

Gefertigt:

Eichstätt, 13.01.2021



ARCHITEKTURBÜRO BÖHM  
Architekten PartG mbB  
Am Weinberg 21, 85072 Eichstätt  
Telefon: 08421 / 90 767-0  
Mail: [architekturbuero.boehm@t-online.de](mailto:architekturbuero.boehm@t-online.de)  
[www.architekturbuero-boehm.de](http://www.architekturbuero-boehm.de)



  
Eichstätt, 21.01.2021  
Gemeinde Schernfeld



**BEBAUUNGSPLAN  
GEMEINDE SCHERNFELD  
SAPPENFELD Nr. 3  
"SCHWARZFELD"**

21.103-1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sappenfeld Nr. 3 "Schwarzfeld" umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 288, 287/1, 287 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 28, 29, 31, 32, 33/2, und 34 der Gemeinde Schernfeld.

## A. Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**E+DG** (II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + Dachgeschoß als Vollgeschoß  
oder  
**E+I+DG** (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße, DG darf kein Vollgeschoß sein.

0,4 Grundflächenzahl

**(0,6)** Geschoßflächenzahl

### 3. Bauweise, Baugrenze

o Offene Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD, PD Satteldach, Pultdach

WH Wandhöhe  
(Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut.)  
Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.  
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.



Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

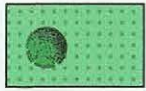


Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinien

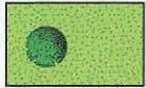
## 5. Grünflächen



Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen

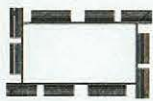


Grünflächen, öffentlich



Grünflächen, privat (Ortsrandeingrünung)

## 6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Kinderspielplatz



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

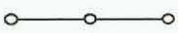
## B. Hinweise / Darstellungen



Vorhandene Bebauung



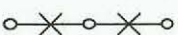
Parzellennummerierung



Grundstücksbegrenzung vorhanden



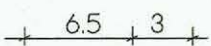
Grundstücksbegrenzung geplant



Grundstücksbegrenzung aufzulassen

645

Flurstücknummern



Vermaßung (z.B. Straße)

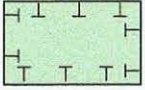


20 kV-Leitung, zum Abbruch vorgesehen





Nutzungsschablone



Ausgleichsfläche

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

### C. Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

Zwischen evtl. geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen", ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln eingehalten werden. Die Einhaltung der technischen Regeln liegt alleine in der Verantwortung des Bauherrn und seines Planers.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schernfeld ist zu beachten.

Für alle Gebäude soll ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden.

Es ist die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben.

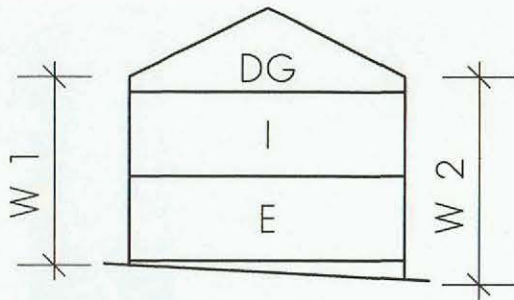
Für alle Maßnahmen wäre eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) wünschenswert. Diese Anlagen sollten nach Möglichkeit auf den Garagen und Nebengebäuden untergebracht werden.

## D. Festsetzungen durch Text

### 1.0 Bauweise

- 1.1 Die Wandhöhe bei E + DG und bei E + I + DG beträgt max. 7,00 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand / Dach.

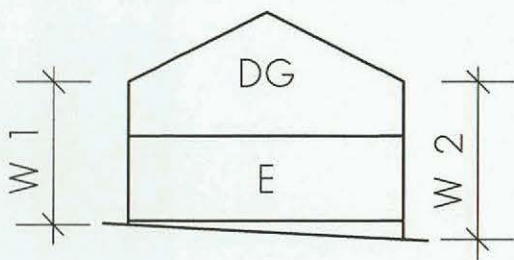
### SCHEMASCHNITTE:



$$E + I + DG = II$$

$$WH = (W1 + W2) : 2 = \cong 7,00 \text{ m}$$

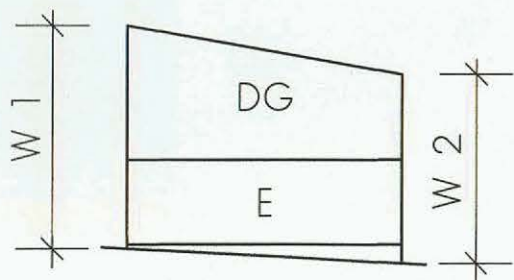
(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)  
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.



$$E + DG = II$$

$$WH = (W1 + W2) : 2 = \cong 7,00 \text{ m}$$

(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)  
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.



$$E + DG = II$$

$$WH = (W1 + W2) : 2 = \cong 7,00 \text{ m}$$

(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)  
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

- 1.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

## 2.0 Dächer

2.1 Es sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Dies gilt auch für Garagen.

Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.  
Für Anbauten, Garagen und Nebengebäude sind auch Flach- und Pultdächer von  $0^\circ$  -  $15^\circ$  zulässig.

2.2 Die Dachneigung wird bei Geschößzahl E + I + DG mit  $18^\circ$  -  $30^\circ$  und bei Geschößzahl E + DG mit  $18^\circ$  -  $38^\circ$  bei Satteldachausführung und mit  $7^\circ$ - $15^\circ$  bei Pultdachausführung festgesetzt.

2.3 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.

Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab  $30^\circ$  zulässig.

---

Je Dachseite und Hauseinheit sind 2 Gauben mit je einer Breite von max. 2,4 m zulässig.

Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten.

Die Gesamtlänge der Dachgauben darf  $1/3$  der Dachlänge nicht überschreiten.

## 3.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1 Für die Farbe der Dacheindeckung wird keine Farbe vorgegeben.

3.2 Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dacheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

## 4.0 Garagen und Nebengebäude

4.1 Die Gesamtlänge von Garagen einschl. Nebengebäude an der Grenze darf 10,0 m nicht überschreiten. Die mittlere Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 9 BayBO beträgt 3,0m und wird ab Straßenoberkante gemessen.

4.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen. Dies ist durch den Einbau von Rinnen oder Ähnlichem zu gewährleisten.

4.3 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Dächern in der Form der Hauptgebäude zulässig.

4.4 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude und nicht in den ausgewiesenen Grünflächen. Dies gilt analog für Nebengebäude.

## 5.0 Grundstück

- 5.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
- 5.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 5.3 Das überschüssige Niederschlagswasser ist in die Rigole oder in den Niederschlagswasserkanal einzuleiten. Bei Regenwassernutzung im häuslichen Bereich sind die DVFW - Richtlinien einzuhalten.
- 5.4 Keller müssen wasserdicht ausgeführt werden.
- 5.5 Windkraftanlagen sind nicht zulässig.
- 5.6 Über ein Heizkraftwerk zur Energieversorgung wird mit den Bauwerbern vor der Erschließung gesprochen. Standorte können von der Gemeinde ausgewiesen werden.

## 6.0 Grünordnung

- 6.1 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich und in den privaten Bauparzellen sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Hecken, Strauch- und Baumbepflanzung anzulegen und zwar vorwiegend mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzgesellschaften.

## 7.0 Einfriedung

- 7.1 Für Einfriedungen gilt Art. 57 Abs. 7 BayBO

## 8.0 Bodendenkmäler

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

## E. Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am 10.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Sappendorf Nr. 3 für das Gebiet "Schwarzfeld" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Schernfeld, 28.08.2013

Siegel

1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung hat am 11.03.2013 stattgefunden.

Schernfeld, 28.08.2013

Siegel

1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 20.12.2012 bis 8.02.2013 stattgefunden.

Schernfeld, 28.08.2013

Siegel

1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 25.03.2013 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Schernfeld, 28.08.2013

Siegel

1. Bürgermeister

5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 22.07.2013 bis 22.08.2013 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.07.2013 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Schernfeld, 28.08.2013

Siegel

1. Bürgermeister



6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.08.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.2013 mit Begründung in der Fassung vom 20.06.2013 wurde am 27.08.2013 als Satzung beschlossen.

Schernfeld, 28.08.2013

Siegel

1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss vom 27.08.2013 ist am 13.09.2013 durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schernfeld, 28.08.2013

Siegel

1. Bürgermeister

1. Änderung gem. § 13 BauGB  
Bekanntmachung: 03.06.2015  
Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich.

2. Änderung gem. § 13 BauGB  
Bekanntmachung: 19.04.2016  
Der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

