



Gemeinde Schernfeld

Bebauungsplan Schernfeld Nr. 8
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Wohngebiet

„Spitzelberg“

Gemeinde Schernfeld
Landkreis Eichstätt

1. Ausfertigung

Bearbeitung:

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten

Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

aufgestellt: 26.04.2018

geändert: 28.11.2019

04.09.2020

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

M. Klos. Dipl.-Ing.

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl laut Nutzungsschablone

0.8 Geschossflächenzahl laut Nutzungsschablone

II max. Anzahl der Vollgeschosse laut Nutzungsschablone

FH 9.50 m max. zulässige Firsthöhe (ab OK FFB EG bzw. UG) = 9.50 m

WH 6.50 m max. zulässige Wandhöhe (ab OK FFB EG bzw. UG) = 6.50 m

Bauweise, Baugrenzen

 offene Bauweise

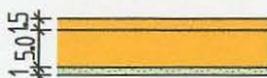
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD 15-38° Satteldach, Dachneigung 15-38°

VPD 10-25° Versetztes Pultdach, Dachneigung 10-25°

 Baugrenze

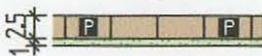
Verkehrsflächen



Gehweg (Betonpflaster)
Straßenverkehrsflächen (Asphalt)
Grünstreifen (befahrbar)



Grundstückszufahrten am Eberswanger Weg (Standorte variabel)



Öffentliche Parkflächen (Rasenfugenpflaster)
Grünstreifen (befahrbar)



Fußwege (Pflaster, Schotter)



Öffentlicher Wiesenweg



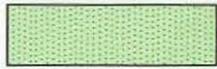
Grünfläche als verkehrliche Vorsorgefläche
für spätere Erweiterung

Flächen / Maßnahmen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

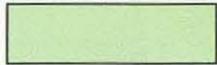


Zisternen für Regenwasser auf den privaten Baugrundstücken,
Volumen $\geq 5.0 \text{ m}^3$

Grünordnung



Private Grünflächen

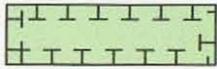


Öffentliche Grünflächen



Sonstige Grünflächen

(befahrbar / Anlage von Grundstückszufahrten zulässig)



Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung
von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Erhaltungsgebot A

für schützenswerte Baumbestände
auf öffentlichen Flächen



Erhaltungsgebot B

für biotopkartierte Hecken und Feldgehölze,
Biotop-Nr. 7032-0064-044



Pflanzgebot A:

Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen
als Randeingrünung und Straßenbegleitgrün



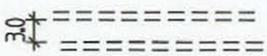
Pflanzgebot B:

Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der
Gemeinde Schernfeld zu belastende Fläche



20 kV - Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH
(wird zurückgebaut und erdverkabelt)

Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Bauparzellen



Nummern der Bauparzellen



Ungefähre Grundstücksgrößen

294

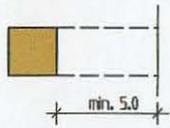
Flurnummern



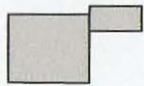
Höhenschichtlinien



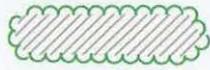
Vorgeschlagene Gebäudestellung
Hauptfirstrichtung nicht zwingend



Garagen und deren Zufahrten, Stauraum mind. 5.00 m
Garagenstandort nicht zwingend festgesetzt



Bestehende Wohn- bzw. Nebengebäude



Bestehende Gehölze (Baumhecken) und biotopkartierte
Baumhecken außerhalb des Geltungsbereichs

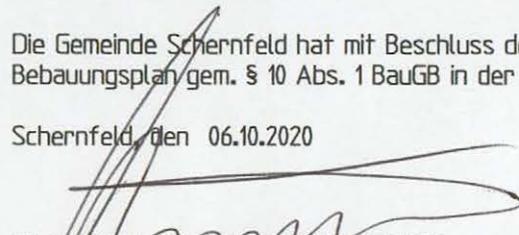


Bestehender Waldrand außerhalb des Geltungsbereichs

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2018 hat in der Zeit vom 27.11.2018 bis 02.01.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2018 hat in der Zeit vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2020 bis 23.03.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2020 bis 23.03.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 04.09.2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 16.09.2020 bis 30.09.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde in der Zeit vom 16.09.2020 bis 30.09.2020 durchgeführt.
8. Die Gemeinde Schernfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.10.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.09.2020 als Satzung beschlossen.

Schernfeld, den 06.10.2020


Stefan Bauer, 1. Bürgermeister



9. Ausgefertigt

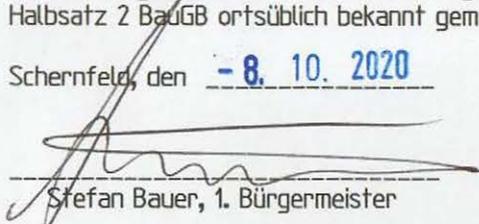
Schernfeld, den 06.10.2020


Stefan Bauer, 1. Bürgermeister



10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 5. 7. 10. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schernfeld, den - 8. 10. 2020


Stefan Bauer, 1. Bürgermeister

