

Präambel
Die Gemeinde Poxdorf erlässt, gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 05.12.2018 nach §10 des Baugesetzbuches (BauGB) den Bebauungsplan "Am Mühlweiher II" in Poxdorf in der Fassung vom 05.12.2018, bestehend aus dem Bebauungsplan, der Begründung, und seinen Anlagen, als Satzung.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

A: Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



1.2 Beschränkung der Wohneinheiten (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten je Bauparzelle.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	Maximale Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
zulässige Bauweise	zulässige Bauweise

2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig; Z = II
Das zweite Vollgeschoss darf auch im Dachgeschoss liegen.

II

2.2 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

0,40

Überschreitung der Grundfläche:
Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gültigen Vorschrift mit nicht vollflächig versiegelten Stellplätzen und Zufahrten (Rasenflächenpflaster, Dränplaster) um weitere 50% überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

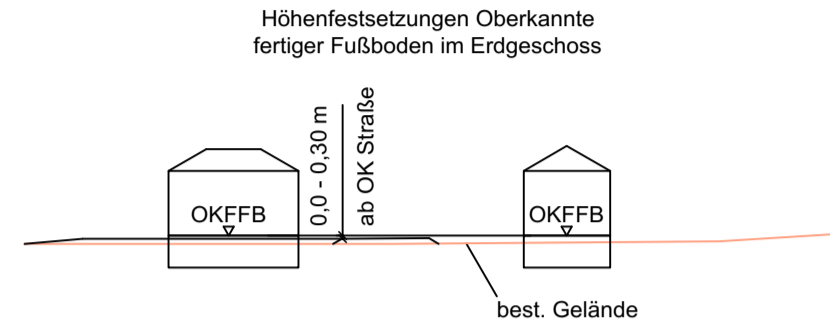
0,80

2.4 Mindestgröße Baugrundstücke
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 300 m² bei Doppelhausbebauung.

2.5 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.5.1 Kniestock (I+D)
Ein Kniestock ist nur bei zwei Vollgeschossen I+D mit einer Höhe von max. 60 cm zulässig. Die Höhe ist von der Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Fußplatte zu messen.

2.5.2 Höhenlage
Die Höhe der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (OKFFB) muss min. 0,0 m bis max. 0,3 m über dem zukünftigen, am Grundstück angrenzenden Straßenniveau liegen. Maßgebend ist der höchste Punkt der am Grundstück angrenzenden Straßenoberkante (Straßenrand). Die Höhendifferenzen zum Fahrbahn- oder Gehwegrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

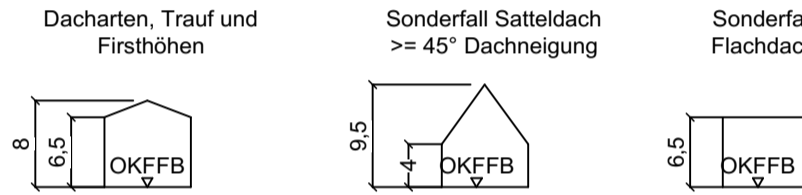


2.5.3 Trauf und Firsthöhen
Die maximale Firsthöhe beträgt 8,0 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (OKFFB) bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.
Die maximale Traufhöhe beträgt 6,5 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (OKFFB) bis zum äußersten Wandabschluss.

Sonderfall Satteldach Dachneigung >= 45°
Bei einer max. Traufhöhe von 4,0 m darf die max. Firsthöhe 9,5 m betragen. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (OKFFB) zum Schnittpunkt der Dachhaut mit dem äußersten Wandabschluss und bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Sonderfall Flachdach
Beim Flachdach gilt der obere Abschluss des Gebäudes als Traufhöhe. Die max. Traufhöhe von 6,5 m ist einzuhalten.

Dem Bauantrag ist ein Höhenschnitt mit Darstellung der Höhenlage der Gebäudeteile in Bezug auf das natürliche Gelände und die Erschließungsstraße beizulegen.



3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 du. 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

o

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in der südlichen Bauzeile nur Doppelhäuser.

E, D

3.2 Baugrenze

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

3.3 Die Firstrichtung (Stellung der baulichen Anlage) ist eine beispielhafte Darstellung

4. **Verkehrsfächern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenflächen mit Gehweg



4.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Flurweg öffentlich



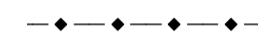
4.3 Bauverbot
15 m Bauverbotszone Kreisstraß FO 7, diese ist von jeder Bebauung freizuhalten.

4.4 Die Sichtflächen im Bereich der Einmündungen sind einzuhalten. Die Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen deshalb nicht höher als 80 cm sein.

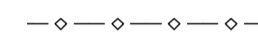
4.5 Die Erschließungsplanung für das Baugebiet ist mit den zuständigen Stellen vor Baubeginn abzustimmen. Bestehende Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße dürfen auch während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

5. **Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Bestehende Leitungen



5.2 Neubau Leitungen



5.3 In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

5.4 Bestehende Versorgungsleitungen
Der Bestand und die Sicherheit von bestehenden unterirdischen Versorgungsleitungen ist zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der Baumschutzanweisungen der öffentlichen Versorgungsträger wird hingewiesen. Es sind ausreichende Trassen zur Erstellung der Strom- und Telekommunikationseinrichtungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Auf Trassen mit Versorgungsleitungen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

5.5 Die einschlägigen Richtlinien des DVGW sind zu beachten. Die Arbeitsblätter „W405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W331 Hydranten Richtlinien sind anzuwenden.“

5.6 Umgrenzung von Flächen für Hochwasserrückhaltebecken



5.7 Nachrichtliche Darstellung der Überschwemmungsgebiete



5.8 Damm / Graben Aufschüttung (Befüllung RRB)



6. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen
Je Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen. Der Standort ist frei wählbar.

6.2 Pflanzgebot für Sträucher innerhalb der privaten Grundstücksflächen
Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen sind im Übergang zum geplanten Hochwasserrückhaltebecken mind. 2-reihige freiwachsende Hecken mit standortheimischen Gehölzen gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Wohngebäude hergestellt sein und ist dauerhaft zu pflegen. Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

6.3 Pflanzung eines Feldgehölzes als Ausgleich für den Eingriff in das kartierte Biotop Nr. 6332-0108.

Innere der öffentlichen Grünfläche ist westlich des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens (vgl. Planzeichnung) auf einer Fläche von mind. 100 qm ein Feldgehölz mit standortheimischen Gehölzen gemäß Artenliste der Begründung anzulegen. Es sind mind. 5 Bäume und 30 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebeckens hergestellt sein und ist dauerhaft zu pflegen.

6.4 Minimierung der Versiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau/Belägen wie z. B. wassergebundene Decken, Beton-Sickerpflaster (Versickerungsfähigkeit mind. 1.330 l/s ha), Natursteinpflaster, oder Betonpflaster mit Splitt und Rasenfugen (Fugenanteil mind. 7,5%) herzustellen. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser, sowie die Entnahme als Brauchwasser im Garten sind zulässig.

6.5 Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind im Geltungsbereich Außenbeleuchtungen mit geringer anlockwirkung (z.B. LED) zu verwenden.

6.6 Nachrichtliche Darstellung Biotopfläche Nr. 6332-0108

6.7 Eingriff in Biotop / Rodung

7. **Sonstige Planzeichen**

7.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

7.1.1 Vorgeschlagener Standort Garagen

7.1.2 Beispielhafte Darstellung der Gebäude

7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

7.4 vorhandene Grundstücksgrenzen

7.5 Flurstücksnummer

7.6 bestehende Gebäude

7.7 öffentliche Grünflächen

7.8 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Passiver Schallschutz
Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für den festgesetzten Bereich, für die einzubauenden Außen Türen und Fenster min. das Schalldämmmaß der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719.



7.9 Flächen für Aufschüttung
Die dargestellten Flächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mindestens auf Straßenniveau aufzuschütten. An der östlichen Bebauungsgrenze muss mindestens auf 282,70 m NN aufgeschüttet werden.



7.10 Bodendenkmal Nr. D-4-6332-0157 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung



B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Dachform

1.1 Die Art des Hauptdaches ist frei wählbar. Bei Doppelhäusern ist für beide Haushälften die gleiche Dachart und Dachneigung festgesetzt. Für die Dachart und Dachneigung ist die zuerst gebaute Doppelhaushälfte maßgebend.

1.2 Die Dachneigung ist dem Deckungsmaterial angepasst zu wählen.

1.3 Dachüberstände an Traufe und Giebelwand sind bis max. 50 cm Überstand zulässig.

2. Dacheindeckung und Dachaufbauten:
Blechdächer sind in der südlichen Häuserzeile unzulässig.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Der erforderliche Stauraum vor Garagen darf durch Einfriedungen großmässig nicht beschränkt werden. Im erforderlichen Stauraum dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden. Der erforderliche Stauraum vor geschlossenen Garagen beträgt für PKW mind. 5,0 m zur öffentlichen Erschließungsstraße.

3.2 Garagen aus Wellblech oder aus ähnlicher leichter Bauweise sind nicht zulässig.

3.3 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.

3.4 Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. Im erforderlichen Stauraum vor Garagen, dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden. Stellplätze dürfen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen werden.

4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m Höhe über dem am Grundstück anliegenden Straßenniveau zulässig.

4.2 An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune mit max. 1,5 m Höhe zugelassen. Zur öffentlichen Erschließungsstraße sind Maschendrahtzäune unzulässig.

5. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu erhalten.

6. Entwässerung von Hofflächen
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.

7. Äußere Gestaltung, Gebäudehülle
Die Gebäude sollen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Sichtmauerwerk Putz und begrünte Fassaden sind zulässig.

8. Dachflächenfenster sind bis max. 1,5 m² pro Fenster zulässig.

9. Außenanlagen

9.1 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhe der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe der Nachbargrundstücke anzugleichen.

9.2 Stützmauern an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

C. Hinweise

1. Altlasten
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim LRA Forchheim unverzüglich zu informieren.

2. Denkmalfpflege
Es wird auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

3. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

4. Den Bauwerbern wird empfohlen ein Baugrundgutachten zur Ermittlung der Gründungssituation anfertigen zu lassen.

5. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.

6. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe an, die aktiv bewirtschaftet werden. Nördlich befindet sich der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb Markus Werner (Steinweg 26-28), der Tierhaltung (Pferde, Legehennen, Enten und einige Gänse) betreibt. Es ist eine Direktvermarktung für Geflügel mit eigenem Schlachtraum vorhanden. Der Betrieb ist mehr als 120 m vom Wohngebiet entfernt. Mit bei der Bewirtschaftung auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen auch während der Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen, muss gerechnet werden. Werden bei Baumaßnahmen best. Drainagen gefunden, sind diese vor Umbirdung und Stilllegung in Rücksprache mit den Bewirtschaftern angrenzender Flächen umzuverlegen.

7. Müllbehälter sind an einer für 3-Achsig Müllfahrzeuge durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.

8. Hinsichtlich zu beseitigender Gehölze sind gem. § 39 Abs. 5 i.V.m. § 44 BNatSchG die Vogelschutzzeiten zwischen 1. März und 30. September zu beachten (d.h. Rodung zwischen Anfang Oktober und Ende Februar). Alternativ ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Nachweis zu erbringen, dass die Gehölze zum Zeitpunkt der Fällung keine Brutstätten aufweisen.

9. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts oder links zur Trassenachse.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 22.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2017 bis 27.11.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2017 bis 27.11.2017 öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 23.07.2018 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans gebilligt. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 24.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.10.2018 bis 17.11.2018 wiederholt beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.09.2018 bis 04.10.2018 wiederholt öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Poxdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 05.12.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.12.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Poxdorf, den ____/20__

(Gemeinde, Siegel)

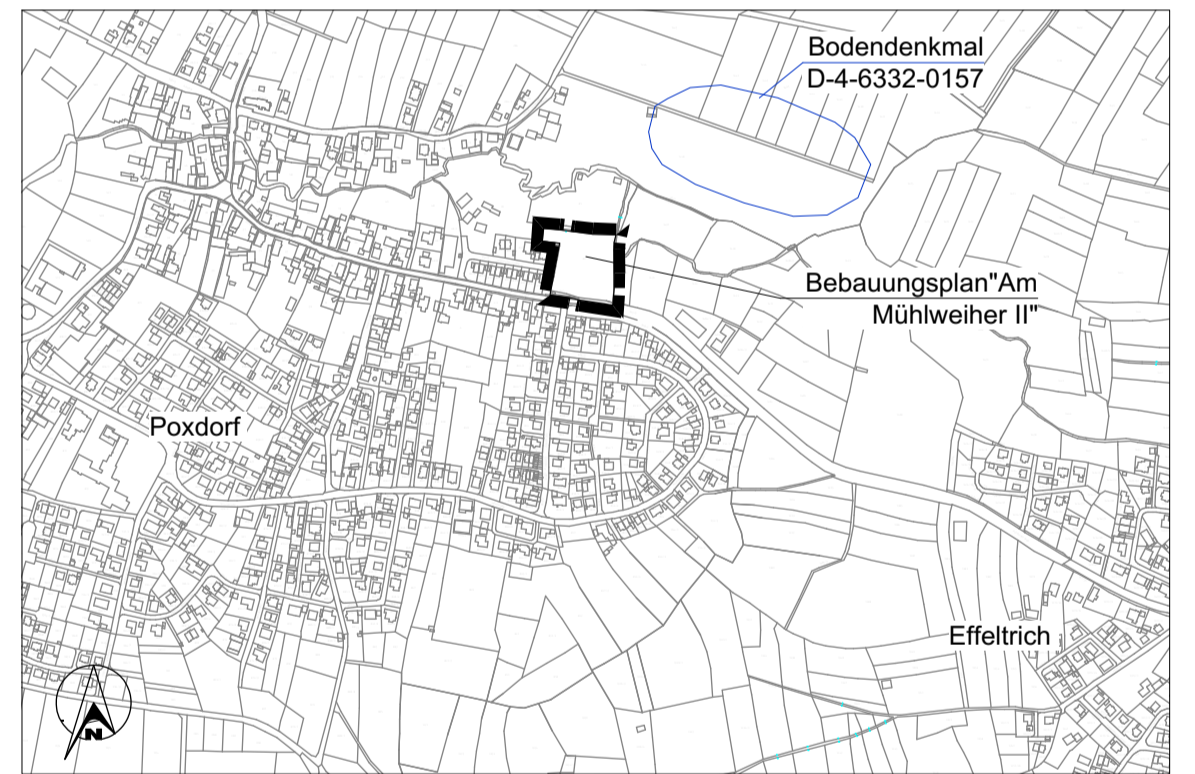
.....
(Paul Steins, 1. Bürgermeister)

H) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 14.12.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Poxdorf, den ____/20__

(Gemeinde, Siegel)

.....
(Paul Steins, 1. Bürgermeister)



Übersichtskarte M 1:10.000

PROJEKT	GEMEINDE POXDORF
DARSTELLUNG	BEBAUUNGSPLAN M 1:500 Fassung vom 05.12.2018
ENTWURF	Höchstader Str. 2a 91330 Eggolsheim fon 09545 - 3598050 fax 09545 - 35980599 info@sauer-harrer.de
LANDSCHAFTS-PLANUNG	TEAM 4 Bauernschmitt • Enders Landschaftsarchitekten + Stadtplanner PartGmbH 90491 Nürnberg oedenberger str. 105 www.team4-planung.de tel 0911/39357-0 fax 39357-99 info@team4-planung.de