

Die Gemeinde Schernfeld im Landkreis Eichstätt erläßt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in Verbindung mit §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- in der jeweils gültigen Fassung folgende

## B E B A U U N G S P L A N - S A T Z U N G

für den Bebauungs- und Grünordnungsplan des Gewerbegebietes „Postwegäcker“ im OT Wegscheid, Gemeinde Schernfeld, Ldkrs. Eichstätt; Die Satzung bildet zusammen mit dem Planblatt den Bebauungsplan.

### §1 Geltungsbereich, Allgemeines:

Für das Gewerbegebiet „Postwegäcker“ im OT Wegscheid, Gemeinde Schernfeld, wird der von Dipl.-Ing. Manfred Klos, Spalt, am 24.7.2000 ausgearbeitete und letztmals am ..... geänderten Bebauungsplan mit integriertem 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 § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) ausgewiesen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung:

Für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gelten die in der Nutzungsschablone jeweils angegebenen Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung.

#### 3. Nebenanlagen:

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

#### 4. Garagen und Stellplätze:

Die Stellplatzverordnung der Gemeinde Schernfeld ist einzuhalten.

#### 5. Betriebswohngebäude:

Nach § 8, Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

### § 3 Gestaltung der baulichen Anlagen:

Dachform und Gebäudehöhen:

Es sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung für Werkhallen und Betriebsgebäude 10-20°. Für freistehende Betriebswohngebäude sind auch Dachneigungen von 25-33° zugelassen. Bei Pultdächern beträgt die Dachneigung 10-20°. Hauptfirstrichtungen sind möglichst parallel zu den Grundstücksgrenzen anzulegen. Die zulässige max. Höhe der Gebäude richtet sich nach den im Planblatt festgelegten Wandhöhen (WH). Diese gelten ab natürlicher Geländehöhe. Die max. Wandhöhen betragen für das gesamte Gewerbegebiet WH = 9,00 m. Für freistehende Betriebswohngebäude beträgt die max. Wandhöhe WH = 6,50 m.

### § 4 Einfriedungen, Böschungen:

#### 1. Einfriedungen:

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

#### 2. Abgrabungen, Böschungen:

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit max. Böschungshöhen von 1,00 m. Die Böschungsflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:2 sein.

### § 5 Sichtflächen:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art (Ausnahme Hochstämme) und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

### § 6 Grünordnung:

#### 1. Erhaltungs- und Pflanzgebote:

Die festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzgebote der Grünordnung sind aus dem Planblatt des Bebauungsplanes ersichtlich. Die erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und Neuanpflanzung sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

#### 2. Oberbodenschutz:

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

### 3. Entwicklung von Trockenstandorten:

Zur Entwicklung von Trockenstandorten sind die im Planblatt dargestellten Lärmschutzhügel und -wälle mit anstehendem Abraum aus Kalkscherben anzuschütten (z.B. Lesesteinwall). Die bepflanzen Nord- und Westseiten der Hügel sind mit Mutterboden anzudecken, die Südseiten werden ohne Oberbodenandeckung als Trockenstandorte angelegt. Die Böschungsneigungen der Wälle und Hügel sind variabel mit Böschungen von 1 : 1,5 bis 1 : 3 zu gestalten.

### 4. Pflanzabstand zu Versorgungsleitungen:

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.

### 5. Bodenversiegelung:

Die nicht bebauten und gewerblich nicht genutzten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

## § 7 Hinweise:

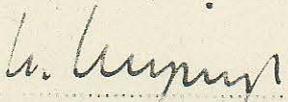
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Keller sollte wasserdicht ausgeführt werden.
- Hausdränagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenkanalisation angeschlossen werden.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Das von den Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde Niederschlagswasser ist – so weit möglich – breitflächig auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.
- Die Entwässerungsanlagen für die Betriebsgebäude, Betriebsanlagen und Betriebsflächen sind jeweils in einem baurechtlichen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen. Die Entwässerungspläne sind dabei vorzulegen.
- Bei Bauvorhaben mit „Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.

**§ 8 Inkrafttreten des Bebauungsplanes:**

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

Gemeinde Schernfeld

Schernfeld, den 21.12.2008



i. Bürgermeister Mayinger