

Gefertigt:  
Eichstätt, 20.01.1998  
gez. HA./SW.



Architekturbüro  
Josef Böhm  
Weißburger Strasse 16  
85072 Eichstätt  
Tel. 08421/4027 FAX 5443

BEBAUUNGSPLAN NR. 6  
GEMEINDE SCHERNFELD  
"KREUZÄCKER"

96.128-10

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.6 "Kreuzacker" umfaßt das Grundstück Flurnummer 926, 927, 928 der Gemeinde Schernfeld.

## A. Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung BauNVo § 4

WA Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

$E + DG = II$  (II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + DG als Vollgeschoß

$E + I + DG = II$  (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße,  
DG darf kein Vollgeschoß sein.

0,4 Grundflächenzahl

0,5 Geschoßflächenzahl


In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten, in einem Einzelhausgebäude max. 2 WE zulässig.


Die Größe einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf mindestens 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### 3. Bauweise, Baugrenze


SD Satteldach

○ Offene Bauweise

 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

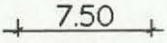
 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

#### 4. Verkehrsflächen

ZB. 

Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinien

P

Öffentliche Parkfläche

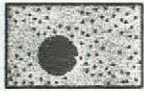


Fuß- und Radwege

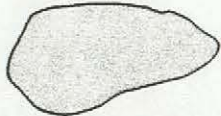
#### 5. Grünflächen



Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen



Grünflächen, öffentlich



Wasserflächen

#### 6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans



Kinderspielplatz

#### 7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen



Elektrizität



Abwasser

8. Grundstücksteilungen sind durch die Gemeinde zu genehmigen.

## B. Hinweise / Darstellungen



Vorhandene Bebauung



Vorgeschlagene Bebauung



Grundstücksbegrenzung vorhanden



Grundstücksbegrenzung aufzulassen



Grundstücksbegrenzung geplant



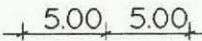
Gekennzeichnete Gebäudeseite mit erhöhter Schallimission  
(Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich)



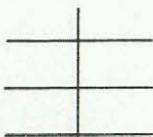
Parzellennummerierung

210

Flurstücknummern



Vermaßung (z.B. Strasse)



Nutzungsschablone

## C. Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse der Deutschen Telekom und des Fränkischen Überlandwerks einzuhalten.  
Zu messen ist jeweils von Stammachse zur Kabeltrasse.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.

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.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

## D. Festsetzungen durch Text

### 1.0 Bauweise

- 1.1 Die max. Kniestockhöhe wird wahlweise auf max. 75 cm oder auf 175 - 230 cm (sh. Schemazeichnung), gemessen von ROK bis UK Pfette, festgelegt.

- 1.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.
- 2.0 Dächer
- 2.1 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig (keine "Einhüftigkeit"). Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 2.2 Die Dachneigung wird bei Geschößzahl E + DG mit  $30^\circ - 38^\circ$  festgesetzt, bei Geschößzahl E + I + DG mit  $24^\circ - 30^\circ$  festgesetzt.
- 2.3 Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab  $30^\circ$  zulässig, wobei nur Satteldachgauben - keine Schleppgauben ausgeführt werden dürfen. Je Dachseite sind 2 Gauben mit einer Ansichtsfläche von max. 2 m Breite und 1,5 m Höhe zulässig. Es sind maximal 3 Gauben je Dachseite zulässig, wobei die Gesamtbreite dieser drei Gauben die max. zugelassene Ansichtsbreite von zwei Gauben nicht übersteigen darf, der Abstand untereinander muß größer als 1,5 m sein.
- 2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die ortgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen.

### 3.0 Höhenlage der Gebäude

- 3.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als max. 30 cm über der natürlichen oder von der Behörde (Gemeinde oder Genehmigungsbehörde) gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, - gemessen an dem höchstliegenden Punkt des Geländeschnittes am Gebäude - liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, Abgrabungen max. 1 m, Aufschüttungen max. 0,50 m. Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

### 4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot, rotbraun oder grau zu versehen.
- 4.2 Hausgruppen sind in Material und Farbe zueinander harmonisch zu gestalten. 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).

4.3 Holzhäuser sind zulässig.

#### 5.0 Garagen und Nebengebäude

5.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8 m nicht überschreiten, einschl. Nebengebäude ist eine Länge von 10 m zulässig.

5.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

5.3 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schernfeld ist einzuhalten.  
Bei Bebauung mit mehr als einer Wohnung sind pro Wohnung zwei Stellplätze, mindestens jedoch vier Stellplätze insgesamt bereitzustellen.

5.4 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.5 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen.  
Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderstoßen, sind in Dachform, Höhe und Dachmaterial einheitlich zu gestalten.

#### 6.0 Grundstück

6.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz (Schmutzwasser) angeschlossen werden.

Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder an Rigolen anzuschließen.

Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

#### 7.0 Einfriedung

7.1 Im Vorgartenbereich sollen Holzzäune mit senkrechter Lattung errichtet werden.

7.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hainbuche, ist erlaubt.

#### 8.0 Bodendenkmäler

Etwaige Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Das Grabungsbüro Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren. (Tel. 0841/ 16 38)

E. Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 30.4.1996  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an  
den Bekanntmachungstafeln vom 4.10.96 bis zum 7.11.96 / am ..... erfolgt.

17.4.1998  
(Ort, Datum, Siegel)



*H. Kuyper*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.3.97  
durchgeführt worden. (24.2.97 - 25.03.97) *besondere Darlegung*

17.04.1998  
(Ort, Datum, Siegel)



*H. Kuyper*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben  
vom 27.2.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

17.4.1998  
(Ort, Datum, Siegel)



*H. Kuyper*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 5.5.97 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung  
beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

17.4.1998  
(Ort, Datum, Siegel)



*H. Kuyper*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung  
haben in der Zeit vom 2.2.98 bis zum 3.3.98 während folgender Zeiten  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit  
dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder-  
mann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.1.1998  
in ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
an allen Amtstafeln

17.4.1998  
(Ort, Datum, Siegel)



*H. Kuyper*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 5.5.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 16.3.98

17.4.1998  
(Ort, Datum, Siegel)



*H. Krüger*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde am 16.3.98 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

17.4.1998  
(Ort, Datum, Siegel)



*H. Krüger*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom 20.4.98 angezeigt. (gemäß § 11 Abs.1 Halbsatz 2 BauGB)

10.8.98  
(Ort, Datum, Siegel)



*H. Krüger*  
(Unterschrift)  
Der Bürgermeister

Bekanntmachung: 3.7.1998  
Ausgehängt am: 3.7.1998  
Abgenommen am: 4.8.1998

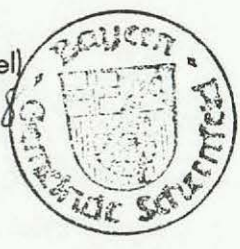


*H. Krüger*  
(Unterschrift)

(Siegel) (Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

(Ort, Datum, Siegel)  
Gi, 10.8.98



(Unterschrift)  
Der Bürgermeister  
*H. Krüger*