkehrslärm stellt somit kein Planungshindernis dar.

Elektromagnetische Felder: Hochfrequenzanlagen: Gemäß Informationsportal der Bundesnetzagentur (Geobasis-DE / BKD 2017) befinden sich die nächsten Mobilfunkanlagen am westlichen Ortsrand von Schöfweg in einer Entfernung von über 500 m zu der Erweiterungsfläche.

Es verlaufen keine Niederfrequenzanlagen in der Nähe des Planbereichs. Die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder werden somit nicht überschritten.

Altlasten: Im Altlastenverzeichnis von ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem) liegen für den Planungsbereich keine Eintragun-



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Scheibenberg III
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 18



gen vor. Es bestehen auch sonst keine Anhaltspunkte für das Auftreten von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Satzungsbereich und der unmittelbaren Umgebung.

Arten und Lebensräume

Das Vorhabengebiet wird derzeit intensiv als Wirtschaftsgrünland und Ackerland genutzt. Biotope und andere naturschutzrechtlich geschützte Bereiche sind auch im unter Umständen beeinflussten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Der überplante Bereich ist weitgehend frei von bestehenden Gehölzen, Gräben, Feldrainen oder sonstigen naturschutzfachlich wertvollen Strukturen. Lediglich im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich ein Strauch. Die ganz im Südwesten des Geltungsbereichs gelegene Gehölzgruppe unterliegt privatgärtnerischer Nutzung und muss im Zuge der Planung nicht entfernt werden.

Ein Vorkommen landkreisbedeutsamer Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt und aufgrund der Lage zwischen Siedlungsbereichen und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten.

Um den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch Überbauung und Anlage von Zufahrten/Terrassen zu vermindern, sieht das Grünordnungskonzept umfangreiche Maßnahmen vor, die neue Lebensräume schaffen und die Lebensraumvielfalt erhöhen. So werden die Fußwegespangen am östlichen Ortsrand mit einer Laubbaumreihe bepflanzt, auch in den Privatgärten sollen Laub- oder Obstbäume gepflanzt werden.

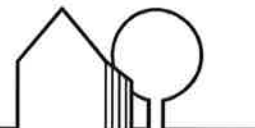
Aufgrund der überwiegend geringen Bedeutung der Erweiterungsflächen für Flora und Fauna und den umfangreichen Minimierungsmaßnahmen sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.9 Hinweise

2.9.1 Brandschutzhinweise

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 15 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Scheibenberg III
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 19



Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird. Der Fließdruck darf nicht unter 2 bar liegen. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt sein.

2.9.2 Landwirtschaftliche Hinweise

Die von benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bewohnern bzw. Bauwilligen zu dulden.

Die uneingeschränkte Erreichbarkeit der angrenzenden bzw. dahinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen über geeignete Zufahrten ist auch weiterhin zu gewährleisten.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

2.9.3 Hinweis zu elektrischen Kabelanschlüssen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Bereiches sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.



Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 20



2.10 Parzellengrößen

Parzelle 1	614 m ²
Parzelle 2	648 m ²
Parzelle 3	630 m ²
Parzelle 4	543 m ²
Parzelle 5	572 m ²
Parzelle 6	565 m ²
Parzelle 7	595 m ²
Parzelle 8	606 m ²
Parzelle 9	582 m ²
Parzelle 10	519 m ²
Parzelle 11	568 m ²
Parzelle 12	606 m ²
Parzelle 13	1216 m ²
Parzelle 14	977 m ²
Nettobauland gesamt	9.241,00 m ²
zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO Abs 2 bei GRZ 0,30	2.772,30 m ²
Durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 660 m ²



Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Blatt
Nr. 21



2.11 Flächen- und Dichtedaten

2.11.1 Brutto- und Nettowohnbauland:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	13.282,53 m ²
Bruttobauland	13.282,53 m ²
Öffentliche Verkehrswege (Wohnstrasse mit Zufahrten)	1.962,18 m ²
Öffentliche Verkehrswege (Fussweg, frei für Versorgungsfahrzeuge)	316,52 m ²
Öffentliche Grünflächen insg.	1.731,83m ²
Nettowohnbauland	9.272,00 m ²

2.11.2 Bebauung mit Wohneinheiten:

Anzahl der geplanten Gebäude	14 WE
Gebäude/ha Bruttowohnbauland	10,5 WE/ha

2.11.3 Durchschnittliche Grundstücksgröße 663 m²

2.11.4 Einwohnerdichte:

Einwohnerzahl (14 x 3)	42 EW
Bruttowohndichte	31,6 EW/ha
Nettowohndichte	46 EW/ha



Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt
Nr. 23

§

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch

Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert

durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes

vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist

4.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1.2.1	Grundflächenzahl:	WA	0,3
	Geschoßflächenzahl:	WA	0,6
	Zahl der Vollgeschoße (maximal):	WA	II

4.1.2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Erforderliche Stellplätze je Parzelle:

Je Wohneinheit ein Stellplatz, je Parzelle jedoch mindestens 2 Stellplätze



Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt
Nr. 24



4.2 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.2.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es sind die in § 22 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gebäude und Gebäudegruppen zulässig.

4.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

4.3.1 Die angegebene Firstrichtung ist nicht zwingend.
Der First muss zur Gebäudelängsseite parallel verlaufen.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

4.3.2 Soweit sich aus der Ausnutzung der für die Hauptgebäude festgelegten Bau-
grenzen geringere Abstandsflächen ergeben als nach Art. 6 BayBO erforderlich,
so sind die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

4.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

4.4.1 Hauptgebäude

4.4.1.1 Verhältnis von Hauslänge zu Hausbreite mindestens 1,3 : 1,0

4.4.1.2 Dachform Satteldach mit Dachneigung von 15° - 30°
Walmdach mit Dachneigung von 15° - 30°

4.4.1.3 Dachgauben Gauben sind nur ab einer Mindestdachneigung von 30°
zulässig. Folgende Dachgaubenarten werden ausdrücklich
für zulässig erklärt: Spitzgaube, Satteldachgaube.
Unzulässig sind Fledermausgauben und Schleppgauben.
Höchstzahl pro Gebäudeseite: zwei Gauben.
Die Gaubenbreite darf max. 1,2 m betragen und darf zu-
sammen $\frac{1}{4}$ der Hauslänge nicht überschreiten. Der Min-
destabstand untereinander muss 2,0 m betragen.

4.4.1.4 Dachdeckung Zulässig sind Dacheindeckungen aus Ziegel- oder Beton-
pfannen, naturrot oder anthrazit. Zur Vermeidung von Re-
flexion bzw. Blendwirkung sind Engobe oder Glasur nicht
zulässig.

Zulässig sind außerdem Blechdeckungen als Stehfalzde-
ckung aus stumpfem, nicht glänzendem Material. Bah-
nenbreite mind. 50 cm. Zum Schutz des Grundwassers



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Scheibenberg III
Schöfweg
Freyung-Grafenau

Blatt
Nr. 25



sind Dachoberflächen aus Kupfer, Blei oder Zink bei der beabsichtigten Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.

Solaranlagen müssen in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm angebracht sein – gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage. Ein umlaufender Rand von mindestens 50 cm der Dachfläche darf nicht mit Solarelementen belegt werden.

- | | | |
|--------------|---------------------|--|
| 4.4.1.5 | Traufüberstand | max. 1,0 m
Dachschleppungen sind unzulässig |
| 4.4.1.6 | Ortgangüberstand | max. 0,8 m |
| | Wandhöhe | max. 6,5 m |
| | | Die Höhen-Angaben beziehen sich auf Oberkante des Ur-
gelände und den Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Schnitte und Eintrag des bestehenden und zukünftigen
Geländes sind dem Bauantrag beizugeben. |
| 4.4.1.7 | Material für Wände | Putze, Holz, Holzverschalung, Naturstein, Faserzement-
platten |
| 4.4.1.8 | Farbgebung | gebrochene Farbtöne |
| 4.4.1.9 | Anbauten | Mehr als drei Ecken bei Erkern und runde Erker sind nicht
zulässig.
Hausanbauten als untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 (7)
S. 2 wie Wintergärten, Pergolen, Freisitzüberdachungen,
Erker und Vorbauten sind über die Baugrenze hinaus zu-
lässig. |
| 4.4.2 | Nebengebäude | |
| | | Garagen und Nebengebäude sind von der Lage her festgesetzt und zulässig in-
nerhalb der Baugrenzen oder vorzugsweise am empfohlenen Garagenstandort,
solange sie die mittlere Wandhöhe von 3,5 m nicht überschreiten. |
| 4.4.2.1 | Abstandsflächen | Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 (9) BayBO |
| 4.4.2.2 | Dachform | Das Abschleppen des Hauptdaches über an das Haupt- |



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Scheibenberg III
Schöfweg
Freyung-Grafenau

Blatt
Nr. 26



gebäude angebaute Garagen und sonstige Nebengebäude ist nicht zulässig.

4.4.2.3 Dachneigung

Bei Garagen ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen, geringere Dachneigungen sind zulässig. Flachdächer bzw. flach geneigten Pultdächer sind zulässig.

4.4.2.4 Dachdeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen aus Ziegel- oder Betonpfannen, naturrot oder anthrazit. Zur Vermeidung von Reflexion bzw. Blendwirkung sind Engobe oder Glasur nicht zulässig.

Zulässig sind außerdem Blechdeckungen als Stehfalzdeckung aus stumpfem, nicht glänzendem Material. Bahnenbreite mind. 50 cm. Zum Schutz des Grundwassers sind Dachoberflächen aus Kupfer, Blei oder Zink bei der beabsichtigten Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.

Solaranlagen müssen in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 0,2 m angebracht sein – gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage. Ein umlaufender Rand von mindestens 0,5 m der Dachfläche darf nicht mit Solarelementen belegt werden.

4.4.2.5 Material für Wände

Putze, Holz, Holzverschalung, Naturstein, Faserzementplatten

4.4.2.6 Private Stellplätze und Garagenvorplätze

Vor Garagen muss ein Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße oder Gehweg) eingehalten werden.

Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht abgezäunt werden.

Die Befestigung muss wasserdurchlässig erstellt werden.

4.5 GELÄNDE

4.5.1 Geländeänderungen

Geländeangleichungen sind als Aufschüttungen oder Abgrabungen bis maximal 1,0 m zulässig. Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1,5 geneigt sein, dabei sind die Übergänge landschaftsgerecht weich auszumodellieren. Böschungen auf den privaten Baugrundstü-



Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt
Nr. 27

§

cken sind entlang der öffentlichen Straße und Wege mind. 0,5 m von der Grenze abzurücken.

Erdwälle sind unzulässig.

4.5.2 Stützmauern Aufschüttungen und Abgrabungen können durch Trockenmauern und Findlingsmauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m abgestützt werden. Stützmauern aus Betonbauteilen sind nicht zulässig.

4.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNFLÄCHEN IM ALLGEMEINEN WOHNGBIET

4.6.1 Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen

4.6.1.1 Öffentliche Grünflächen Die Grünflächen entlang der Fußwege im Osten sind mit mind. Laubbäumen II. Ordnung aus der Pflanzliste (Ziffer 4.6.2.2) zu bepflanzen. Die Grünflächen mit den Bäumen sind als solche dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind dauerhaft art- und größengemäß zu ersetzen.

Die im Plan mit Pflanzgebot gekennzeichneten Grünflächen sind als artenreiche Blumenwiese anzulegen durch eine fachgerechte Saht von autochthonen Wiesensamen (z.B. durch Mähgutübertragung). Die Wiesenflächen sind 1- bis 2-mal pro Jahr nach dem 1.7. zu mähen und zu heuen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf Düngung, Kalkung oder Pflanzenschutz ist zu verzichten.

4.6.1.2 Einfriedungen Einzäunungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten: Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

Gabionen oder landschaftsfremde Zäune sind zu unterlassen oder ggf. mit heimischen Pflanzen/Gehölzen zu bepflanzen.

4.6.1.3 Gestaltung Privatgärten Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7, BayBO). Die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen sind unzulässig.



Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt
Nr. 28



Mindestens 15 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, grünlaubigen, freiwachsenden Gehölzen zu bepflanzen.

Pro angefangene 300 m² Parzellenfläche ist ein Baum II. oder III. Ordnung gemäß der Pflanzenlisten (Ziffer 4.2.6.2) zu pflanzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Baum davon entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen.

4.6.2 Pflanzenlisten

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Für Neupflanzungen werden folgende Gehölzarten und -qualitäten verwendet:

4.6.2.1 Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Lilium cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Pflanzmindestqualität:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

4.6.2.2 Bäume II. und III. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Salix spec.	Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling



Bebauungsplan: Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt
Nr. 29

§

Pflanzmindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

4.6.2.3 **Obstbaumarten:**

Pflanzmindestqualität: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang ab 7 cm

4.6.2.4 **Sträucher:**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Heimische Strauchrosen
Salix spec.	Strauch-Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Pflanzmindestqualität:	Sträucher, 3-triebzig, 2 x verpflanzt, Höhe ab 100 cm

4.6.3 **Flächenversiegelung, Rückhaltung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser, Schmutzwasser**

4.6.3.1 Befestigungen Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen auf den Bauparzellen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

KFZ-Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege und Terrassen sind in offenporiger und wasserdurchlässiger Bauweise in Ober- und Unterbau herzustellen, wie z.B. in Schotterterrassen, wassergebundene Decke, offenporige Pflaster und Rasenpflaster.

4.6.3.2 Oberflächenwasser Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind soweit möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Für eine Verrieselung ist die ausreichende



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Scheibenberg III
Schöfweg
Freyung-Grafenau

Blatt
Nr. 30



Aufnahmefähigkeit des Untergrunds mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B zu überprüfen. Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, sind Anlagen zur Rückhaltung vorzusehen, wie der Einbau einer Zisterne, eines Teiches oder einer Rigole mit mindestens 4 m³ Fassungsvermögen, sodass der Regenwasserabfluss verlangsamt wird. Eine Drossel mit einer Leistung von 1,5 l/s ist einzubauen.

Der Überlauf kann an den Mischkanal angeschlossen werden.

4.6.3.3 Schmutzwasser

Schmutzwasser der Privatgrundstücke ist über Revisionsschächte an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Diese Schächte werden im Rahmen der öffentlichen Erschließungsarbeiten auf den Privatflächen errichtet.

Eine Rückstauklappe ist je Wohnanwesen verbindlich vorzusehen.



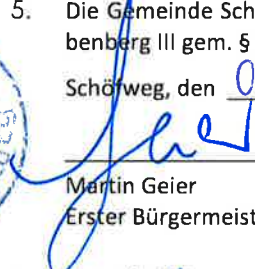
Bebauungsplan Scheibenberg III
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Bl. §
Nr. 31

5. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Schöfweg hat in der Sitzung vom 29.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Scheibenberg II mit Deckblatt Nr. 4 im beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 4 in der Fassung vom 22.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2023 bis 16.05.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2023 bis 23.06.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.06.2023 das Deckblatt Nr. 4 zu Bebauungsplan Scheibenberg II umgewidmet in den eigenständigen Bebauungsplan Scheibenberg III.
5. Die Gemeinde Schöfweg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.06.2023 den Bebauungsplan Scheibenberg III gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.06.2023 als Satzung beschlossen.

Schöfweg, den 01.08.2023


Martin Geier
Erster Bürgermeister



6. Ausgefertigt


Schöfweg, den 01.08.2023


Martin Geier
Erster Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Scheibenberg III wurde am 01.08.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Schöfweg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schöfweg, den 01.08.2023


Martin Geier
Erster Bürgermeister



Planung:

G. Oswald Dipl. Ing. Univ.

ARCHITEKTURSCHMIEDE
BÜRO FÜR HOCHBAU UND STÄDTEBAU

Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf im Wald

Telefon 09928 / 9400-0

info@architekturschmiede.com



