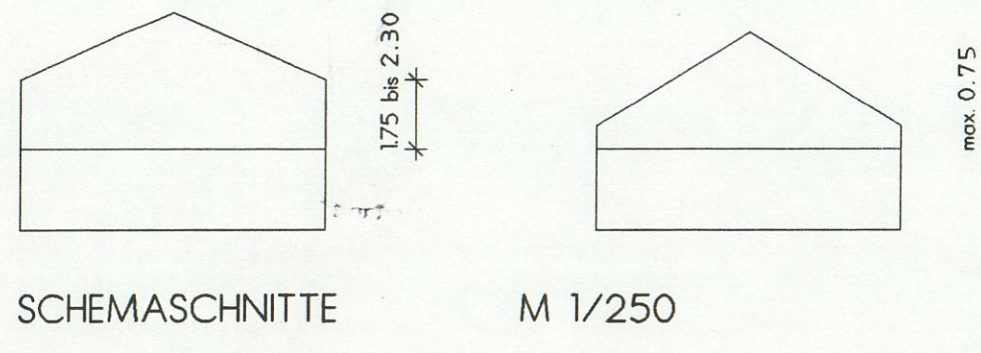
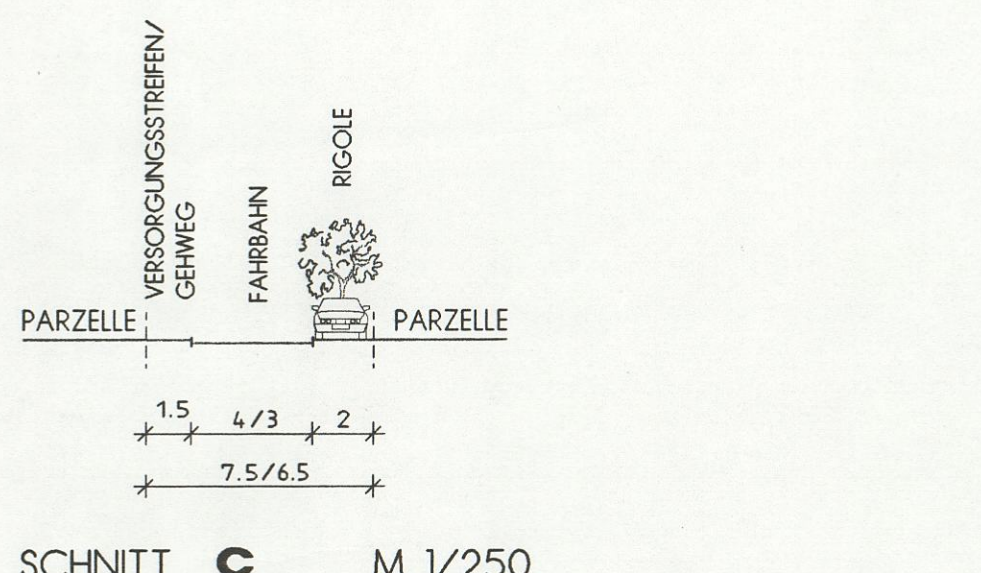
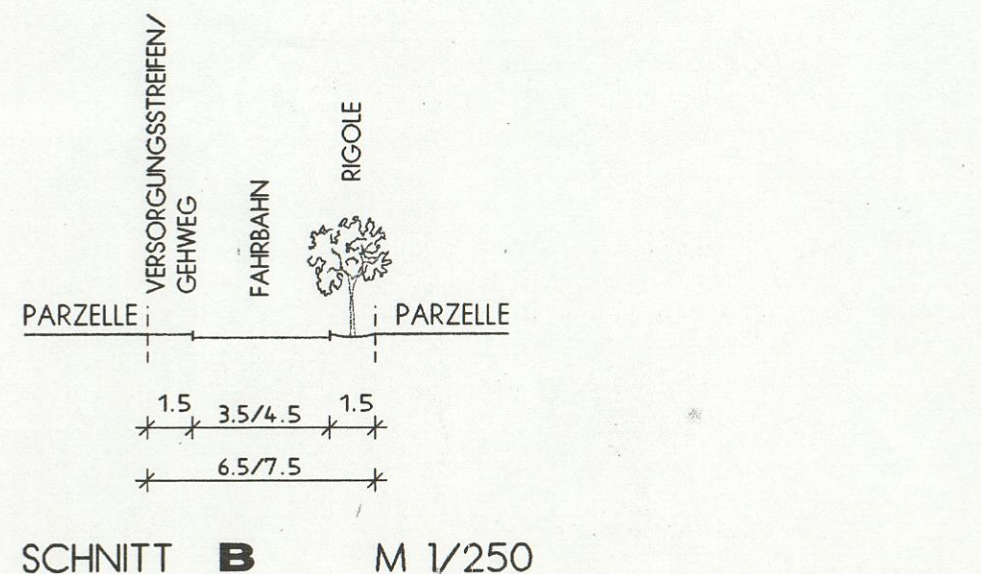
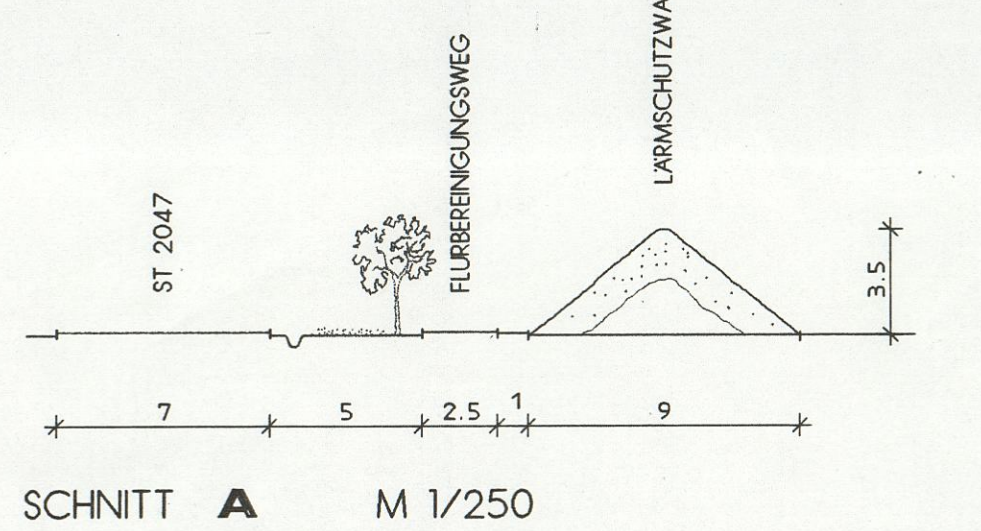
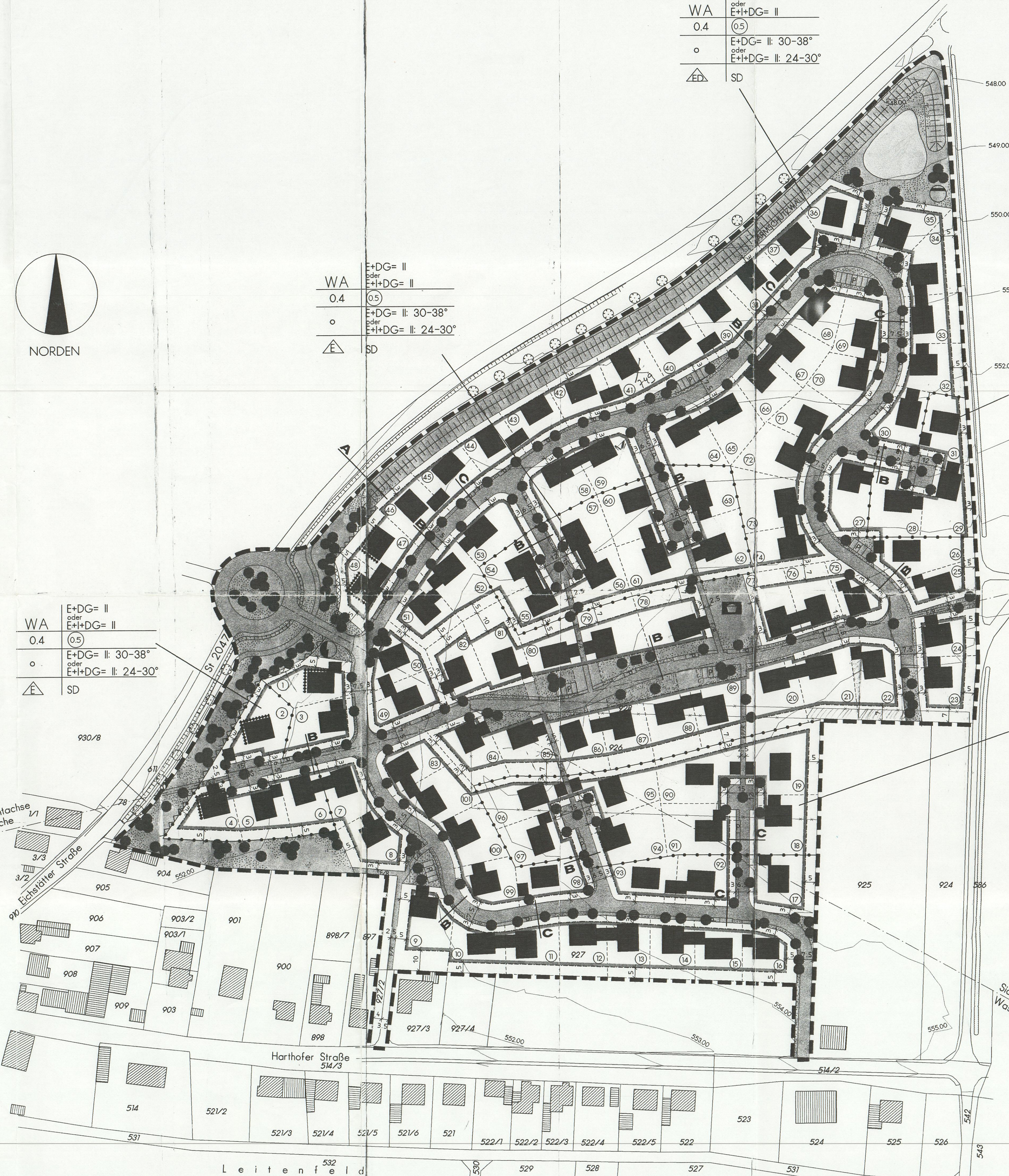


WA	E+DG= II
0.4	oder E+DG= II
o	E+DG= II: 30-38°
o	oder E+DG= II: 24-30°
△	SD

WA	E+DG= II
0.4	oder E+DG= II
o	E+DG= II: 30-38°
o	oder E+DG= II: 24-30°
△	SD

WA	E+DG= II
0.4	oder E+DG= II
o	E+DG= II: 30-38°
o	oder E+DG= II: 24-30°
△	SD

WA	E+DG= II
0.4	oder E+DG= II
o	E+DG= II: 30-38°
o	oder E+DG= II: 24-30°
△	SD



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

A. Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet
1. Art der baulichen Nutzung BauVo § 4
- WA
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 Vollgesch. sein.
- 0.4 Grundflächenzahl
- 0.5 Geschosflächenzahl
- In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten, in einem Einzelhausgebäude max. 2 WE zulässig. Die Größe einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbauweise auf mindestens 300 m² festgesetzt.
3. Bauweise, Baugrenze
- SD Satteldach
- o Offene Bauweise
- △ Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
4. Verkehrsflächen
- z.B. 7.50
- Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien
- Öffentliche Parkfläche
- P Fuß- und Radwege

5. Grünflächen

- Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen
- Grünflächen, öffentlich
- Wasserflächen
6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Kinderspielfeld
7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Abwasser
8. Grundstücksstellungen sind durch die Gemeinde zu genehmigen.

B. Hinweise / Darstellungen

- Vorhandene Bebauung
- Vorgeschlagene Bebauung
- Grundstücksbegrenzung vorhanden
- Grundstücksbegrenzung aufzulösen
- Grundstücksbegrenzung geplant
- Gebäude mit mehr als einer Wohnung sind pro Wohnung zwei Stellplätze (Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich)
- Parzellenummeterung
- Flurstücknummern
- Vermahlung (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 sollen wasserdicht ausgeführt werden. Sollen sich im Zuge von Baumwurzeln Grundwasserabzungen 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 Verankerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 ABGB sind einzuhalten.

D. Festsetzungen durch Text

10. Bauweise
11. Die max. Kriestockhöhe wird wahlweise auf max. 75 cm oder auf 175 - 230 cm (s. Skizzenzeichnung), gemessen von ROK bis UK-Plette, festgelegt.
12. 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.
20. Dächer
21. Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig (keine "Einklinkigkeit"). Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
22. Die Dachneigung wird bei Geschoszahl E + DG mit 30° - 38° festgesetzt, bei Geschoszahl E + I + DG mit 24° - 30° festgesetzt.
23. Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig, wobei nur Satteldachgauben - keine Schräppgauben 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.
24. Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die ortsgseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen.

3.0 Höhenlage der Gebäude

31. 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 höchstgelegenen Punkt des Geländeschrittes 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 Aufschüttungen 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, Dachbedeckungen 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 Gehäusen, z.B. Heibuche, ist erlaubt.
- 8.0. Bodenerkümer
- Etwaige Bodenerkümer unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DStG. Das Grabungsbüro legt nach dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren (Tel. 0841/ 16 38).

E. Verfahrensmerkmale

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 30.4.1996. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 1.6.96 bis zum 1.8.96 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.3.97 durchgeführt worden. (24.2.97 - 25.03.97) beschränkte Auslegung
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.2.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Gemeinderat hat am 2.3.97 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Die Entwürfe des Bebauungsplans sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.2.97 bis zum 3.3.97 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.2.1997 an allen Anschlagstellen.
6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 25.3.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Bebauungsplan wurde am 16.3.97 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.3.97 gebilligt.
8. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom 18.3.97 angezeigt (gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB).
- Bekanntmachung 31.7.1998
Ausgehängt am 31.7.1998
Abgenommen am 4.8.1998
9. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
GEMEINDE SCHERNFELD
"KREUZÄCKER"

96.128-10