

GEMEINDE POXDORF

LANDKREIS : FORCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN „POXDORF OST“

4. FERTIGUNG

M 1:1000

22.7.1980

geändert 25.6.81

	DATUM / NAME	DATUM / NAME	DATUM / NAME
ENTWURF			
GEZEICHNET	22.7.80 <i>Quelle</i>		
GEPRÜFT	22/7/80 <i>Quelle</i>	5/8/81 <i>Quelle</i>	25/6/81 <i>Quelle</i>
GEÄNDERT	5/3/81 <i>Karte</i>	25/6/81	
PROJEKT- NR.	15-35 690	FLACHE 0,93 m ²	

H. P. GAUFF INGENIEURE · GMBH & CO

PASSAUER STR. 9 · 8500 NÜRNBERG · TEL. 0911/40 50 45

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FOR FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

I + DG

Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1 Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß.

0,4

Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

SD Satteldach

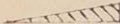
40 - 45 Dachneigung (z.B. von 40° - 45° zulässig)

 Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche: Gehweg
Fahrbahn
Gehweg

 Verkehrsberuhigte Zone

 Straßenbegrenzungslinie

 Fußweg  Fuß u Radweg

 Sichtdreieck

Grünflächen

 Verkehrsbegleitgrün



Öffentl Grünfläche: Kinderspielplatz



Pflanzgebot für Bäume



Öffentl Grünfläche



Pflanzgebot für Buschgruppen

Flächen für Stellplätze oder Garagen

Ga

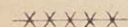
Garagen



Flächen für Stellplätze und Garagen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



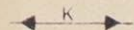
Fläche für Versorgungsanlagen

Trafostation

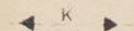


Mülltonnenabstellplatz

Führung unterirdischer Leitungen



Fernmeldekabel der DBP, bestehend

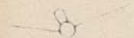


Fernmeldekabel der DBP, geplant

B FÜR HINWEISE



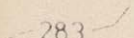
Bestehende Gebäude



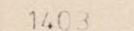
ursprüngliche Flurstücksgrenzen



Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke



Hohenschichtlinien



Flurstücksnummern

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtsätze nach § 17, Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß, wenn sich nicht geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.
- 2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Eintragung in den Bebauungsplan mit $Z = I + DG$ bzw. $Z = II$ (Höchstgrenze) bzw. $Z = II$ (zwingend) festgesetzt.

3. BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 3.1 Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO; nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 3.2 Abweichend hiervon sind Garagen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.
Doppelgaragen müssen hinsichtlich Form, Farbe, Masse und Gestaltung einander entsprechen.

Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen zugelassen. Bauhütten sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.

- 3.3 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

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

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

- 5.1 Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,60 m über natürlichem Gelände liegen.

6. STELLPLATZE UND GARAGEN

- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Alle Gärten, 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 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 ähnlich 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 Festsetzung im Plan mit einer Dachneigung von 40° - 45° bei I+DG bzw. 32° - 38° bei II.
Diese Dächer sind mit rotem Ziegelmateriel einzudecken.
- 7.2 Ein Kniestock größer als 0,30 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette 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 qm nicht überschreiten.

7.5 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden (Garagen) und Anbauten sind fläche Pultdächer (max. Neigung 10°), Flachdächer und Satteldächer (Dachneigung $25^\circ \pm 2^\circ$ oder gleiche Dachneigung wie Hauptgebäude) zulässig

8. EINFRIEDUNGEN

8.1 Die Einfriedungen der Grundstücke darf 1 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 30 cm ausgebildet werden; darauf ist zur Straße hin ein Holzzaun zu errichten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffummanteltem Maschendraht max. Höhe 1 m zulässig.
Der Zaun ist als sogenannter durchlaufender Zaun herzustellen, d.h. daß dessen Pfosten hinter der eigentlichen Zaunfläche stehen müssen.

9. AUSSERE GESTALTUNG

9.1 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein: Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen. Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen bzw. anderen konstruktiv bedingten Bauteilen zulässig.

10. AUSSENANLAGEN

- 10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Hierbei sind nur einheimische Bäume und Sträucher zulässig (siehe 10.5).
- 10.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.
- 10.3 Eine Auffüllung von mehr als 0,50 m im Mittel auf dem vorhandenen natürlichem Gelände ist unzulässig.
- 10.4 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten.
- 10.5 Entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Pflanzgebot als Abpflanzung mit bodenständigem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen als Sicht- und Lärmschutz zur Kreisstraße bzw. freien Landschaft hin festgesetzt.

Das Pflanzgebot muß eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen. Es dürfen ausschließlich folgende Pflanzen verwendet werden:

Rainweide (*Ligustrum Vulgare*), Pfaffenkäppchen (*Euonymus Europaeus*), Schlehe (*Prunus Spinosa*), Feldahorn (*Acer Campestre*), Eberesche (*Sorbus Aucuparia*), Schneeball (*Viburnum Lautana*), Hainbuche (*Carpinus Betulus*), Hartriegel (*Cornus Sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus Mas*), Hasel (*Corylus Avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera Xylosteum*), Hundsrose (*Rosa Canina*); sowie Großbäume: Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche und Kiefer.

Auf einer Länge von 15,0 m des Pflanzgebotes müssen mindestens 2 Großbäume gepflanzt werden.

- 10.6 Pro Grundstück sind mindestens zwei heimische, großkronige Laubbäume (Obstbäume, Ebereschen, Ahorn u.a.) zu pflanzen.

11

Schallschutz

11.1

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist für die Gebäude entlang der Kreisstraße FO 7 der Grundriß entweder so zu wählen, daß die Schlafräume nicht zur Schallquelle hin orientiert werden oder – wenn dies nicht möglich ist – sind Schallschutzfenster der Klasse 2 mit integrierter Lüftungseinheit einzubauen.

12

Aussenkamine, Verbrennen von Abfällen

Bei Errichtung von Gebäuden in einer Entfernung von weniger als 100m zum Wald werden gefordert:

- a ein Kaminabstand von 40m,
- b Anbringen von Prallblechen an den Kaminen zur Verhinderung von Funkenflug,
- c Untersagen jeglichen Feueranzündens im Freien, z.B. Grillroste, Verbrennen von Unrat usw,
- d verschließbare Aschetonnen aus Metall

13

Stromversorgung

Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt im Baugebiet über Erdkabel die ca. 1m parallel zu den Grundstücksgrenzen im Privatgrund verlaufen.

Die Gemeinde Poxdorf erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 + 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - i.d.F. d. Bek. vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 949), § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 27.06.1961 (GVGl. S. 161), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 25.01.1962 (BayBS I. S. 462) i.d.F. vom 31.05.1978 (GVBl. S. 352), geändert durch Gesetz vom 11.08.1978 (GVBl. S. 525), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. d. Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) sowie der Art. 107 und 205 Nr. 11a der Bay. Bauordnung - BayBO - i.d.F. d. Bek. vom 01.10.1974 (GVBl. S. 115) folgenden mit Schreiben des Landratsamtes Forchheim vom AZ genehmigten Bebauungsplan.

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan "Poxdorf Ost" der Gemeinde Poxdorf gilt der vom Ingenieurbüro Gauff GmbH & Co., Nürnberg, am 22.07.80 gezeichnete Bebauungsplan "Poxdorf Ost", der zusammen mit den "Weiteren Festsetzungen" und der Begründung in der Fassung vom 22.07.1980, zuletzt geändert am 25.06.1981 den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.



Gemeinde Poxdorf, den

20.08.1981

Käpfer
.....
(1. Bürgermeister)

DATEN

- A. Für die Bearbeitung des Planentwurfes: **H. P. Gauff Ingenieure**
GMBH & CO
Passauer Str. 9, 8500 Nürnberg
Tel. 405045 Telex 0622219 jbg d

Nürnberg, den ... 22.07.1981

- B. Die Gemeinde Poxdorf hat am **23.07.79** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde nach § 2 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Poxdorf, den **20.08.81**
Bürgermeister

- C. Die Gemeinde Poxdorf hat gemäß § 2, Abs. 2 BBauG am **12.09.80** nach ortsüblicher Bekanntmachung am **05.09.80** die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Gemeinde Poxdorf, den **20.08.81**
Bürgermeister

- D. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a, Abs. 6 BBauG vom **06.04.81** bis einschließlich **11.05.81** im Rathaus der Gemeinde Poxdorf öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Poxdorf, den **20.08.81**
Bürgermeister

- E. Die Gemeinde Poxdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **25.06.81** den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Gemeinde Poxdorf, den **20.08.81**
Bürgermeister

- F. Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom Nr. gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Delegationsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.1977 (GVBl S. 67) mit/ohne Auflagen genehmigt.

Forchheim, den
i.A.

- G. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 12 BBauG wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Poxdorf, den
1. Bürgermeister

