

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sappenfeld Nr. 3 "Schwarzfeld" umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 288, 287/1, 287 sowie Teilflächen der Flur-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** oder **E+I+DG** III als Höchstgrenze Erdgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss
- 0,4 III als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse, DG darf kein Vollgeschoss sein
- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,2) Geschosflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenze

- Offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD, PD Satteldach, Pultdach
- WH Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachstuhl). Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinien

5. Grünflächen

- Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen
- Grünflächen, öffentlich
- Grünflächen, privat (Ortsrandeinsparung)

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Kinderspielfeld
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

B. Hinweise / Darstellungen

- Vorhandene Bebauung
- Parzellenummerierung
- Grundstücksbegrenzung vorhanden
- Grundstücksbegrenzung geplant
- Grundstücksbegrenzung aufzulassen
- Flurstücknummern
- Vermahlung (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 Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFV) 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 ABGB sind einzuhalten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schernfeld ist zu beachten.

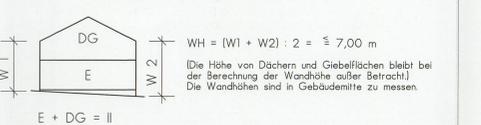
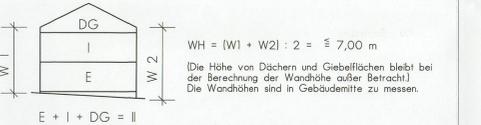
Für alle Gebäude soll ein sparsamer und rationaler Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden.

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

- 10 Bauweise
- 11 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:



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

20 Dächer

- 21 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° - 15° zulässig.
- 22 Die Dachneigung wird bei Geschoszahl E + I + DG mit 18° - 30° und bei Geschoszahl E + DG mit 18° - 38° bei Satteldachausführung und mit 7° - 15° bei Pultdachausführung festgesetzt.
- 23 Dachanschnitte (Negativgauben) sind unzulässig. Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° 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.

E. Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat hat am 10.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Sappenfeld Nr. 3 für das Gebiet "Schwarzfeld" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Abhörung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung hat am 11.03.2013 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 20.12.2012 bis 8.02.2013 stattgefunden.
- Der Gemeinderat hat am 25.03.2013 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 22.07.2013 bis 22.08.2013 öffentlich ausliegen (§ 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.
- 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 Sitzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss vom 27.08.2013 ist am 13.09.2013 durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und legt 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).

- Änderung gem. § 13 BauGB Bekanntmachung: 03.06.2015. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich.
- Änderung gem. § 13 BauGB Bekanntmachung: 19.04.2016. Der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Gefertigt:
Echstätt, 13.01.2021

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

BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE SCHERNFELD
SAPPENFELD Nr. 3
"SCHWARZFELD"