

Am Mühlweiher

DER GEMEINDE POXDORF

LANDKREIS FORCHHEIM, OBERFRANKEN

Änderung

1. Änderungsbeschuß:

Der Gemeinderat der Gemeinde Poxdorf beschloß in seiner Sitzung am 27.09.1999 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem § 13 BauGB.

2. Öffentliche Auslegung:

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme der betroffenen Bürger. Diese wurden mit Schreiben vom 21.10.1999 aufgefordert, bis spätestens zum 20.11.1999 zur Änderung des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

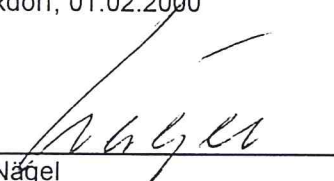
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB i. V. m. § 13 Nr. 3 BauGB erfolgte mit den Schreiben vom 20.10.1999 (angemessene Frist bis 20.11.1999).

4. Satzung:

In seiner Sitzung am 31.01.2000 beschloß der Gemeinderat Poxdorf gem. 10 Abs. 1 BauGB den Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 31.01.2000 als Satzung.

Poxdorf, 01.02.2000


C. Nägel
1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschuß wurde im Mitteilungsblatt Nr. 6 am 11.02.2000 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Das Deckblatt Nr.1 zum Bebauungsplan „Am Mühlweiher“ wird seit diesem Tage während der Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Poxdorf (Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der Bekanntmachung ist das Deckblatt Nr. 1 rechtsverbindlich geworden.

Poxdorf, _____

C. Nägel
1. Bürgermeister

Begründung zur Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Mühlweiher“:

Aufgrund der dichten Bebauung im südlichen Abschnitt (Doppelhausbebauung) des Geltungsbereiches sind keine Erweiterungsmöglichkeiten der einzelnen Gebäude vorhanden. Daher verbleibt den Grundstückseigentümern lediglich die Möglichkeit, das vorhandene Dachgeschoß zu Wohnzwecken zu nutzen. Aufgrund der flachen Dachneigung erscheint ein Dachgeschoßausbau mit Schleppgauben auf beiden Dachseiten sinnvoll.

Wegen des einheitlichen Erscheinungsbildes der Doppelhäuser ist es notwendig, die entstehenden Dachaufbauten städtebaulich zu ordnen. Die ursprüngliche Festsetzung im Bebauungsplan regelt eine Dachgaubengröße für den nördlichen und südlichen Bereich, also für die Doppelhausbebauung und Einfamilienwohnhäuserbebauung gleichermaßen.

Der Punkt 7.3 der textlichen Festsetzungen wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

- 7.3.1 Im Bereich nördlich der Erschließungsstraße darf die Gesamtlänge der Gauben die Hälfte der Gesamtlänge der darunterliegenden Wand nicht überschreiten.
- 7.3.2 Im Bereich südlich der Erschließungsstraße sind Dachgauben bis zu einer Größe von 3,50 m x 1,20 m je Doppelhaus in der Ansicht zulässig.
- 7.3.3. Auflagen für den Immissionsschutz:

Beim Ausbau der Dachgeschosse der Doppelhauszeile ist bei der Baugenehmigung darauf zu achten, daß ruhebedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, auf der der Kreisstraße abgewandten Seite angeordnet werden. Es sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.

Bei der Errichtung des Einzelhauses auf dem noch derzeit freien Grundstück sind die ruhebedürftigen Räume auf der dem Bäckereibetrieb abgewandten Seite anzuordnen. Es sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.

Gemeinde Poxdorf, 01.02.2000


C. Nägel
Erster Bürgermeister

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhausbebauung 550 m², bei Doppelhausbebauung 300 m².

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

- 5.1 Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,60 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
- 6.3 Vor Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist ein Zaun, Kette oder dergleichen auf der Grundstücksgrenze als Abgrenzung des Stauraumes nicht zulässig.
- 6.4 Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise sind unzulässig.
- 6.5 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten.

7. DACHFORM

- 7.1 Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer entsprechend der Festsetzungen im Plan mit einer Dachneigung von 40° - 45° bei I + DG bzw. 38° bei II.
Die Dächer sind mit rotem Ziegelmaterial einzudecken.
- 7.2 Ein Kniestock bei Z = I + DG größer als 0,60 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfette ist unzulässig.
- 7.3 Dachgauben bis zu einer Größe von 1,50 m x 1,20 m in der Ansicht sind zulässig.
- 7.4 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.