

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5 'Streueggern'

im OT Workerszell der Gemeinde Schernfeld

TEIL A: Planzeichnung



WA	0,4
GRZ	0,8
GFZ	0,8
II=+D	SD 25°-35°
oder II	SD 18°-28° PD 10°-28°
WH	max. 6,50 m
o	offene Bauweise
Bo	Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die Gemeinde Schernfeld erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der Fassung des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

B 1: Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 0,4 Maximale Grundflächenzahl
- 2.2 0,8 Maximale Geschossflächenzahl
- 2.3 II=E+D Maximal zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- 2.4 II Maximal zwei Vollgeschosse
- 2.5 WH max. Maximale Wandhöhe in Metern

- 3. Bauweise, Baugrenzen**
- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2 Bo Baugrenze
- 3.3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 4. Gestaltung**
- 4.1 bei II=E+D: Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 25° - 35°
- 4.2 bei II: Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD)
Dachneigung: SD 18° - 28°
PD 10° - 28°

- 5. Verkehrsflächen**
- 5.1 Straßenverkehrsfläche
- 5.2 F/R Fuß- und Radweg
- 5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Parkplatz
- 5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5.5 Wirtschaftsweg
- 5.6 Straßenbegrenzungslinie
- 5.7 Straßenbegleitgrün

- 6. Versorgungsanlagen**
- 6.1 Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- 7. Grünflächen**
- 7.1 Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Bo Zweckbestimmung: Bolzplatz
- 7.2 Bäume / Sträucher zu pflanzen

- 8. Sonstige Planzeichen**
- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B 2: Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 GRZ 0,4 Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze
- 2.2 GFZ 0,8 Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze
- 2.3 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes inklusive der „Privaten Grünfläche“ maßgebend, die auf den Baugrundstücken und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- 2.4 II=E+D Maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- 2.5 II Maximal zwei Vollgeschosse zugelassen
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- 3.1 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung zählt dabei als eigenständige Wohneinheit.

- 3.2 Die Wandhöhe (WH), gemessen ab der Oberkante vorhandenes Gelände bis zum Schnittpunkt Wand/Dach, ist auf 6,50 m festgesetzt (siehe Schemazeichnung).

- bei II=E+D (SD 25°-35°) $WH = (W1 + W2) / 2 \leq 6,50 \text{ m}$

- bei II (SD 18° - 28°) $WH = (W1 + W2) / 2 \leq 6,50 \text{ m}$

- bei II (PD 10° - 28°) $WH = (W1 + W2) / 2 \leq 6,50 \text{ m}$

4. Gestaltung der Gebäude, Dachform, Anbauten

- 4.1 bei II=E+D SD: DN 25°-35°
bei II SD: DN 18°-28°
PD: DN 10°-28°
- 4.2 Dachneigungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig. Zulässige Farben: rot, rotbraun, grau und anthrazit. Für Anbauten sind Flachdächer, Pultdächer und Glasdächer zulässig. Die Dachflächen bei grenzständigen Anbauten sind nicht begehbar auszuführen.
- 4.3 Dachüberstände sind im Ortsgang und im Traufbereich auf max. 0,50 m festgesetzt. Es sind nur waagrechte Traufen zulässig. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 4.4 Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es sind nur Satteldachgauben erlaubt. Je Dachseite sind max. 2 Gauben mit einer Ansichtfläche von max. 2,00 m Breite und 1,50 m Höhe zulässig. Der Abstand untereinander muss größer sein als 1,50 m.

- 5. Nebenanlagen**
- 5.1 Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8,00 m nicht überschreiten, einschl. Nebengebäude ist eine Länge von 10,0 m zulässig.
- 5.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m bis zur Grundstücksgrenze einzuhalten. 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 2 Stellplätze bereitzustellen.

- 6. Einfriedungen**
- 6.1 Im Vorgartenbereich, zur Fahrbahn hin, müssen Holzzäune mit senkrechter Latung errichtet werden. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 6.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedungen mit heimischen Gehölzen ist erlaubt.

- 7. Solaranlagen, Solarthermieanlagen**
- 7.1 Sonnenkollektoren auf Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind zusammenhängend zu errichten. Sie sind nicht reflektierend auszuführen.
- 7.2 Sonnenkollektoren und PV-Module auf Fassaden sind nicht zulässig.

- 8. Wärmepumpen**
- 8.1 Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis bei Bauantragstellung zu erbringen, dass die Anlage im Vollastbetrieb einen Schalldruck von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfadens des Landesamtes für Umwelt -Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III) vom Februar 2011 verwiesen, derzeit einsehbar unter: http://www.lfu.bayern.de/laem/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

- 9. Abstandsflächen**
- 9.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
- 10. Verkehrsflächen**
- 10.1 Das innerhalb der Straßenbegrenzungslinie liegende Straßenbegleitgrün darf für Grundstückszufahrten unterbrochen bzw. überfahren werden.

- 11. Entwässerung von Niederschlagswasser**
- 11.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasengitter, Schotterrassen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.

- 11.2 Hausdrainagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln. Im Rahmen der Erschließung ist je Grundstück eine Zisterne mit mind. 4,00 m³ Rückhaltevolumen, das durch einen Drosselabfluss von 0,5 l/s das Regenwasser verzögert an Rigolen abgibt, zu errichten. Die Zisterne muss zusätzlich ein Speichervolumen von mind. 6,00 m³ aufweisen. Die Zisterne ist als Eigentum und in Verantwortung des Bauherrn an das Regenwassersystem anzuschließen dauerhaft zu betreiben und zu warten.

- 12. Grünordnung**
- 12.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke und die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

- 12.2 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Begrünung der Baugrundstücke

- 12.3 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 12.4 Es sind heimische Pflanzen zu verwenden. Nadelgehölze werden ausgeschlossen. Die Pflanzung regionaltypischer Obstbäume wird empfohlen.

- 12.5 Pro Parzelle ist mind. ein Baum zu pflanzen. Planlich oder anderweitig festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Öffentliche Grünflächen

- 12.6 Die planlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen herzustellen, mit heimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung regionaltypischer Obstbäume wird empfohlen.
- 12.7 In der öffentlichen Erschließungsfläche sind in den dafür vorgesehenen Pflanzflächen standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

TEIL C: Hinweise und nichtrechtliche Übernahme

1. bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
2. Bestandsgebäude mit Hausnummer
3. Bemaßung in Metern
4. bestehende Bepflanzung
5. mögliche Bebauung
6. mögliche Grundstücksaufteilung
7. 720,00 m² Nummerierung der Grundstücke Parzellengröße
- 8. Bodendenkmäler**
- 8.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art 8 Abs. 1-2 DschG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

- 9. Wasserwirtschaft**
- 9.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

- 9.2 Die Entwässerungsanlage für die Betriebsgebäude, Betriebsanlagen und Betriebsflächen sind jeweils in einem baurechtlichen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen. Die Entwässerungspläne sind dabei vorzulegen.

- 9.3 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

- 9.4 Es wird empfohlen die Entwässerungsplanung bzw. die erforderlichen Antragsunterlagen vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

- 9.5 Wassergefährdende Stoffe dürfen keinesfalls in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- 9.6 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
 - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TREGNW)
 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138)
 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).

- 10. Vorsorgender Bodenschutz**
- Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten wird auf die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang mit dem Bodenmaterial regelt, verwiesen.

- 11. Altlastenverdachtsflächen**
- Bei Bekanntsein bzw. -werden von Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen sind diese im Einvernehmen mit dem WWA Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

- 12. Landwirtschaft**
- Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelastungen zu rechnen.

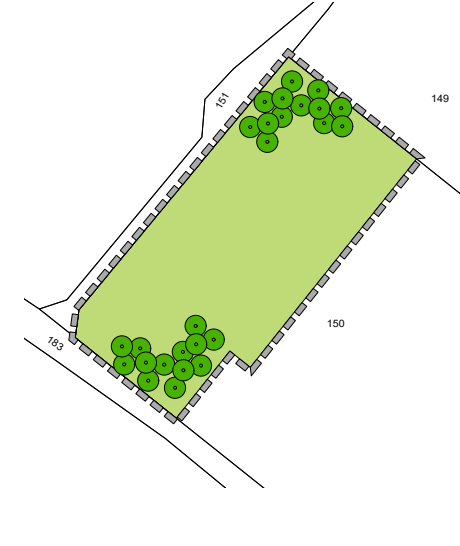
- 13. Schutzzonen und Baubeschränkungsgebiet um Leitungstrassen**
- Innerhalb der Schutzzonen / des Baubeschränkungsgebietes um Leitungstrassen der Versorgungsleitungen sind zum Schutz der Versorgungsanlagen jeweils geltende technische Regelwerke der Versorger einzuhalten. Dies betrifft die Bebaubarkeit, Veränderungen des Gelände niveaus und Anpflanzungen in diesem Bereich. Die Breite der Schutzzonen und Baubeschränkungsgebiete variiert.

- 14. Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen**
- Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV in Zusammenarbeit mit dem DVGW zu beachten.

- 15. Leitungstrassen**
- In Verkehrswegen sind für Sparten und Versorger geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

Darstellung der Ausgleichsflächenerbringung (Schematische Darstellungen)

Ausgleichsfläche 1:



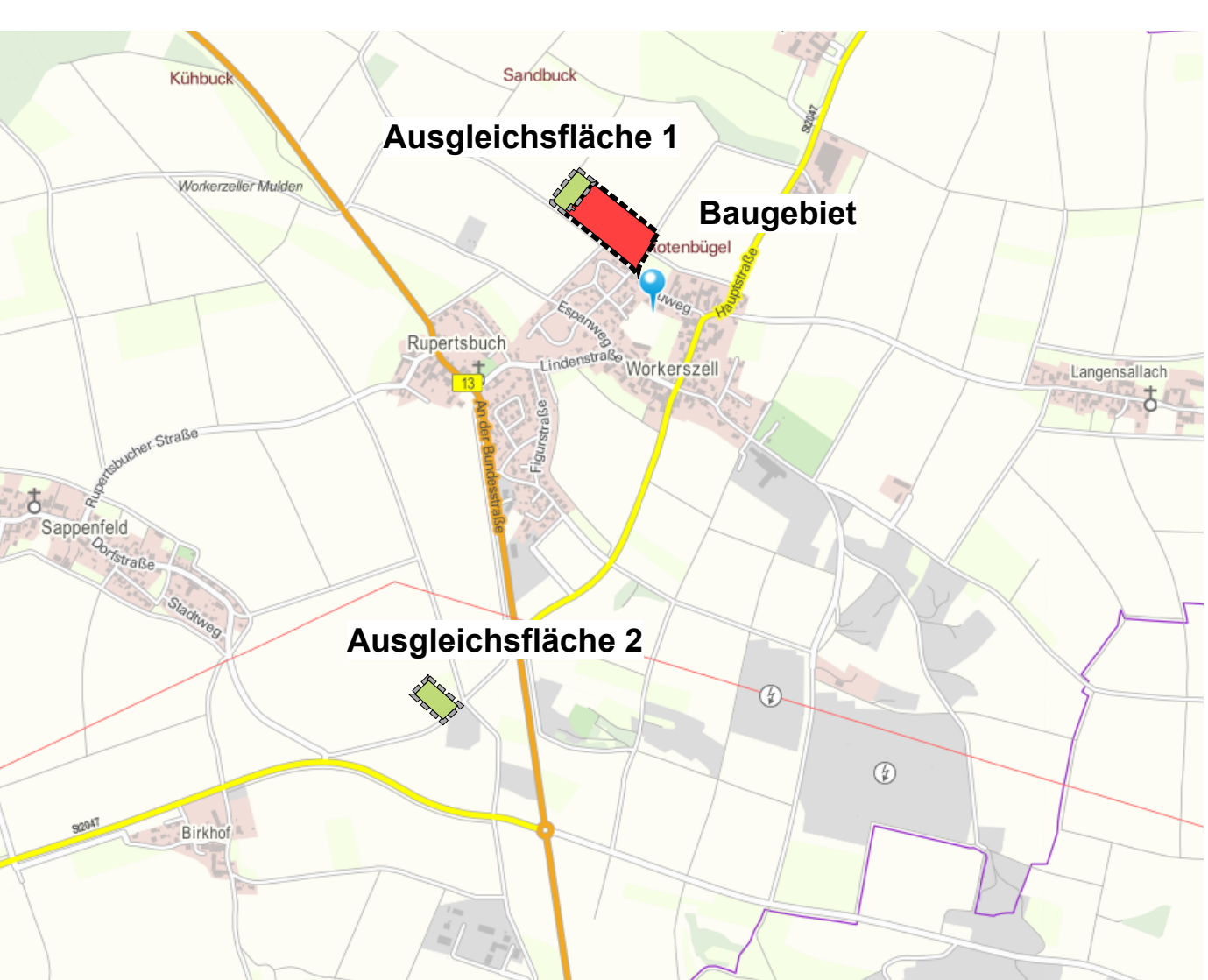
Flur-Nr.:	150 (Teilfläche)
Gemarkung:	Workerszell
Größe:	ca. 6.179,0 m²
Ausgleichsmaßnahmen:	Ziel: Entwicklung eines artenreichen, aufgelockerten Feldgehölzes (Randstreifen) mit Extensivgrünland
Maßnahmen:	- Anpflanzen von Feldgehölzen mit heimischen, standortgerechten Arten - Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland auf der Restfläche - Ansaat von artenreichem Grünland aus regionalem Saatgut - keine Düngung - zur Ausbreitung (3-5 Jahre): Durchführung einer jährlichen 2-schürigen Mahd mit Abtransport des Mähgutes (1. Mahd: Mitte Juli; 2. Mahd: Anfang September) - langfristig: 1-schürige Mahd (Anfang bis Mitte September), Mähdüsentragen - Fläche von Verbuschung freihalten - Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel (wie Herbizide, Fungizide, Insektizide, etc.) ausgebracht werden.
M 1:2.500	

Ausgleichsfläche 2:



Flur-Nr.:	246 (Teilfläche)
Gemarkung:	Sappenfeld
Größe:	ca. 6.880,0 m²
Ausgleichsmaßnahmen:	Ziel: Entwicklung eines artenreichen Gebüsches (punktuell im Randbereich) und Magerrasen (Trocken)
Maßnahmen:	- Umwandlung von Ackerland in Magerrasen - Anpflanzung von Gebüschbereichen mit z.B. Salweide, Brombeere, Schlehe, Stachelbeere (Orientierung an den Arten der angrenzenden Biotopflächen) - Ansaat von artenreichem Magerrasen aus regionalem Saatgut. - Mähdüsentragung aus den angrenzenden Biotopflächen - keine Düngung - zur Ausbreitung (3-5 Jahre): Durchführung einer jährlichen 3-schürigen Mahd mit Abtransport des Mähgutes (1. Mahd: Mitte Mai; 2. Mahd: Mitte Juli; 3. Mahd: Anfang September) - langfristig: 2-schürige Mahd (1. Mahd: Mitte Juli; 2. Mahd: Anfang September), Mähdüsentragen - Fläche von Verbuschung freihalten - Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel (wie Herbizide, Fungizide, Insektizide, etc.) ausgebracht werden.
M 1:2.500	

Übersichtslageplan der Ausgleichsflächen (ohne Maßstab):



Ausgleichsflächenbilanzierung:

Ausgleichsflächenbedarf	10.884,0 m²
Ausgleichsfläche 1	- 6.179,0 m²
Ausgleichsfläche 2	- 6.880,0 m²
	- 2.175,0 m²

- Verfahrensvermerke:**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 "Streueggern" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2018 hat in der Zeit vom 27.11.2018 bis 02.01.2019 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2018 hat in der Zeit vom 17.11.2018 bis 21.12.2018 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2020 bis 16.03.2020 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2020 bis 16.03.2020 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Schernfeld hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 30.03.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2020 als Satzung beschlossen.

- Schernfeld, den
-
S. Bauer (1. Bürgermeister) (Siegel)
6. Ausgefertigt
Schernfeld, den
-
S. Bauer (1. Bürgermeister) (Siegel)
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

- Schernfeld, den
-
S. Bauer (1. Bürgermeister) (Siegel)

Gemeinde Schernfeld Lkr. Eichstätt

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5 "Streueggern"



Plan: **Satzungsbeschluss** Maßstab: **1 : 1.000**

Planer:
Ingenieurbüro
Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Str. 6
86609 Donauwörth
Tel.: 0906/7091928
Fax: 0906/7091946
Email: info@ib-kammer.de

Auftraggeber:
Gemeinde
Schernfeld
Gundekarstraße 7a
85072 Eichstätt

Donauwörth, den 27.01.2020
Schernfeld, den