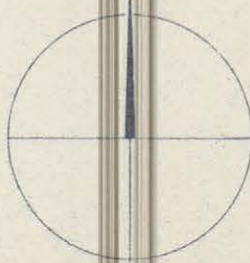


BEBAUNGSPLAN "WORKERSZELL - WEST" M 1/1000

0/M 1'0 2'0 3'0 4'0



5'0 6'0 7'0 8'0 9'0

GEORG FINSTER · DIPL.ING.(FH) · ARCHITEKT · ASTERNWEG 9 · 8079 HITZHOFEN · TEL. 08458/8428

GEZ. AM 5. FEB 1990 | GEÄ. AM 20.09.1991


Finster

Die Gemeinde Schernfeld erläßt aufgrund


- der § 9 und 10 des Bundesbaugesetzes
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)


In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan Nr. I. für das Baugebiet "Workerszell-West" als Satzung.


A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 - Baugrenzen


 - Gebietsabgrenzung


 - Straßenbegrenzungslinie


 - öffentliche Verkehrsfläche


 - Maßangabe in Metern

I + D - Zahl der Vollgeschosse
II Erdgeschoß und ausbaufähiges DG
" " 1 Obergeschoß

 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 - zu pflanzende Bäume (Standorte können verändert werden)

 - offene Vorgärten und Garagenzufahrten (ohne Einfriedung)

 - best. Grundstücksgrenzen

----- neue Grundstücksgrenzen

67 - Flurstücksnummern



- vorgeschlagene Baukörper

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine max. Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,4 zulässig.

3. Dächer

3.1 Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Auf den Nebengebäuden und Garagen sind auch Pultdächer zulässig. Der First muß über die Längsrichtung des Hauptgebäudes verlaufen.

Dachneigung: I + D 30° - 38°
II max. 34 °

3.2 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pult- oder Satteldächern senkrecht zur Firstrichtung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 22 ° haben.

3.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind ab 30 ° Dachneigung zulässig und dürfen eine max. Ansichtsgröße von 1,5 m² nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch größere Ansichtsflächen zulässig.

3.4. Schräg ausgebildete Traufen oder Ortgänge werden nicht zugelassen. Die Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 40 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen. Wird die Dachkonstruktion durch vorgelagerte Pfeiler oder Stützen abgefangen, so kann der Überstand auch größer sein.

3.5 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen zulässig. Möglich ist auch dem Legschiefer ähnliches oder gleichwertiges Bedachungsmaterial. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

4. Fassadengestaltung

- 4.1 Zusammengebaute Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
- 4.2 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind nicht zulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

5. Höhenlage der Gebäude

- 5.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über OK bestehenden Geländes, gemessen bergwärts am Gebäudefuß, betragen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Aufgeschüttete, hügelartige Terrassen sind nicht zulässig. Sollten Geländekorrekturen notwendig sein, so sind diese in Absprache mit dem Landratsamt, großflächig dem natürlichen oder bestehenden Gelände den Nachbargrundstücken angepaßt, auszuführen.
- 5.2 Die Traufhöhe wird bei Gebäuden mit I + D auf max. 3,90 m beschränkt. Bei II gilt eine Traufhöhe von max. 5,90 m. Die Maße sind jeweils bergwärts zu nehmen. Die Kniestockhöhe wird bei I + D auf 0,75 m, bei II auf 0,25 m festgesetzt. Gemessen wird von OK Rohdecke bis UK Fußpfette.

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden. Um einer unnötigen Versiegelung der Landschaft entgegenzuwirken, sind überlange Anfahrtswege auf dem Grundstück zu vermeiden.
- 6.2 Der Stauraum zwischen Garagen und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche darf nicht eingefriedet werden.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.
- 7.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

9. Grünordnung

- 9.1 Der Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße im Westen ist als Schotterrasen auszubilden und mit heimischen Laubbäumen aus der Empfehlungsliste entsprechend der Planzeichnung zu bepflanzen. Die Standorte der Bäume können verändert werden, sofern ein detaillierter Plan dies erforderlich macht.
- 9.2 Auf allen Grundstücken ist pro 100 m² nicht bebauter Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Empfehlungsliste zu pflanzen.
- 9.3 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Kabeltrassen der Deutschen Bundespost bzw. des Fränkischen Überlandwerkes einzuhalten. Zu messen ist jeweils von Stammachse bis Kabeltrasse.

10. Wohneinheiten

Pro Bauparzelle dürfen nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden. Zusätzlich kann für einen evtl. Dachgeschoßausbau eine weitere Wohneinheit zugelassen werden.

B. HINWEISE

Für die Erschließungsstraße innerhalb des Wohngebietes wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

- 0,75 m Schotterrasen als Sicherheits- und Trassenstreifen
- Fahrbahn 3,5-4,5 m breit als Schwarzdecke
- Der Gehsteig 1,25 m breit im Anschluß zu den Privatgärten ist abgesenkt, flächenbündig und befahrbar ausgebildet. Die Entwässerungsrinne wird mit einem Dreizeiler aus Granit-Großsteinpflaster ausgebildet.

Landwirtschaft:

Aufgrund der angrenzender landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

C. VERFAHRENSWEISE

1. Der Gemeinde rat hat in der Sitzung vom 19.02.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.02.1990 ortsüblich bekannt

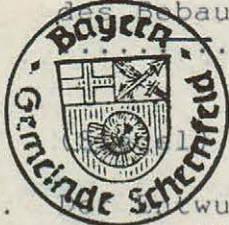


Eichstätt, 08.07.1992

[Handwritten signature]

1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat ~~in der Zeit von~~ am 23.10.1990 bis stattgefunden.

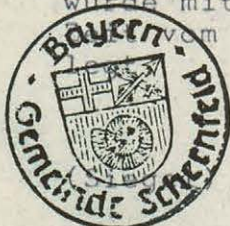


Eichstätt, 08.07.1992

[Handwritten signature]

1. Bürgermeister

3. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.1991 wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der vom 04.11.1991 bis 04.12.1991 öffentlich ausge-



Eichstätt, 08.07.1992

[Handwritten signature]

1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 13.01.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 20.09.1991 als Satzung beschlossen.



Eichstätt, 08.07.1992

[Handwritten signature]

1. Bürgermeister

5. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 20.05.1992 Nr. 24 Az. 610-91 B gemäß § 11 BBauG ~~ge-~~ genehmigt zugestimmt



Eichstätt, 24.7.92

[Handwritten signature]

i.A.

6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 22.05.1992 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.



Eichstätt, 08.07.1992

[Handwritten signature]

1. Bürgermeister