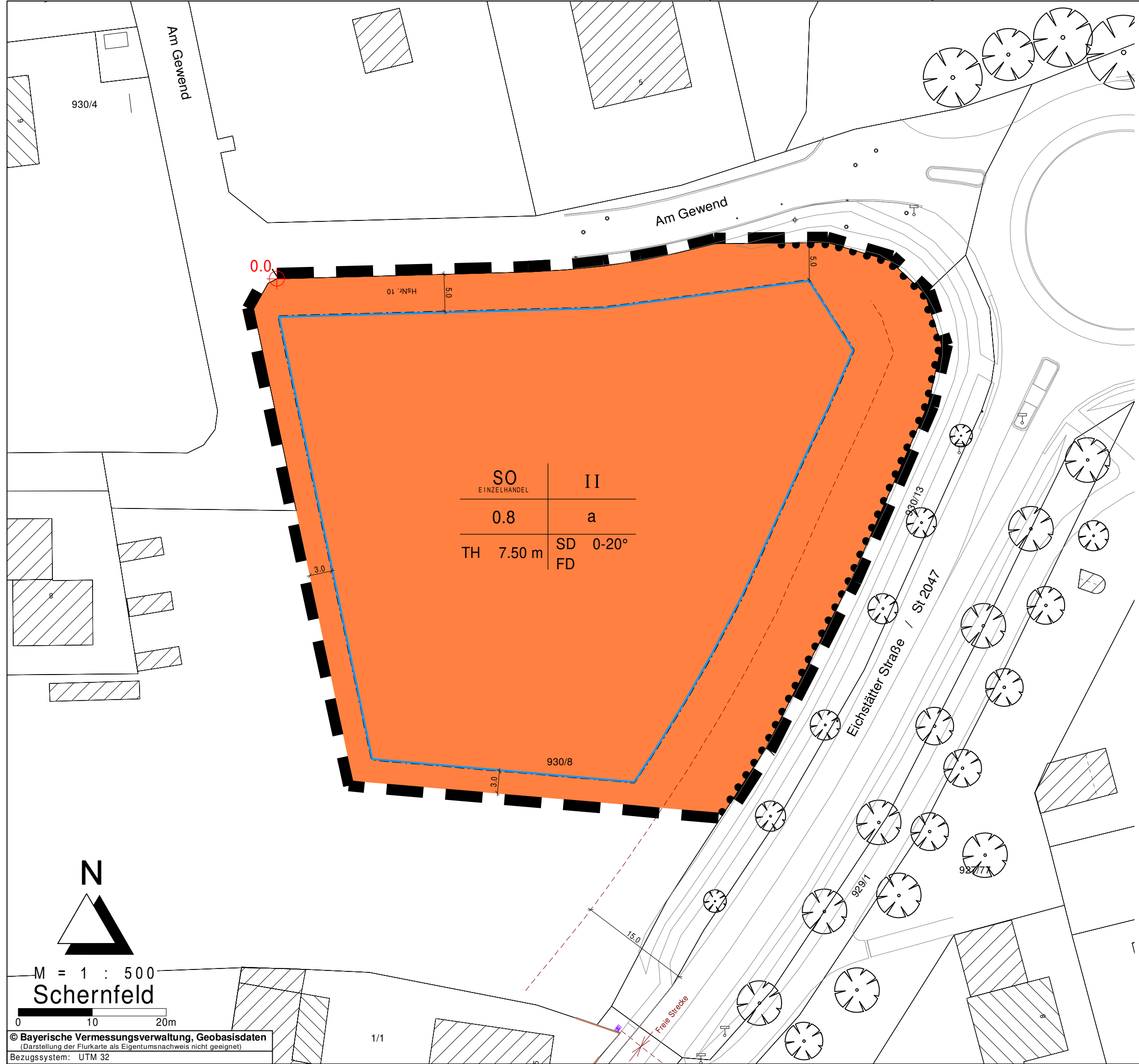




Die Gemeinde Schernfeld im Landkreis Eichstätt beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen, zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung geltenden Fassung, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a "Erweiterung Gewerbegebiet Am Gewend" als Satzung. Für den Geltungsbereich der Änderung gilt fortan dieses Deckblatt einschließlich textlicher Festsetzungen. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben gültig, sofern sie nicht durch die Festsetzungen der vorliegenden Änderung verdrängt werden.

I. Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Einzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH Zulässige Traufhöhe, als Höchstmaß

0,0 Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Baugrenze

a Abweichende Bauweise: Gebäudelänge bis zu 60 m

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

■ ■ ■ ■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Dachformen der Hauptgebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

SD Satteldächer mit einer Neigung 0 - 20° zulässig

FD Flachdächer

Zeichnerische Darstellungen ohne Normcharakter

— — — — Bestehende Grundstücksgrenze

930/8 Flurnummer

▨ Gebäude Bestand

3.0 Bemaßung

- - - - - (reduzierte) Anbauverbotszone Staatsstraße

II. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets als „Einzelhandel“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs (Vollsortimenter) mit einer Gesamt Verkaufsfläche von max. 1.200 m²,
- Gewerbliche Ergänzungen (z. B. Post, etc.), die keinen Einzelhandel darstellen,
- Bäcker bzw. Backshops mit Café (Gastronomie).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Werbeanlagen am oder auf dem Gebäude dürfen die zulässige Traufhöhe um maximal 2,50 m überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8,00 m über der geplanten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

3. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig.

Im Bereich der **reduzierten** Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße (diese beträgt **15,00 m**, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) bedarf die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO einer Genehmigung der Straßenbaubehörde.

III. Hinweise

1. Schallimmissionsschutz

Die Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit Backshop in Bezug auf die angrenzende schutzbedürftige Bebauung wurde entsprechend den Anforderungen der TA Lärm in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225124 / 2 vom 15.10.2025 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

Die in der Untersuchung unter Punkt 7 genannten Schallschutzmaßnahmen (u.a. Beschränkungen in der nächtlichen Warenanlieferung, Begrenzung der Geräuschabstrahlung von haustechnischen Anlagen) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Sofern sich im Zuge des Genehmigungsverfahrens maßgebliche Änderungen in der Planung und den Betriebsabläufen des Marktes ergeben, ist die erneute schalltechnische Prüfung nach TA Lärm erforderlich.

2. Auffinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt oder dem Landesamt für Denkmalpflege in München anzuzeigen.

3. Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) zu beachten. **Zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.**

4. Staatsstraße 2047

Entlang der Staatsstraße 2047 gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG eine Bauverbotszone, die laut Aussage des Staatlichen Bauamts Ingolstadt auf 15 m, gemessen ab dem Fahrbahnrand der St 2047, reduziert werden kann (vgl. Planzeichnung).

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2047 sind nicht zulässig

IV. Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat von Schernfeld hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ 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 17.11.2025 hat in der Zeit vom 24.11.2025 bis 29.12.2025 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 17.11.2025 hat in der Zeit vom 27.11.2025 bis 29.12.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt, Gundekarstraße 7a, 85072 Eichstätt, zu den üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Gemeinde Schernfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Schernfeld, den _____

Stefan Bauer, Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

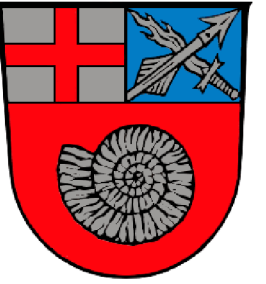
Schernfeld, den _____

Stefan Bauer, Erster Bürgermeister (Siegel)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt, Gundekarstraße 7a, 85072 Eichstätt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

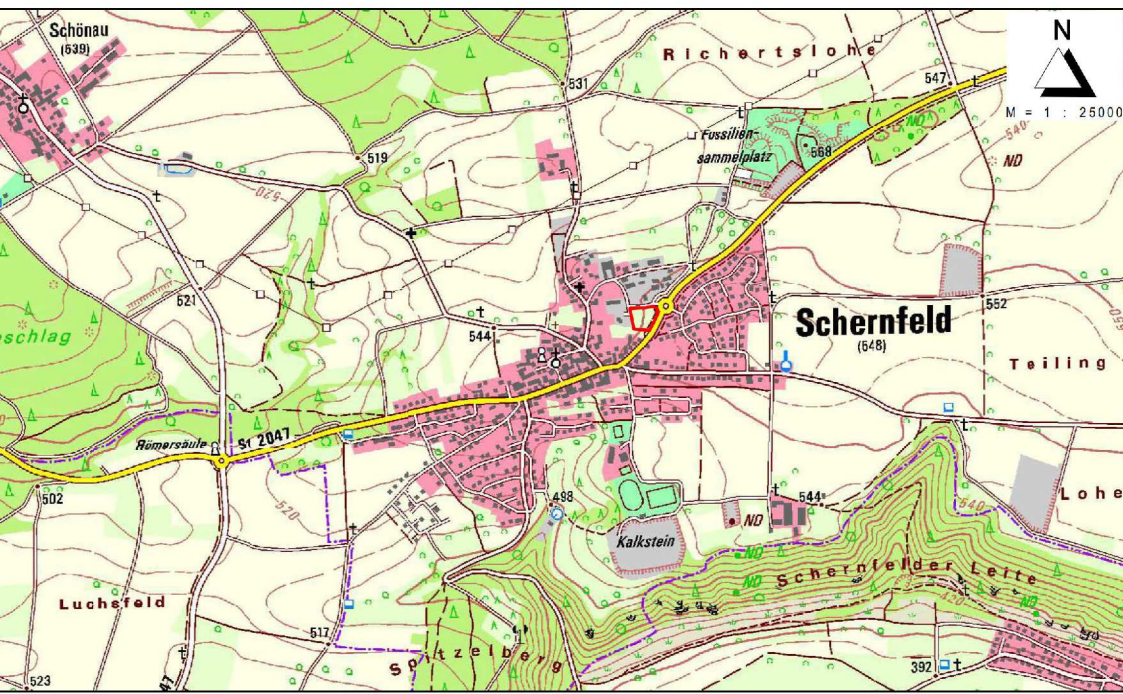
Schernfeld, den _____

Stefan Bauer, Erster Bürgermeister (Siegel)



Gemeinde Schernfeld

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a "Erweiterung des Gewerbegebiets Am Gewend"



ENTWURF

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6 Fon: 09175 / 7970 - 0
91174 Spalt Fax: 09175 / 7970 - 50
www.ib-klos.de Email: info@ib-klos.de

aufgestellt: 17.11.2025

geändert: 23.02.2026

C. Klos, Dipl.-Ing.