

Die Gemeinde Schernfeld erlässt auf Grund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i. V. m. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB – sowie Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – in der jeweils geltenden Fassung folgende

## **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG**

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Gewend“ in der Gemeinde Schernfeld, Landkreis Eichstätt

### **§ 1 Geltungsbereich, Allgemeines:**

Für die „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Gewend“ wird der von Dipl.-Ing. Manfred Klos, Spalt, am 11.08.2008 ausgearbeitete und letztmals am ..... geänderte Bebauungsplan, sowie der vom Architekturbüro Böhm, Eichstätt, integrierte Grünordnungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt und diesem Textteil.

### **§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen:**

#### **1. Art der baulichen Nutzung:**

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) ausgewiesen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung:**

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) gelten die in der Nutzungsschablone jeweils angegebenen Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen, dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und den Abstandsflächen nach der BayBO (siehe § 3) im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

#### **3. Nebenanlagen:**

Nebenanlagen sind nicht zulässig entlang Erschließungs- und Staatsstraße.

#### **4. Garagen und Stellplätze:**

Der Stauraum von den Garagen bis zur Grundstücksgrenze beträgt min. 5,00 m.

### **§ 3 Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen der BayBO sind anzuwenden.

### **§ 4 Gestaltung der baulichen Anlagen:**

#### 1. Dachform und Höhen:

Es sind Satteldächer und Pultdächer zugelassen. Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung für Werkhallen und Betriebsgebäude 10-20°. Für Betriebswohngebäude sind auch Dachneigungen von 25-35° zugelassen. Bei Pultdächern beträgt die Dachneigung 10-20°. Die zulässige max. Höhe der Gebäude richtet sich nach den im Planblatt festgelegten Traufhöhen (TH). Diese gelten ab vorhandener Höhe Straßenniveau. Die max. Traufhöhe beträgt TH – 7,00 m.

#### 2. Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden sowie beschichtete Trapezblechdeckung und Foliendeckung.

### **§ 5 Einfriedungen, Abböschungen:**

#### 1. Einfriedungen:

Die maximale Zaunhöhe richtet sich nach BayBO.

#### 2. Abgrabungen, Böschungen:

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind mit max. Böschungshöhen von 1,00 m zulässig.

### **§ 6 Schutz der baulichen Anlagen:**

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden.

### **§ 7 Immissionsschutz:**

Als Übergangszone zwischen dem nach § 8 Bau NVO festgesetzten Gewerbegebiet GE und dem angrenzenden Dorfgebiet MD wird der südliche Teil des Grundstücks Fl.Nr. 930/8 (Parzelle 1) als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung GE\* festgesetzt. Die Einschränkung erfolgt entsprechend dem Planungsrichtpegel des schalltechnischen Gutachtens des Ingenieur-Geologischen Instituts IGI vom 07.03.1991.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

tagsüber  $L_{w'',T} = 60 \text{ dB(A)}$

nachts  $L_{w'',N} = 45 \text{ dB(A)}$

überschreitet. Bei der Berechnung des flächenbezogenen Schalleistungspegels sind nur solche Flächen zu berücksichtigen, auf denen emittierende Nutzungen stattfinden (also keine Grünflächen beinhalten).

Es sind nur Wohnungen oder Wohngebäude mit einer Wohneinheit für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig.

## **§ 8 Grünordnung:**

### Flächenbefestigung

Einfahrten, innere Erschließung und Hofbefestigungen sind teildurchlässig zu befestigen (z. B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Schotterflächen und Schotterrasen).

Auf geringstmögliche Versiegelung ist zu achten.

### Pflanzmaßnahmen

Auf den öffentlichen Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Zwischen Bäumen und den Anlagen der Deutschen Telekom ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten; im Fall einer Unterschreitung sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Dies gilt analog für die Leitungen der übrigen Versorgungsträger.

Die Baumpflanzungen unterliegen einem Pflanzgebot.

Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )	H3xv	STU 14 – 16
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	H3xv	STU 14 – 16
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	H3xv	STU 14 – 16

Für Abstände von Bäumen und Pflanzen von Grenzen gilt Art. 47 ff. des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB).

### Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Der ökologische Ausgleichsflächenbedarf beträgt 2,550 m<sup>2</sup>.

Der Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt außerhalb des Planungsgebiets auf gemeindlichen Grundstücken.

**§ 9 Inkrafttreten:**

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Schernfeld, den 15.10.2009

Gemeinde Schernfeld

*L. Mayinger*

.....  
Ludwig Mayinger, 1. Bürgermeister

M.6.2010

auf Plan