

## **Bebauungsplan Schernfeld Nr. III "Am Gewend" der Gemeinde Schernfeld**

Die Gemeinde Schernfeld erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BGBl. I.S. 2253) des Art. 91 der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) geändert durch Gesetz vom 16.07.1986 (GVBl. S. 135) und Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1764) folgende

### **B E B A U U N G S P L A N S A T Z U N G**

#### **1. Geltungsbereich**

- 1.1 Diese Satzung gilt für das Gebiet "Am Gewend", welches begrenzt wird im Norden durch den "Gewendweg", im Osten durch die Staatsstraße 2047, im Westen und im Süden durch die bestehende Bebauung.
- 1.2 Der Bebauungsplan Schernfeld 3 "Am Gewend", Gemeinde Schernfeld, besteht aus diesem Textteil, der Begründung und dem Bebauungsplanblatt.

#### **2. Bauliche Nutzung**

- 2.1 Für den Geltungsbereich wird Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich verbindlich aus dem Bebauungsplan.

#### **3. Bauweise**

Für den Geltungsbereich ist offene Bauweise festgesetzt.

#### 4. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1 Zur Vermeidung von planungsrechtlichen Schwierigkeiten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben wird eine max. Traufhöhe von 7,00 m und eine max. Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Die Dachneigung bei gewerblichen Gebäuden beträgt 15 Grad bis 20 Grad und bei Wohnhäusern zu gewerblichen Objekten 25 Grad bis 35 Grad. ~~Es sind nur Satteldächer zulässig.~~

*aufgehoben (siehe Beiblatt)*

#### 5. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Anlagen im Sinne des § 23, Abs. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig, mit Ausnahme solcher, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

#### 6. Garagen

- 6.1 Garagen aus leichten Behelfsbauweisen und Garagen im Kellergergeschoß, soweit sie eine Rampe erfordern, sind unzulässig.
- 6.2 Der Stauraum vor den Garagen bis zu öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 5 m.

#### 7. Grünordnung

Alle für Grünbereiche vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Die neu anzulegenden Grünflächen unterliegen einem Pflanzgebot.

Als östliche Abgrenzung des Baugebietes wird entlang der Staatsstraße 2047 ein 5 m breiter Grünstreifen mit lockerer Alleebaumbepflanzung angeordnet. Der Alleebaum-Streifen weitet sich im nordöstlichen Bereich auf 20 m aus. Die Alleebaumbepflanzung hat mit heimischen Laubbäumen (z.B. Tilia cordata - Winterlinde - oder Traximus excelsior - Esche -) zu erfolgen.

Aus Emissionsschutzgründen wird entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze als Abgrenzung zur vorhandenen Wohnbebauung ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Der Pflanzstreifen ist als dichte Hecke mit heimischen Gehölzen auszuführen und unterliegt einem privaten Pflanzgebot. Vorgeschlagen werden *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus* (Hartriegel), *Corylus* (Haselnuß) und *Ligustrum vulgare* (Linguster).

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Stellplätze und der Arbeits- und Lagerflächen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 8. Emissionsschutz

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, mit einem immissionsrelevanten flächenbezogenen Schalleistungspegel von

tagsüber 60 dB (A)/qm  
nachts 45 dB (A)/qm.

Die beiden südlichen Bauparzellen 4 und 5 werden als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem immissionsrelevanten flächenbezogenen Schalleistungspegel von

tagsüber 55 dB (A)/qm  
nachts 40 dB (A)/qm

festgesetzt (siehe hierzu schalltechnisches Gutachten).

Bei Lagerhallen und Produktionshallen ist der Zugang und Ausgang vom Dorfgebiet weg zu orientieren.

#### 9. Erdbewegungen

Archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

10. Abfallbehälter

Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sollen nach Möglichkeit überdacht sein.

11. Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, sowie überörtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Eichstätt,  
Gemeinde Schernfeld



P. Zinner

1. Bürgermeister