

# BEBAUUNGSPLAN SCHERNFELD IV

Sägewerk

M 1 : 1000

Änderung zum Bebauungsplan

Architekturbüro

Jürgen Grund  
Dipl.Ing.Architekt  
Domplatz 7  
85072 Eichstätt  
Tel. 0 84 21 - 47 28  
Fax. 0 84 21 - 80 90 5

Eichstätt, Januar 1996

29<sup>7</sup>/113<sup>5</sup>

89131/2

# Bebauungsplan IV Schernfeld: Sägewerk“


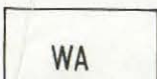
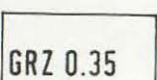
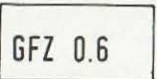
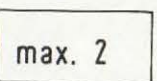

Die Gemeinde Schernfeld erläßt aufgrund:

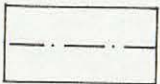
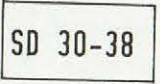
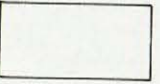
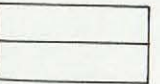
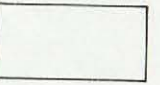

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I, S. 1093) und durch Evertr. vom 31.08.1990 (BGBl. II, S. 889, S. 1122)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 26. Oktober 1982 (BayRG 2020-1-1-1)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 02. Juli 1982 (BayRS 2132-1-1)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. Aug. 1990 (BGBl. II, S. 889, S. 1124)
- der Verordnung über das bauaufsichtliche Verfahren (BauVerfV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Aug. 1988 (GVBl. S. 292, ber. S. 322)
- der Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhaltes (PflanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung dieses Bebauungsplanes folgende


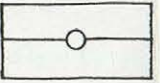
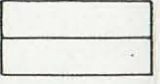
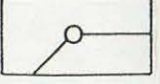
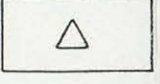

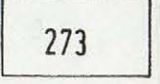

## Festsetzungen nach § 9 BBauG

### A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.  räumlicher Geltungsbereich
2.  Art der baulichen Nutzung:  
Allgemeines Wohngebiet, zulässig sind Gebäude nach § 4 Abs.  
  
 Maß der baulichen Nutzung (nach §§ 16,17,19 und 20 BauNVO)  
- Grundflächenzahl 0,35  
d.h.: es dürfen maximal 35 % der Grundstücksfläche überbaut werden, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen  
  
 - Geschößflächenzahl  
d.h.: es darf in den Geschoßen das Doppelte der überbauten Grundfläche ausgebaut werden, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen  
  
 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
3.  Bauweise  
- offen  
- Doppelhäuser zulässig

4.  Baugrenze (nach § 23 BauNVO)  
Das Gebäude darf maximal bis an diese Linie ausgedehnt werden
5.  Gestaltung der baulichen Anlagen  
- Satteldach
6.  Straßenverkehrsfläche (nach § 9 Abs. Nr. 11 BauGB)
7.  Straßenbegrenzungslinie
8.  privates Grün
9.  Gesamtbreite der Verkehrsfläche 5,50 m

## B. Hinweise durch Planzeichen

1.  vorgeschlagene Bebauung
2.  bestehende Grundstücksgrenzen
3.  geplante Grundstücksgrenzen
4.  Grenzstein
5.  vorgeschlagene Zufahrt Garage
6.  vorgeschlagener Zugang Wohngebäude
7.  Flurnummern
8.  Straßenquerschnitt,  
z.B. Straße 4,50 m breit + 0,50 m Schrammborde = 5,50 m  
verkehrsberuhigt mit 20 km/h

## **C. Textfestsetzungen**

### **Bauweise**

- 1.01 Im gesamten Baugebiet werden max. 2 Vollgeschosse zugelassen.
- 1.02 Bei I + DG darf das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein.
- 1.03 Bei II + DG darf das Dachgeschoß kein Vollgeschoß sein.

### **Gestaltung der Gebäude**

- 2.01 Dachform für die Hauptbaukörper ist das Satteldach.
- 2.02 Die Dachneigung beträgt  
bei I + DG 30 bis 40 Grad  
bei II + DG 25 bis 30 Grad
- 2.03 Für die Dacheindeckung sind nur rote Dachziegel zulässig.
- 2.04 Der Dachüberstand an Wohn- und Nebengebäude beläuft sich auf max. 75 cm an der Traufe und max. 50 cm am Giebel.
- 2.05 Schräg ansteigende Traufen und Ortgänge sind unzulässig.
- 2.06 Dachgauben sind nur ab 35 Grad Dachneigung zulässig. Je Dachfläche dürfen höchstens 2 Dachgauben mit einer jeweiligen maximalen Größe von 1,40 x 1,40 m errichtet werden. Der Abstand der Dachgauben zueinander beträgt mind. 80 cm, der Abstand zum äußeren Ortgang mind. 2,50 m. Negative Dachgauben sind unzulässig.
- 2.07 Die max. Höhe des Kniestockes beträgt bei I + DG 80 cm; gerechnet wird ab Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Wand/OK Dach. Bei II + DG ist ein Kniestock unzulässig (nur Konstruktionshöhe Sparren u. Dacheindeckung).
- 2.08 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der OK des natürlichen oder des festgesetzten Geländes liegen; gemessen wird in der Gebäudemitte bergseits.

### **Anpflanzungen**

- 5.01 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze der Zu- und Abfahrten und der Mülltonnenstandplätze sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt auch für die Flächen von Vorgärten.
- 5.02 Die Bepflanzung ist mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzengesellschaften auszuführen. Zu den geeigneten heimischen Gehölzen gehören folgende Bäume, Sträucher und Hecken, wobei der Anteil von Ziergehölzen (Z) maximal 20 % betragen darf:
- 5.03 Im Vorgarten ist pro Parzelle mind. 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Hausbaum).

## Rechtsverbindlichkeit

- 6.01 Der Bebauungsplan wird nach § 12 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Anschlag an den Gemeindetafeln rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Eichstätt, \_\_\_\_\_

## D. Text HINWEISE

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versicherungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.

## Garagen

- 3.01 Die Garagen sind eingeschossig mit Satteldach auszuführen. Es wird empfohlen die Garage giebelständig zur Grenze zu errichten. Abschweifungen des Hauptdaches bis über die Garage sind unzulässig.
- 3.02 Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen.
- 3.03 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum in gleicher Breite und mind. 5,0 m Tiefe zu schaffen, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf. Bei der Befestigung des Stauraumes darf kein wasserundurchlässiger Belag verwendet werden.
- 3.04 Die Stellplatzzahl richtet sich nach der Satzung der Gemeinde Schernfeld über die Festlegung der bereitzustellenden Stellplätze.
- 3.05 Die Garagen- und Stellplätze müssen bei Bezugsfähigkeit des Gebäudes funktionsfähig zur Verfügung stehen;  
sie sind als solche auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten.
- 3.06 Garagen außerhalb überbaubarer Fläche sind zulässig.

## **Einfriedungen**

- 4.01 Einfriedungen entlang der Straße sind als Holzzäune mit einer Maximalhöhe von 1,25 über Gelände und senkrechter Lattung auszubilden. An den übrigen Grenzen sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune zulässig, die mit Hecken aus heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden können.
- 4.02 Unzulässig sind Mauern und Sockel jeglicher Art, die über die natürliche Geländefläche herausragen, Fundamente sind zulässig.

**Verfahrensvermerke (gem. Planungshilfen Nr. III/4.3 Ziff.20)**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.09.1994... die <sup>1. Änderung</sup> ~~Aufstellung~~ <sup>Aufstellungs</sup> des Bebauungsplanes beschlossen. Der ~~Aufstellungs~~ <sup>Anderungs</sup>beschuß wurde am 09.09.1994 ortsüblich gemacht.

den 16.01.1998

H. Kuppig  
(1. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes ~~in der Fassung~~ vom 25.10.94 bis 25.11.94 stattgefunden.

und am 07.11.94 besondere öffentliche Darlegung und Erläuterung

den 16.01.1998

H. Kuppig  
(1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Febr. 95 wurde mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.95 bis 20.03.95 öffentlich ausgelegt.

den 16.01.1998

H. Kuppig  
(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Scheinfeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.05.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

den 16.01.1998

H. Kuppig  
(1. Bürgermeister)

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 27.02.98 Nr. 42 Az. 6/10-14/4 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB ~~genehmigt~~ <sup>zugestimmt!</sup>

den 5.8.98

H. Kuppig  
(1. Bürgermeister)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 03.07.1998 gemäß § 12 1. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

..... Eichstätt ....., den 05.08.1998  
( Gemeinde )

H. Kuppig  
( Bürgermeister )

