

# 1. Bebauungsplan-Änderung (BBP-Ä) "Poxdorf Ost", Gemeinde Poxdorf, Landkreis Forchhheim

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Poxdorf Ost“ werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen festgesetzt:

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 4 Abs. 2 Punkt 2 - 3 BauNVO allgemein zulässigen Einrichtungen nicht zugelassen, mit Ausnahme nicht störender Handwerksbetriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

#### Immissionsschutz

Haustechnische Anlagen sind mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i. S. d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch eine gutachterliche Messung zu erbringen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### **1. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (RFOK EG) von Wohngebäuden wird mit 0,3 bis 0,6 m über dem Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt.

Bezugspunkt ist immer die Mitte des Baukörpers senkrecht zur Achse der Erschließungsstraße.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO sind einzuhalten.

#### **2. Bauliche Gestaltung**

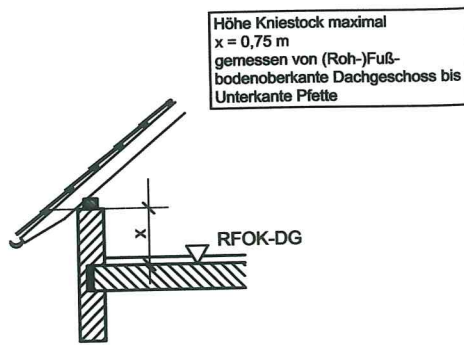
Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Zeldach (ZD), Pultdach (PD), Flachdach (FD). Die Dachneigung darf bis 45° betragen. Tonnendächer sind ausgeschlossen.

Dacheindeckung ist in den Farbtönen rot, braun, schwarz, anthrazit und grau zulässig. Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Dachgauben sind ohne Größenbeschränkung zulässig.

Bei Sattel- und Walmdächern (auch Krüppelwalmdach) ist ein Kniestock von max. 0,75 m zulässig.

## Skizze Kniestock



Zusammengebaute Garagen bzw. Gebäudeteile bzw. nachträglich angefügte Bauwerke sind in ihrer Proportion und Größe, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Der Bau der ersten Doppelhaushälfte gibt die Dachgestaltung für die zweite Doppelhaushälfte vor.

### 3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in einer Höhe von 1,20 m zulässig. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind sie als Zäune in einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Zaunsockel sind - außer zur Straße hin - unzulässig, um die Durchlässigkeit für die Fauna nicht zu beeinträchtigen. Der Zaun hat daher einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.

Der Stauraum vor Garagen und Carports darf nicht eingefriedet werden.

Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

### 4. Außenanlagen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

### 5. Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung der Gebäude sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

### 6. Sonstiges

Bei der Fassadengestaltung sind reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig.

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung.

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 1. Regenerative Energien

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist zulässig und wird begrüßt. Auf die einschlägigen Bestimmungen im Zusammenhang mit dem Schutz des Grundwassers wird verwiesen. Für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesonden oder Wasser-Wasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei Bedarf beim Landratsamt Forchheim, Fachbereich Wasserrecht, zu beantragen.



## **2. Regenwassernutzung**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m<sup>3</sup> empfohlen. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes.

Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

## **3. Dach- und Fassadenbegrünung**

Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert.

## **4. Unter-/Kellergeschoss**

Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, wird empfohlen, sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens vor Baubeginn wird empfohlen.

## **5. Altlasten**

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

## **6. Artenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG untersagt ist, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder zu roden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Im Zuge von Rodungsarbeiten ist auf eine mögliche Quartierfunktion der zu rodenden Gehölze (z. B. für Fledermäuse oder Vögel) zu achten, um Verstöße gegen den Artenschutz zu vermeiden.

## **7. Sonstiges**

Auf die Möglichkeiten zur Förderung energieeffizienten Bauens und entsprechende Beratungen wird hingewiesen (s. a. nachfolgenden Link:

[www.lra-fo.de/site/2\\_aufgabenbereiche/Energie\\_Klima/Energieinformation/Foerderprogramme.php](http://www.lra-fo.de/site/2_aufgabenbereiche/Energie_Klima/Energieinformation/Foerderprogramme.php) )

Die sonstigen, von den Änderungen nicht betroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des bisherigen Planes gelten unverändert weiter.

	21.054	Datum	gez.	gepr.
	Vorentwurf	27.09.2021	Ku	Ku
	Entwurf	20.12.2021	Ku	Ku
	Änderung	...	...	...
	Änderung	...	...	...
	Satzung	28.03.2022	Ba	Ku

# 1. BBP-Ä Poxdorf Ost, Gemeinde Poxdorf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.09.2021 hat in der Zeit vom 11.10.2021 bis 11.11.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.09.2021 hat in der Zeit vom 11.10.2021 bis 11.11.2021 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 20.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2022 bis 24.02.2022 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 20.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß Bekanntmachung vom 14.01.2022 in der Zeit vom 24.01.2022 bis 24.02.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.03.2022 die Bebauungsplan-Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.12.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Poxdorf, den 29.03.2022

*P. Hüning*

Bürgermeister



Ausgefertigt

Gemeinde Poxdorf, den 29.03.2022

*P. Hüning*

Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplan-Änderung wurde am 22.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplan-Änderung 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.

Gemeinde Poxdorf, den 22.04.2022

*P. Hüning*

Bürgermeister

