

# GEMEINDE SCHERNFELD



BEBAUUNGSPLAN SCHERNFELD NR. 11  
FÜR DAS WOHNGEBIET

**„SPITZELBERG II“**

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 19.02.2024

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

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

Die Gemeinde Schernfeld im Landkreis Eichstätt beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a 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 öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## **Schernfeld Nr. 11 „Spitzelberg II“**

per Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_ .

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Schernfeld Nr. 11 „Spitzelberg II“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 294/19, 296, 296/1, 296/2 und 296/4 der Gemarkung Schernfeld, Gemeinde Schernfeld, Landkreis Eichstätt.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 1,07 ha.

### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans Schernfeld Nr. 11 „Spitzelberg II“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 19.02.2024 ausgearbeitete und letztmalig am \_\_\_\_\_ geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Schernfeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stefan Bauer, Erster Bürgermeister

# **Bebauungsplan Schernfeld Nr. 11 „Spitzelberg II“**

## **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### **1.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für den gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).

#### **1.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### **1.5 Garagen, Carports und Nebengebäude**

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist für Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe bis 3,50 m zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- oder Trapezblech ist unzulässig.

#### **1.6 Stellplätze**

Die Anzahl der auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schernfeld in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

## 1.7 Regenwasserzisternen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sammeln und in einer Zisterne zurückzuhalten. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m<sup>3</sup> pro Einfamilienhaus bzw. 3 m<sup>3</sup> pro Doppelhaushälfte betragen.

Der Überlauf der Zisterne kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

## 1.8 Schallschutz Luftwärmepumpen

Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb einen Schallpegel 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 Schallpegels der Bauherr verantwortlich.

In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tief-frequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### 2.1 Höhenlage der Gebäude

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab, darf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der straßenzugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über der OK Fahrbahn bzw. Gehweg liegen.

Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an, darf die OK FFB EG an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über dem natürlichen Urgelände liegen.

An der talseitigen Gebäudeseite darf die OK FFB EG grundsätzlich mittig maximal 1,50 m über das natürliche Urgelände herausragen. Eine Überschreitung dieses Maßes ist jedoch in Verbindung mit der Bauweise UG+EG bzw. mit versetzten Geschossebenen („split levels“) möglich (vgl. Regelbeispiele Nr. 3 und 4 auf dem Planblatt). In diesen Fällen sind die First- und die Wandhöhe ab der OK FFB im untersten, talseitig freigelegten Geschoss zu messen (UG bzw. EG<sub>2</sub>).

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

### 2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m.

Bezugspunkt bei den Bauweisen EG+OG bzw. EG+DG ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (vgl. Regelbeispiele Nr. 1 und 2).

Bezugspunkt bei den Bauweisen UG+EG und „split levels“ ist die Oberkante Fertigfußboden im Untergeschoss (OK FFB UG) bzw. in der versetzten, tieferliegenden Erdgeschossesebene (OK FFB EG<sub>2</sub>) (vgl. Regelbeispiele Nr. 3 und 4).

Die Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplans ist das Maß zwischen dem jeweiligen Bezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

## **2.3 Dächer**

### **2.3.1 Dachform und -neigung**

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-38°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 10-25°

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 38° zulässig.

### **2.3.2 Dacheindeckung**

Für Hauptgebäude sind als Dacheindeckungen Dachsteine oder Dachziegel zulässig; für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.

Die Dachdeckung ist in roten bzw. rotbraunen, schwarzen oder schwarzgrauen Farbtönen zu halten. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer sind Dachbegrünungen zulässig und erwünscht.

### **2.3.3 Dachaufbauten**

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder SchlepPGAuben sind zulässig.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

## **2.4 Solaranlagen**

Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Solarenergienutzung (Solarthermie, Photovoltaik) zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut ausgeführt oder in die Dachhaut integriert werden.

Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis max. 9°) ist die Aufständering von Anlagen zur Solarenergienutzung bis zu einem maximalen Aufstellwinkel von 35° gegenüber der Horizontalen zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zum Dachrand aufweisen.

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Fassade ist unzulässig.

## **2.5 Fassadengestaltung**

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser („Baumstammhäuser“).

## 2.6 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Zaun von 1,20 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,50 m sowie Gabionen bis maximal 1,20 m Höhe über OK Straße zulässig. Ansonsten sind Mauern und Bretterverschlüsse als Einfriedungen unzulässig.

Um die freie Durchgängigkeit für Igel und andere Kleintiere zu sichern, empfiehlt die Gemeinde jedoch auf die Errichtung von (Sockel-)Mauern grundsätzlich zu verzichten.

## 2.7 Geländemodellierung

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit einer maximalen Gesamtböschungshöhe von 1,50 m. Die Böschungsf Flächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Senkrechte Abtreppungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken mit Böschungsmauern oder Gabionenwänden sind bis zu einer maximalen Mauerhöhe von 1,00 m zugelassen.

## 3 Grünordnerische Festsetzungen

### 3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

#### **Pflanzgebot A – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind heimische Bäume der Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“.

Für eingrünende Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind heimische Sträucher der Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“ zulässig.

### 3.2 Vermeidungsmaßnahmen

#### **Vermeidungsmaßnahme V1: Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit**

Um eine Beschädigung oder Zerstörung potenziell vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten boden- und gehölzbrütender Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodung bzw. dem Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

### 3.3 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische

Arten gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Blau-Tanne, etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

**Pflanzqualitäten (mindestens):**

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm  
Straßenbäume mit erhöhtem Kronenansatz
- Obstbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 3 bis 6 Triebe, 60-100 cm

**Pflanzliste "Private Grundstücksflächen"**

Laubbäume:

- |                          |              |
|--------------------------|--------------|
| - Acer campestre         | Feld-Ahorn   |
| - Carpinus betulus       | Hainbuche    |
| - Juglans regia          | Walnuss      |
| - Salix caprea           | Sal-Weide    |
| - Sorbus aria            | Mehlbeere    |
| - Sorbus domestica       | Speierling   |
| - Tilia cordata          | Winter-Linde |
| - hochstämmige Obstbäume |              |

Straucharten:

- |                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| - Amelanchier ovalis      | Gewöhnliche Felsenbirne         |
| - Berberis vulgaris       | Gewöhnliche Berberitze          |
| - Buddleja davidii        | Schmetterlingsstrauch in Sorten |
| - Cornus alba             | Weißer Hartriegel               |
| - Cornus mas              | Kornelkirsche                   |
| - Cornus sanguinea        | Roter Hartriegel                |
| - Corylus avellana        | Haselnuss                       |
| - Ligustrum vulgare       | Gemeiner Liguster               |
| - Lonicera xylosteum      | Gewöhnliche Heckenkirsche       |
| - Philadelphus coronarius | Pfeifenstrauch                  |
| - Ribes alpinum           | Alpen-Johannisbeere             |
| - Rosa canina             | Hunds-Rose                      |

## **4 Hinweise**

### **4.1 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

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) sind zu beachten.

### **4.2 Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grund- oder Schichtenwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

### **4.3 Flächenbefestigung**

Einfahrten und Hofbefestigungen sollten – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

### **4.4 Zisternenwassernutzung**

Es wird empfohlen, das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

### **4.5 Bodenschutz**

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

#### 4.6 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### 4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

Ausgefertigt:

Schernfeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stefan Bauer, Erster Bürgermeister