



**BEBAUUNGSPLAN
SCHEIBENBERG
DECKBLATT NR. 7**

**GEMEINDE SCHÖFWEG
LANDKREIS FREYUNG/GRAFENAU**

PLANFASSUNG vom 28.05.2025



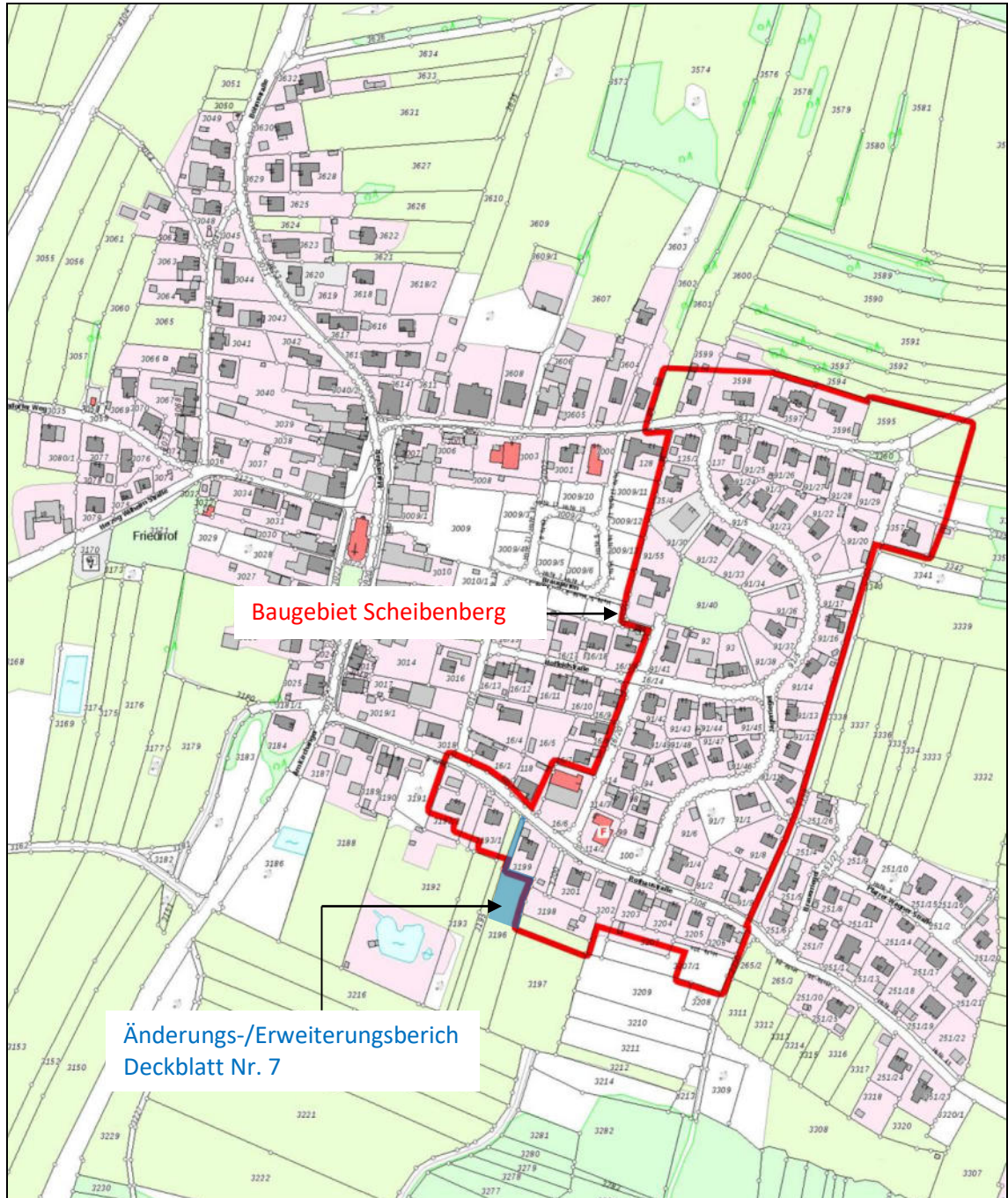
INHALT

1	PLANLICHE ÜBERSICHT	3
1.1	Lage des Baugebiets Scheibenberg mit Erweiterungsbereich	3
1.2	Lage des Erweiterungsbereichs	4
1.3	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Db Nr. 5 von 2019	4
1.4	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan	5
1.5	Ziele und Maßnahmen aus dem Landschaftsplan	6
2	BEGRÜNDUNG	7
2.1	Zweck und Ziel der Planung	7
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben	7
2.3	Räumlich strukturelle Vorgaben	7
2.4	Erläuterung des Planungskonzepts	8
2.5	Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	8
2.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
2.6.1	Bestandsverfassung und -bewertung des Ausgangszustands.....	9
2.6.2	Eingriffsbereich.....	10
2.6.3	Ermittlung der Eingriffsschwere.....	10
2.6.4	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung.....	11
2.6.5	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	12
2.6.6	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme.....	12
2.6.7	Ermittlung des Ausgleichsumfangs.....	13
2.6.8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
3	BEBAUUNGSPLAN MIT FESTSTZUNGEN	15
3.1	Textliche Festsetzungen	15
3.2	Festsetzungen zur Ausgleichsfläche	19
3.3	Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen	20
3.4	Planzeichenerläuterung	21
3.5	Textliche Hinweise	22
3.5.1	Landwirtschaftliche Hinweise.....	22
3.5.2	Denkmalpflegerische Hinweise.....	22
3.5.3	Hinweise zu Kabelplanungen.....	22
4	VERFAHRENSVERMERKE	23



1 Planliche Übersicht

1.1 Lage des Baugebiets Scheibenberg mit Erweiterungsbereich



M = 1 : 5000

©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

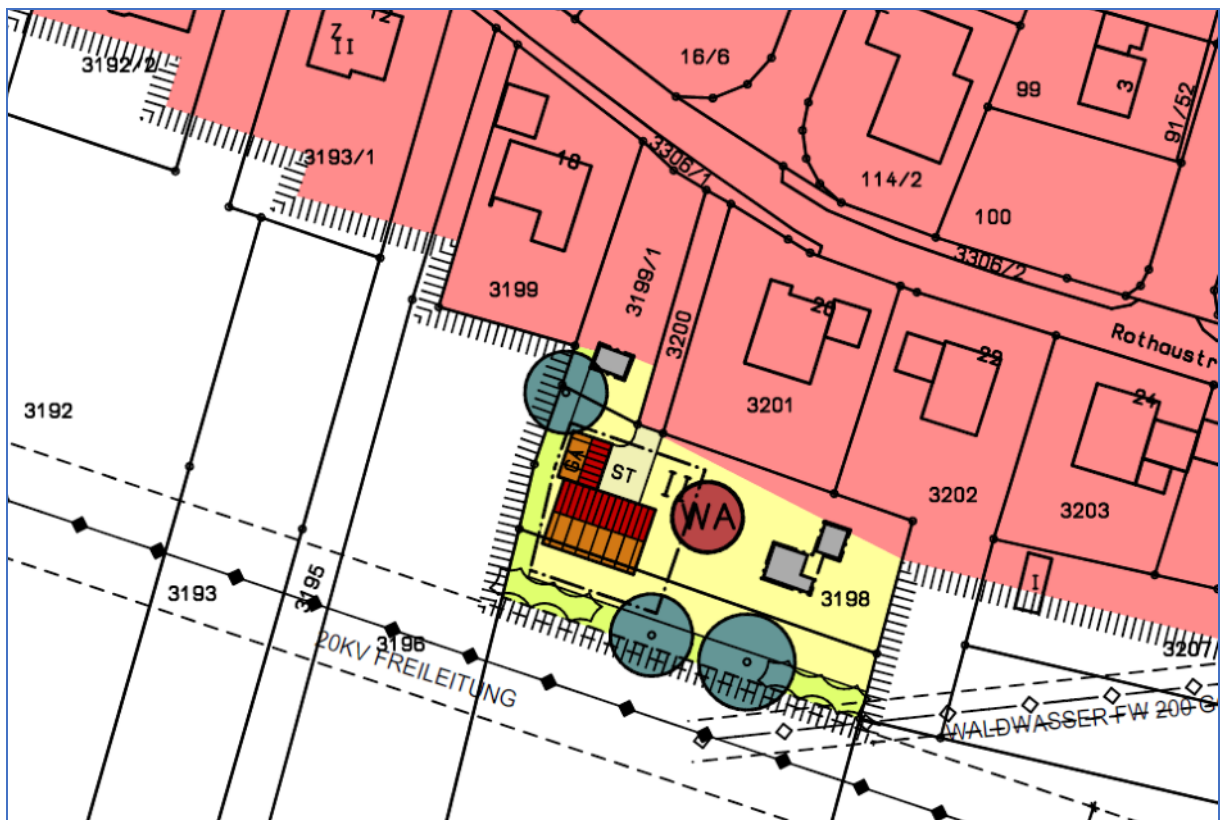


1.2 Lage des Erweiterungsreichs



(Unmaßstäblich)

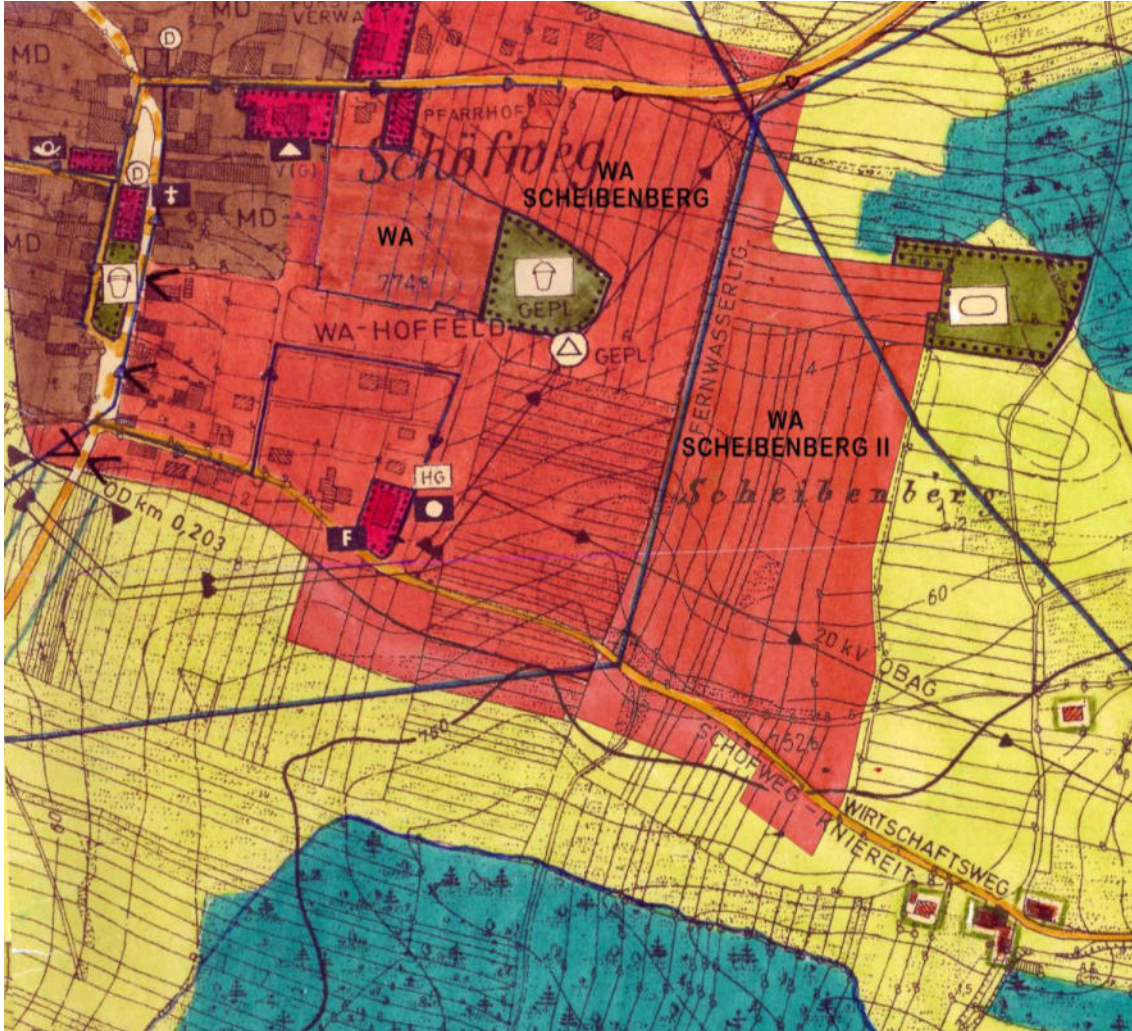
1.3 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Db Nr. 5 von 2019



(Unmaßstäblich)



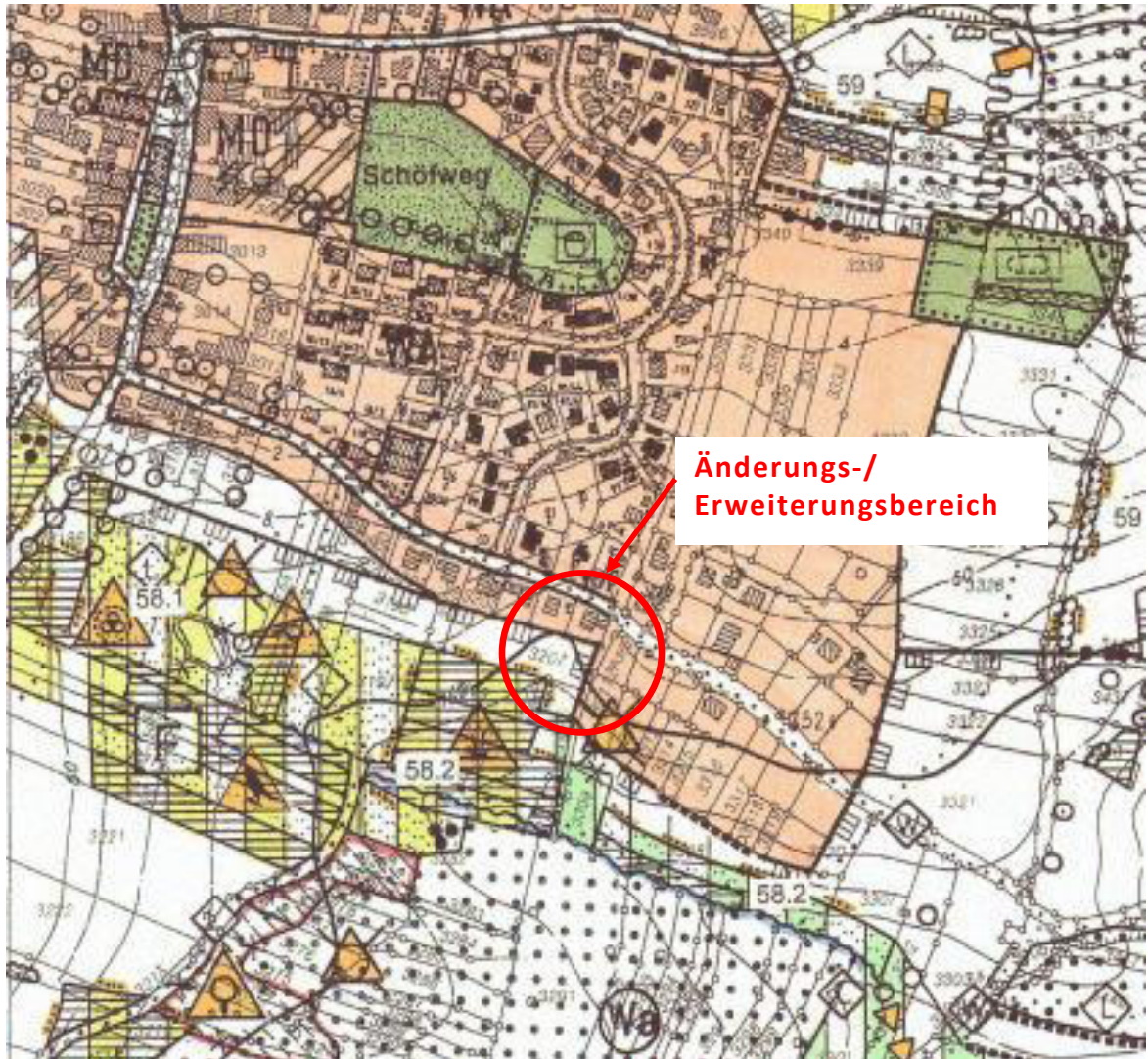
1.4 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



M = 1 : 5000



1.5 Ziele und Maßnahmen aus dem Landschaftsplan



Hecken- und Rankenlandschaft
Landschaftsräume mit geländebedingt hoher Dichte an gliedernden Hecken und Ranken auf Flurstücksgrenzen. Besondere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild als

- (potentieller) Lebensraum für typische Heckenbewohner
- Rückzugsbereich für Lebensgemeinschaften magerer Standorte
- Reste der historischen Kulturlandschaft
- Elemente für Erosionsschutz und Abflußverzögerung



Quellfeuchte Hangbereiche und Geländerinnen

- zum größten Teil unbewaldet
- Grundwasseraustritte- und abflüsse und damit verbundene Vernässungen und Vermoorungen
- ökologisch sensibel als Quellzone und Zuflußbereich zu den Bächen
- Vorkommen verschiedener schützenswerter und geschützter Feuchtlebensräume
- Ökologische Anbindung an Bachtäler: somit Bestandteil einer großräumigen Vernetzung von Feuchtlebensräumen



Keine weitere Erstaufforstung, Grenze für die Waldentwicklung



2 Begründung

2.1 Zweck und Ziel der Planung

Die Gemeinde möchte den Bebauungsplan Scheibenberg am südöstlichen Ortsrand des Hauptortes Schöfweg um eine Parzelle für Wohnbebauung erweitern. In der Nachbarschaft bestehen bereits Wohnhäusern in zweiter Reihe, eine städtebauliche Prägung ist durch den Baubestand gegeben. Mit der Planung wird eine Ortsrandabrundung erreicht.

Mit der Änderung und geringfügigen Ergänzung des Bebauungsplans Scheibenberg setzt die Gemeinde Ihren Flächennutzungsplan um.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung abgesehen werden. Auch von der Umweltprüfung/dem Umweltbereich kann abgesehen werden. Die Eingriffsregelung ist jedoch abzuhandeln und angemessene Ausgleichsmaßnahmen sind festzusetzen.

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Die Darstellung als WA wurde im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Sept. 2019 aufgenommen. Damit sollte im Außenbereich befindliche Bebauung in die ausgewiesene Siedlungsfläche aufgenommenen und eine Ortsrandabrundung hier am südlichen Ortsrand erreicht werden.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg trifft zum überplanten Bereich keine Aussagen. Südlich des Plangebiets ausgewiesene Hecken- und Rankenlandschaft sowie Quellfeuchte Hangbereich und Geländerinnen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auf den Geltungsbereich werden die bestehenden Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Scheibenberg angewendet.

Die Bewirtschaftung des überplanten Grundstück mit der Flurnummer 3196 Gmkg. Schöfweg unterliegt derzeit noch einer landwirtschaftlichen Förderung. Um eine Doppelnutzung zu verhindern - sowohl Eingriffsfläche als auch Ausgleichsfläche befinden sich auf der geförderten Fläche – ist die Gemeinde bereits in Kontakt mit dem Pächter getreten und hat veranlasst, dass der Vertrag mit dem Landwirtschaftsamt (AELF) auflöst wird.

2.3 Räumlich strukturelle Vorgaben

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teilbereich der Flurnummer 3196 der Gemarkung Schöfweg und hat eine Flächenausdehnung von 1400 m² (1100 m² Bauparzelle + 300 m² Ausgleichsfläche). Es liegt am südliche Rand des Hauptortes Schöfweg, die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 250 m.

Im Norden und Osten schließt sich bestehende Wohnbebauung an. Im Westen und Süden schließt sich offene, von Wiesen und einzelnen Feldgehölzen geprägte Landschaft an. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 760 m üNN an der Rothaustraße



und fällt mit einem Gefälle von ca. insg. 9% im überplanten Bereich zunächst sanft, im südlichen Anschluss etwas deutlicher nach Süden ab zu einem offenen Wiesen-graben.

2.4 Erläuterung des Planungskonzepts

Vorgesehen ist ein maximal zweigeschoßiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage.

Die Zufahrt erfolgt von Norden über die Rothaustraße über einen 4 m breiten Streifen desselben Flurstücks.

Für die Erschließung kann die bestehende Infrastruktur verwendet werden.

Im Übergang zur freien Landschaft nach Südwesten und Süden ist eine Eingrünung geplant:

- nach Süden in Form einer Obstbaureihe aus 3 Hochstamm-Obstbäumen standortgerechter Arten.
- nach Südwesten in Form einer freiwachsenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubsträuchern. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts wird hier lediglich eine einreihige Hecke festgesetzt. So soll eine angemessene Nutzbarkeit der Gartenfläche gewährleistet werden.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs auf demselben Flurstück im direkten südlichen Anschluss an die geplante Bauparzelle. Durch Extensivierung der bestehenden Grünlandnutzung soll hier eine Aushagerung und eine Etablierung von artenreichem Extensivgrünland erreicht werden.

2.5 Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Rothaustraße bestehen in ausreichender Entfernung Anschlussmöglichkeiten an den Mischkanal und die Wasserversorgung der Gemeinde.

Ein Oberflurhydrant und die örtliche Feuerwehr befinden sich in einer Entfernung von ca. 75 m.

Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück selbst verrieselt oder als Brauchwasser verwendet. Überschüssiges abfließendes Niederschlagswasser kann breitflächig in die südlich gelegenen Wiesenflächen abgeleitet werden.

2.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einem Umweltbericht abgesehen werden. Es ist jedoch die Eingriffsregelung abzarbeiten. Hierfür wird das Regelverfahren nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Neuauflage vom Dez. 2021 angewandt. Die Bewertung der weiteren Schutzgüter erfolgt verbalargumentativ.



2.6.1 Bestandsverfassung und -bewertung des Ausgangszustands

(gem. Anlage 1 des Leifadens)

Schutzgut Boden

- Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)
- ➔ Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: mittel

Schutzgut Wasser

- Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern
- Keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensiblen Bereichen
- Im überbauten Bereich ausreichend hoher Grundwasserflurabstand
- ➔ Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: mittel

Schutzgut Klima und Luft

- Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
- ➔ Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: mittel

Schutzgut Landschaftsbild

- Auf zwei Seiten bestehende Bebauung im Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen außerhalb weithin sichtbarer Lagen und ohne besondere Funktion für die Erholungsnutzung (keine Wanderwege).
- ➔ Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: mittel

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Fläche liegt im Naturpark Bayerischer Wald, nicht aber im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet.
- Das südlich gelegene Biotop (Naß- und Streuwiesenbereich südlich von Schöfweg. Biotopteilflächen Nr. 7145-0058-002)
- Mäßig extensiv bewirtschaftete Mähwiese mit 2- bis 3-maliger Mahd, spätem ersten Schnitt und ohne oder geringer Düngung, hervorgegangen aus Intensivgrünland.
- Homogener Bestand aus Obergräsern, hier aber viele Arten (Knautgras, Fuchschwanz, Lieschgras, wolliges Honiggras), geringer Anteil an Magerkeitszeigern und wiesentypischen krautigen Blütenpflanzen (v.a. Rotklee, Löwenzahn)
- Fläche ist nicht im Vertragsnaturschutzprogramm.
- Die Bewirtschaftung des überplanten Grundstück mit der Flurnummer 3196 Gmkg. Schöfweg unterliegt derzeit noch einer landwirtschaftlichen Förderung. Um eine Doppelnutzung zu verhindern - sowohl Eingriffsfläche als auch Ausgleichsfläche befinden sich auf der geförderten Fläche – ist die Gemeinde be-



reits in Kontakt mit dem Pächter getreten und hat veranlasst, dass der Vertrag mit dem Landwirtschaftsamt (AELF) auflöst wird.

→ Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: mittel

Zusammenfassung

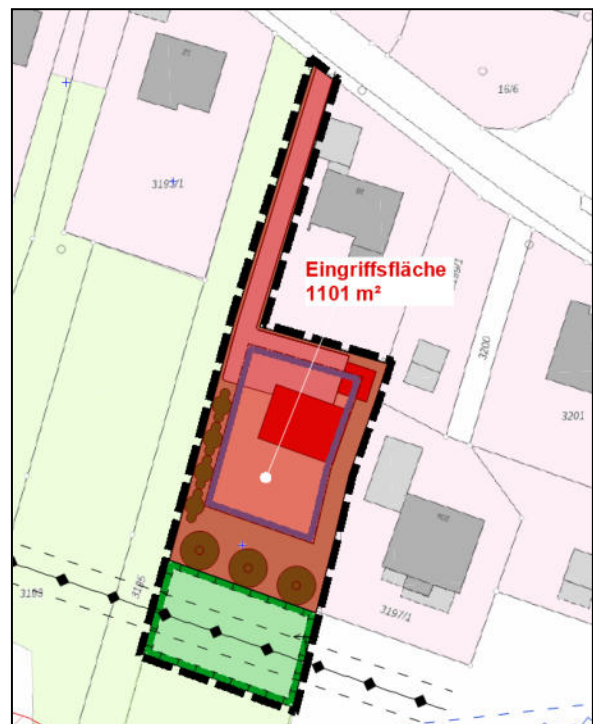
Durch gemeinsame Betrachtung der Schutzgüter ist der Ausgangszustand des Änderungsbereichs nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft in einen Bereich mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzu-stufen.

Einstufung gemäß Biotopwertliste der BayKompV:

G211 - mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland, Grundwert 6

2.6.2 Eingriffsbereich

Als Eingriffsbereich wird das geplante Baugrundstück gemäß nebenstehender Abbildung in die Berechnung eingebracht. Der Eingriffsbereich hat eine Fläche von 1101 m².



2.6.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Für die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft durch das Vorhaben sollen gemäß Leitfaden (S. 18) folgende Beeinträchtigungsfaktoren angewandt werden:

Bei Eingriffen in BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (hier mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland) ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ - hier: Beeinträchtigungsfaktor = 0,3.



2.6.4 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Um die Beeinträchtigungen durch eine Wohnbebauung auf Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, sind in den planlichen und textlichen Festsetzungen wirkungsvolle Minimierungsmaßnahmen rechtlich verbindlich festgesetzt:

- Als Abgrenzung zur freien Landschaft soll eine freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern sowie eine Baumreihe aus standortgerechten heimischen Obsthochstammbäumen gepflanzt werden (Schutzgut Landschaftsbild, Schutzgut Flora und Fauna)
- Auf eine naturnahe Gartengestaltung wird hier im Übergang zur freien Landschaft und in der direkten Nachbarschaft zum Nationalpark Wert gelegt, daher sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gartenpflanzen zu verwenden (Schutzgut Landschaftsbild, Schutzgut Arten und Lebensräume).
- Das von Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser wird durch den Einbau einer Zisterne, eines Teiches oder einer Rigole auf dem Grundstück zurückgehalten (Schutzgut Wasser).
- Schottergärten werden aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie für Tier- und Pflanzenarten ausdrücklich ausgeschlossen (Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Arten und Lebensräume).
- Zum Schutz von Kleinsäugetern und Amphibien wird der Abstand von möglichen Einzäunungen zum Boden auf mindestens 15 cm festgesetzt (Schutzgut Tiere und Pflanzen).
- Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen auf den Bauparzellen wird zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. KFZ-Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege und Terrassen sind in offenporiger und wasserdurchlässiger Bauweise in Ober- und Unterbau herzustellen, wie z.B. in Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Pflaster und Rasenpflaster.



2.6.5 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G211 - mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	1100	6	0,3	1.980
Summe	1100			1.980
Planungsfaktor				
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit ds Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich		<i>Festsetzung unter 3.1.5.4</i>	
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünflächen durch Pflanzung von mind. 3 Hochstamm-Obstbäumen im Änderungsbereich	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich		<i>Festsetzung als Planzeichen</i>	
Summe (je Vermeidungsmaßnahme 5 %, max. 20 %)				10 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP) (nach Abzug von 10 %)				1.782 WP

➤ Somit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 1.782 Wertpunkten.

2.6.6 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleich erfolgt auf demselben Flurstück im unmittelbaren Anschluss südlich an das geplante Baugrundstück. Auch hier handelt es sich, wie auf dem gesamten Flurstück, im Ausgangszustand um artenarmes Extensivgrünland.

Durch eine weitere Extensivierung der Nutzung mit später Mahd nach dem Abblühen krautiger Blühpflanzen und einem Verzicht auf jegliche Düngung oder Kalkung soll hier eine Aushagerung und Artenanreicherung erreicht werden.

Zielzustand ist Artenreiches Extensivgrünland (G214).



2.6.7 Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
1	G211	mäßig extensiv genutztes arten-armes Grünland	6	G214	Artenreiches Ex-tensivgrünland	12*	300	6	0	1.800

* Aufgrund der Tatsache, dass es sich im Ausgangszustand bereits um extensives Grünland handelt, kann davon ausgegangen werden, dass das Zielbiotop in einer Entwicklungszeit von unter 26 Jahren erreicht werden kann. Ein Abschlag von dem Biotopwert zur Berücksichtigung des Timelags ist daher hier nicht erforderlich (vgl. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021, S. 25).

➤ **Somit ergibt sich ein Ausgleichsumfang von 1.800 Wertpunkten.**

Gemäß Leitfaden kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume, sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Das Schutzgut Arten und Lebensräume bildet in diesem Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzel-funktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab. Vom Regelfall abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2.6.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird das Regelverfahren nach dem bayerischen Leitfa-den zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Woh-nen, Bau und Verkehr in der Neuauflage vom Dez. 2021 angewandt.

Die Vereinfachte Vorgehensweise kann in diesem Fall nicht angewandt werden, da nicht alle Fragen der Checkliste (Abb. 5 im Leitfaden) mit „ja“ beantwortet werden können: Im Ände-rungsbereich liegen Flächen, die eine mittlere bis hohe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (2.1 der Checkliste auf S. 12 des Leitfadens).

Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ.

Wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung bildete eine Geländeerhebungen. Hierbei wurde im Juni 2024 die Biotopstrukturen und Nutzungen im Änderungsbereich erfasst.



Des Weiteren wurden für die im Bereich enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen folgende Grundlagen ausgewertet und berücksichtigt:

- Artenschutzkartierung des Bayerisches Landesamtes für Umweltschutz
- Biotopkartierung Bayern Flachland des Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Zurückgegriffen wurde ferner auf Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Bayernatlas plus) sowie des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Weg).

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Hier erfolgte eine Potentialabschätzung aufgrund der Habitatstruktur. Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt.



3 Bebauungsplan mit Festsetzungen

3.1 Textliche Festsetzungen

3.1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl:	WA/MI	0,3
Geschoßflächenzahl:	WA/MI	0,4
Zahl der Vollgeschoße (maximal):	WA/MI	II

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

3.1.2 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Es sind die in § 22 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gebäude und Gebäudegruppen zulässig.

3.1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

3.1.3.1 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.

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



3.1.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

3.1.4.1 Hauptgebäude

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

3.1.4.1.2 Dachform: Satteldach mit Dachneigung von 15° - 30°
Walmdach mit Dachneigung von 15° - 30°
Pulldach mit Dachneigung maximal 15°

3.1.4.1.3 Dachgauben: Gauben sind nur ab einer Minstdachneigung von 30° zulässig. Folgende Dachgaubenarten werden ausdrücklich für zulässig erklärt:
Spitzgaube, Satteldachgaube
Höchstzahl pro Gebäudeseite: zwei Gauben.
Die Gaubenbreite darf max. 120 cm betragen und darf zusammen ¼ der Hauslänge nicht überschreiten.
Fledermaus- oder Schleppegauben sind unzulässig.

3.1.4.1.4 Dachdeckung: Dacheindeckung aus Ziegel oder Betonpfannen, naturrot oder anthrazit. Blechdeckung als Stehfalzdeckung aus stumpfem, nicht glänzendem Material. Bahnenbreite: mind. 50 cm.

3.1.4.1.5 Kniestock: Die Kniestockhöhe darf max. 2.0 m bis OK Pfette, gemessen ab Oberkante Fußboden betragen.

3.1.4.1.6 Trauf- überstand: max. 1,00 m
Dachschleppungen sind unzulässig

3.1.4.1.7 Ortgang- überstand: max. 0,8 m

3.1.4.1.8 Wandhöhe: max. 6,50 m
Die Höhen-Angaben beziehen sich auf Oberkante des geplanten Geländes.
Schnitte und Eintrag des bestehenden und zukünftigen Geländes sind dem Bauantrag beizugeben.

3.1.4.1.9 Material für Wände: Putze, Holz, Holzverschalung, Naturstein, Faserzementplatten

3.1.4.1.10 Farbgebung: gebrochene Farbtöne

3.1.4.1.11 Erker: 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 zulässig.



3.1.4.2 Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind von der Lage her festgesetzt und zulässig innerhalb der Baugrenzen solange sie die mittlere Wandhöhe von 3,50m nicht überschreiten.

3.1.4.2.1 Dachform: Das Abschleppen des Hauptdaches über an das Hauptgebäude angebaute Garagen und sonstige Nebengebäude ist nicht zulässig.

3.1.4.2.2 Abstandsflächen: es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 (9) BayBO

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

3.1.4.2.4 Dachdeckung: Dacheindeckung aus Ziegel oder Betonpfannen. Flachdächer als Gründächer oder bekiest.
Farbe naturrot oder anthrazit,
Pultdächer mit Blecheindeckung als Stehfalzdeckung aus stumpfem, nicht glänzendem Material.
Bahnenbreite: mind. 50 cm

3.1.4.2.5 Material für Wände: Putze, Holz, Holzverschalung, Naturstein, Faserzementplatten

3.1.4.3 Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig

3.1.5 GRÜNNORDERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNFLÄCHEN IM ALLGEMEINEN WOHNGBIET

3.1.5.1 Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Fußweg-begleitenden öffentlichen Flächen werden als Wiesen- oder Rasenflächen mit Bäumen I. oder II. Ordnung aus der Pflanzliste (Ziffer 3.1.5.2) angelegt. Die Grünflächen mit den Bäumen sind als solche dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbauten Flächen der Bauparzellen werden als Grünflächen angelegt und dauerhaft unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten, Zugänge, Terrassen oder Stellplatzflächen benötigt werden. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

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

Pro angefangene 250 m² Parzellenfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung gemäß der Pflanzenlisten (Ziffer 3.1.5.2) zu pflanzen.

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

Erdwälle sind unzulässig.



Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,0 m Höhe und mit einer Maximalneigung von 1:1,5 (Höhe : Länge) sind zulässig.

Böschungflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen können durch Trockenmauern und Findlingsmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m abgestützt werden.

3.1.5.2 Pflanzenliste

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

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 14-16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Eiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Carinus betulus	Hainbuche

3.1.5.3 Festsetzungen zum Ortsrandgrün

Die Siedlungsränder sind mit einer zweireihigen freiwachsenden, mind. 6 m breiten Feldhecke aus standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen (Laubbäume Stammumfang mind. 10-12 cm, Sträucher mind. 2xv, Höhe 100/150 cm, Pflanzdichte 2Stk./m). Alternativ ist auch eine Begrünung mit einer Obstbaumreihe möglich (Hochstämme, für die Region geeignete Obstbaumarten, Stammumfang mind. 10-12 cm, Pflanzabstand 8 m).

3.1.5.4 Flächenversiegelung, Rückhaltung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser

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 Schotterrassen, wassergebundene Decke, Pflaster und Rasenpflaster.

Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind soweit möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegende Grundstücken ist zu vermeiden.

Dies ist dergestalt zu erreichen, dass durch den Einbau einer Zisterne, eines Teiches oder einer Rigole mit mindestens 4 m³ Fassungsvermögen der Regenwasserabfluss verlangsamt wird. Eine Drossel mit einer Leistung von 1,5 l/s ist einzubauen.

Der Überlauf kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.



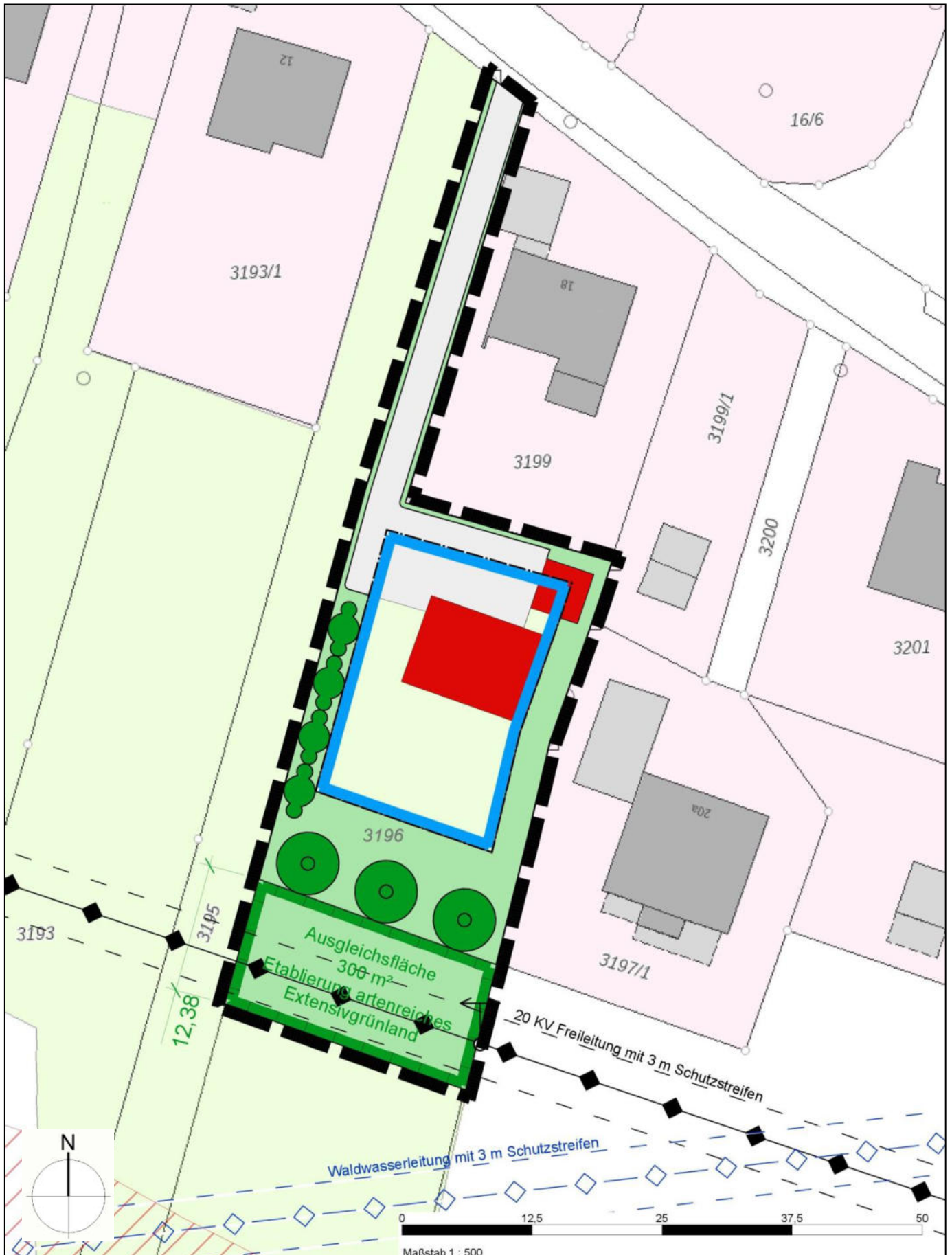
3.2 Festsetzungen zur Ausgleichsfläche

Etablierung von artenreichem Extensivgrünland auf der durch Planzeichen festgesetzten Teilfläche des Flurstücks Nr. 3196 der Gemarkung Schöfweg durch folgende Maßnahmen:

- zweimalige Mahd ab 15.06., 2. Schnitt zwischen dem 01.08. und 15.09. Anfänglich kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Beschleunigung der Abmagerung eine 3-malige Mahd durchgeführt werden. Zur fachlichen Beratung/Unterstützung kann hier jederzeit der Naturpark hinzugezogen werden (Beschaffung des passenden Saatguts sowie Mäh- und Düngeplan).
- Verzicht auf Düngung aller Art und Pflanzenschutz
- Das Mähgut ist jeweils nach der Mahd bzw. dem Heuen von der Fläche zu entfernen.
- **Meldung der Ausgleichsfläche:** Die Gemeinde meldet die Ausgleichsfläche und -maßnahmen mit der Rechtskraft des Bebauungsplans/der Satzung, spätestens mit Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans/ der Satzung an das Landesamt für Umwelt.



3.3 Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen





3.4 Planzeichenerläuterung

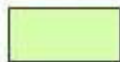
A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN / PLANZEICHENERLÄUTERUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Baugrenze



Private Grünfläche



Ausgleichsfläche



Pflanzung Obstbaum - standortgerechte Arten,
Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm



Pflanzung einreihige freiwachsende Hecke - heimische Arten,
Sträucher mind. 2xv, Höhe 100/150 cm, Pflanzdichte 2Stk./m

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Fernwasserleitung der Wasserversorgung
Bayerischer Wald mit Schutzstreifen



Vorschlag neue Grundstücksgrenze



mögliche Gebäudestellung



Oberirdische Versorgungsleitung (20-KV-Leitung)
mit Schutzstreifen



Freileitungsmast

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Grenze Flurstück

3196

Flurnummer



3.5 Textliche Hinweise

3.5.1 Landwirtschaftliche Hinweise

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

3.5.2 Denkmalpflegerische Hinweise

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

3.5.3 Hinweise zu Kabelplanungen

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.



4 Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Schöfweg hat in der Sitzung vom 27.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Scheibenberg mit Deckblatt Nr. 7 im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2024 bis 28.10.2024 beteiligt.
3. Der Vorntwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2024 bis 28.10.2024 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2024 bis 12.05.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2025 bis 12.05.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Schöfweg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.05.2025 das Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan Scheibenberg gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.05.2025 als Satzung beschlossen.

08.07.2025

Schöfweg, den


Martin Geier
Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt

08.07.2025

Schöfweg, den


Martin Geier
Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan Scheibenberg wurde am 14.07.2025 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.

14.07.2025

Schöfweg, den


Martin Geier
Erster Bürgermeister



Planung:

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH
Dipl. Ing. Univ. Nicole Nicklas, Landschaftsarchitektin



ARCHITEKTEN
INGENIEURE
WEBER
ARCHITEKTURSCHMIEDE 2.0

planschmiede gmbh

Marienbergsstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wa.

Telefon: 09928 / 9400-0

E-Mail: info@architekturschmiede.de

Web: www.architekturschmiede.de

