

Bebauungsplan V Schernfeld: "Südlich Forstamt"

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)
- 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. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II, S. 889, S. 1124)
- der Verordnung über das bauaufsichtliche Verfahren (BauVerfV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1988 (GVBl. S. 292, ber. S. 322)
- der Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung dieses Bebauungsplanes folgende

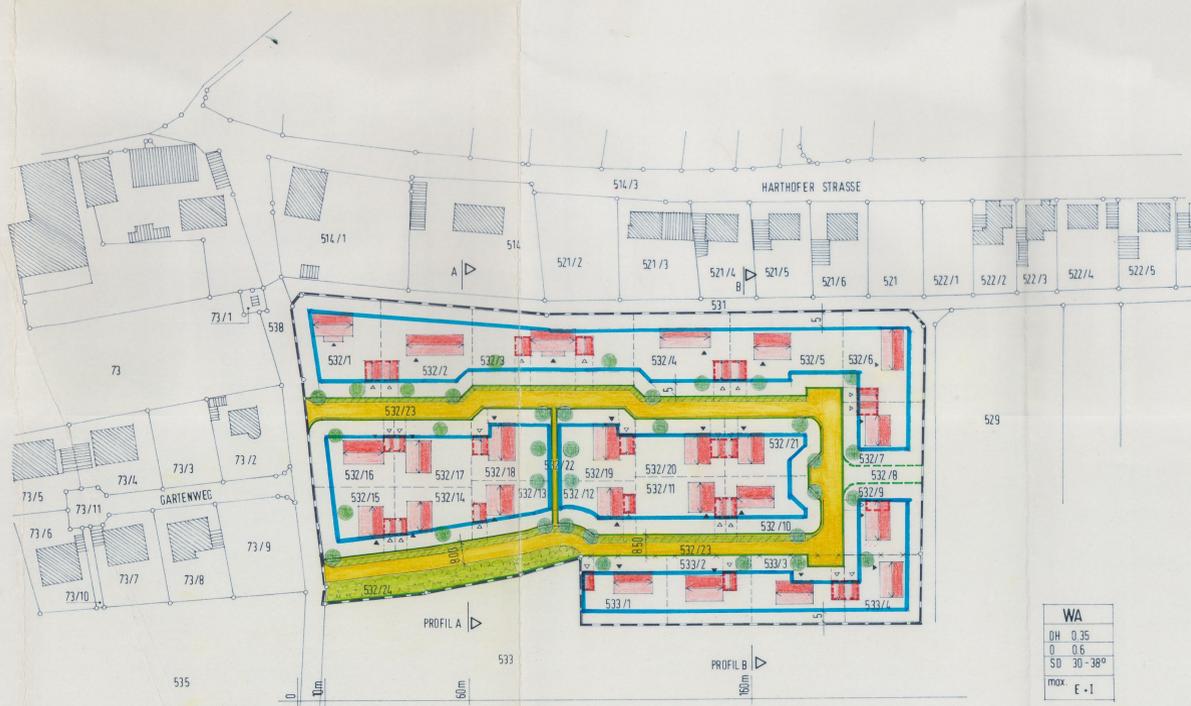
FESTSETZUNGEN (nach § 9 BauGB)

- räumlicher Geltungsbereich
- Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet, zulässig sind Gebäude nach § 4 Abs. Maß der baulichen Nutzung (nach §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)
A) Grundflächenzahl 0,35
d. h.: Es dürfen max. 35 % der Grundstücksfläche überbaut werden, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen
B) Geschosflächenzahl
d. h.: Es darf in den Geschossen das Doppelte der überbauten Grundfläche ausgebaut werden, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen
Anzahl der Vollgeschosse: max. 2
- Bauweise (nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
* offen
* Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (nach § 23 BauNVO)
Das Gebäude darf max. bis an diese Linie ausgedehnt werden

- Gestaltung der baulichen Anlagen
- Satteldach
- Dachneigungen 30 - 38°
- Straßenverkehrsfläche
(nach § 9 Abs. Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Erhaltung der Landschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und 25 b BauGB)
hier: Schutz und Erhaltung des Biotopes am südlichen Flächenteil, gekennzeichnet mit der Flurnummer 532/24

HINWEISE

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nehegebäude
- vorgeschlagene Bebauung
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Grenzstein
- aufzuhobende Grenzen
- vorgeschlagene Zufahrt Garage
- vorgeschlagener Zugang Wohngebäude
- Flurnummern
- Einmessung der Profilschnitte
- Neuanpflanzung von Bäumen im Bereich der gepflasterten Stellplätze
Anpflanzung von heimischen Gehölzen, siehe Satzung. Auf jeder Parzelle ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (sog. Hausbaum), entlang der Erschließungsstraße
- Straßenquerschnitt,
z. B. Gehweg
Straße
Stellplätze gepflastert
verkehrsberuhigt mit 40 km/h
1,50 m breit
4,50 m breit + 0,50 m Schrammbord
2,00 m breit
8,00 m breit
- Profillausschnitte M 1:1000 für Profile A + B



Bebauungsplan V Schernfeld: "Südlich Forstamt"

Die Gemeinde Schernfeld erläßt aufgrund:

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1989 (BGBl. I, Seite 2253)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 02. Juli 1982 (BayRS 2132-1-1)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 26. Oktober 1982 (BayRG 2020-1-1-1)
- der Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I, Seite 1764)

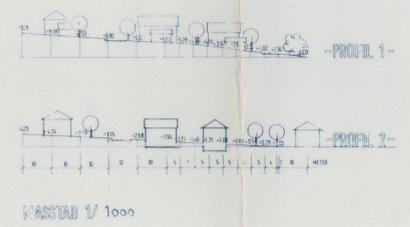
folgende

BEBAUUNGSPLANSATZUNG

- § 1 Bauweise**
- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm im Mittel über der natürlichen oder gesondert festgesetzten Geländeoberfläche liegen, gemessen hangoberseitig. Veränderungen des Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
 - Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche (Traufhöhe) wird auf maximal 4,85 m bzw. 6,00 m talseitig festgesetzt.
Traufhöhe 4,85 m ² Geschöhhöhe 2,75 + 2,10 m Kniestock
zzgl. 0,30 m OK Erdgeschoßfußboden
Traufhöhe 6,00 m ² 2,75 m + 2,75 m + 0,50 m Kniestock
 - Zahl der Wohnungseinheiten
Bei Einzelhausbebauung sind pro Parzelle 3 Wohnungseinheiten, davon eine Dachgeschoßwohnung, zulässig; bei Doppelhausbebauung je Haus 2 Wohnungseinheiten.
- § 2 Gestaltung der Gebäude**
- Die Dachneigung wird bei allen Gebäuden auf 30 bis 38° festgesetzt. Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Die Dachvorsprünge werden traufseitig begrenzt auf max. 70 cm, ortansseitig auf max. 35 cm. Vorsatzsparren sind zulässig, es sind nur waagrechte Traufen zulässig. Der First muß über die Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
 - Die Garagen sind eingeschossig mit Satteldach auszuführen.

- § 3 Gestaltung der Dächer**
- Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig. Dachgauben sind bis zu einer Gesamtansichtsfäche von 2 m² zulässig, max. 2 Dachgauben je Dachseite.
 - Als Wandverkleidungen sind ortsübliche Materialien zulässig, z. B. Putz oder senkrechte Holzverkleidungen.
 - Es ist naturrotes Deckungsmaterial zu verwenden.
 - Für untergeordnete Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- § 4 Garagen**
- Garagen dürfen innerhalb des überbaubaren Fläche errichtet werden. Die in der Planzeichnung dargestellten Garagenstandorte sind nur als Empfehlungen zu betrachten.
 - Garagen müssen von ihrer Einfahrtsseite eine Abstandsfläche von 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben (Stauraum).
 - Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, mindestens jedoch 2 Stellplätze pro Parzelle (sH. hierzu Satzung der Gemeinde Schernfeld über Stellplätze).
 - Die Garagen sind grundsätzlich mit eigenem First auszubilden. Es wird empfohlen, den Garagenfirst mit der Nachgarage als Grenzbebauung parallel zum Hauptgebäude anzuordnen.
Abschleifungen des Hauptdaches bis über die Garage sind unzulässig.

- § 5 Einfriedigungen**
- Einfriedigungen 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.
 - Unzulässig sind Mauern und Sockel jeglicher Art, die über die natürliche Geländeoberfläche herausragen, Fundamente sind zulässig.



§ 6 Anpflanzungen

- 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.
- 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:
Bäume:
Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Winterlinde, Vogelkirsche, Feldahorn, Spitzahorn, Mollweide (Z)
Sträucher und Hecken:
Berberitze, Eingriffeliger Weißdorn, Gemeiner Weißdorn, Hasel, Liguster, Prachtspiree (Z), Roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Schlehdorn, Wolliger Schneeball, Hainbuche, Silbermispel (Z), Gemeiner Flieder (Z), Kanadische Felsenbirne (Z), Korkweide (Z), Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Steinqutte, Zierquitte (Z), Schmetterlingsstrauch (Z), Stachelhahnenfuß (Z), Weigela
Quercus pedunculata, Fagus sylvatica, Cupinus betulus, Tilia cordata, Prunus avium, Acer campestre, Acer platanoides, Sorbus aria, Berberis, Crataegus monogyna, Cataegus oxycantha, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Spiraea vanhouttei, Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Viburnum lantana, Carpinus betulus, Rosa spinosissima, Syringa vulgaris, Amelanchier canadensis, Korkweide (Z), Cornus mas, Euonymus europaeus, Chaenomeles, Buddleia, Rosa omniensis, Weigela
- Im Vorgarten ist pro Parzelle mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Hausbaum).

- § 7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**
- Im zeichnerisch festgesetzten Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine Fläche (Flurnummer 532/22) vorgesehen, die als Grünfläche auszubilden ist. Sie ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und mit je einem an der Ecke ausgelegten großkronigen Laubbaum zu versehen.
- § 8 Rechtsverbindlichkeit**
- Der Bebauungsplan wird nach § 12 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Anschlag an den Gemeindeflecken rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

HINWEISE

Eine Versteigerung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.

VERFAHRENSVERMERKE (gem. Planungsstellen Nr. III/4.3 Ziff. 20)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Den 15.09.1993

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.1993) hat am 20.11.1993 stattgefunden.

Den 15.09.1993

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.1993 wurde mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.09.1993 öffentlich ausgestellt.

Den 15.09.1993

Die Gemeinde Schernfeld hat mit Beschl. des Gemeinderates vom 11.09.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 09.09.1993 als Satzung beschlossen.

Den 15.09.1993

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Beschl. Nr. 11 gem. § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Den 15.09.1993

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 04.08.1993 gemäß § 12 I. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Verwaltungsgemeinschaft Schernfeld wurde mit Satzung vom 15.09.1993 genehmigt. Das Landratsamt hat eine Verletzung von Nachbarschaften nicht geltend gemacht. Eichstätt, den 27.10.1994. Landratsamt Eichstätt.

BEBAUUNGSPLAN V SCHERNFELD

Südlich Forstamt M 1 : 1000
mit Satzung gem. BauGB, BayBO und BauNVO
und Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Aufstellung: Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt
Pfahlstraße 17
8078 Eichstätt

ARCHITEKTURBÜRO: Dipl.-Ing. Architekt
JÜRGEN GRUND
Marktplatz 1
8078 Eichstätt
Tel. 08421/4728
Fax 08421/80905

AUFGESTELLT AM: IM MAI 93

ÄNDERUNGSVERMERKE: 28.05.93