

Gemeinde Poxdorf

2. Bebauungsplan-Änderung "Irrlenwiesen"

Entwurfsverfasser:



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

1-A. A. A. A.

Vorentwurf: 21.05.2012

Entwurf: 21.05.2012

13.08.2012

geändert:







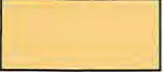



I. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Poxdorf beschließt die von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner ausgearbeitete 2. Bebauungsplan-Änderung "Irrlenwiesen" mit der Begründung in der Fassung vom 13.08.2012 als Satzung.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind :

das Baugesetzbuch	(BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
die Baunutzungsverordnung	(BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
die Planzeichenverordnung	(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
die Bayerische Bauordnung	(BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 36 G vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
	Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO
I + D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, § 20 BauNVO
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 BauNVO
	offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, § 22 BauNVO
	Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
2 Wo	maximal zulässige Wohneinheiten/Gebäude, § 9 Abs. 1 Nr 6 BauGB
	Hauptfirstrichtung, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 91 BayBO
	Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, § 16 BauNVO
	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrecht

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die max. zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde als Höchstgrenze mit I+D festgesetzt. Neben dem Erdgeschoss kann das Dachgeschoss für Wohnzwecke ausgebaut werden.

1.3 Bauweise und Gebäudestellung

Es ist die offene Bauweise für Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.

1.4 Straßenverkehrsflächen

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Angrenzern unbenommen.

2. Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

2.1 Baugestaltung

Die Dächer für die Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 45° bis 55° auszuführen. Zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung erhalten. Kniestöcke sind an den Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Bei ausgebautem Dachgeschoss sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Gaubenlängen darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Für die Dacheindeckungen sind rötliche Töne zu verwenden.

2.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze dürfen 1,2 m einschließlich 0,2 m Zaunsockel nicht überschreiten. Zulässig sind Holzlattenzäune, Metallzäune oder Naturhecken. Die Garagenzufahrten dürfen auf einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden (privater Stauraum).

2.3 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken müssen in ökologischer Bauweise z. B. in Schotterrasen, Rasenpflaster o. ä. ausgeführt werden.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe wird mit max. 0,6 m über Straßenhöhe festgesetzt, maßgebend ist die Gebäudemitte. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt die DIN 1986, Schutz gegen Rückstau, zu beachten.

2.5 Stellplätze oder Garagen

Die im Bebauungsplan dargestellten Garagen und Stellplätze sind nur als Standortvorschlag dargestellt. Vor Garagen ist ein 5 m tiefer privater Stauraum freizuhalten. Carports dürfen näher zur Straße, Mindestabstand 1,0 m, errichtet werden.

2.6 Kellerausführungen

Bei hochanstehenden Grundwasser oder bei Schichtwasseraustritten wird den Bauherren empfohlen, die Keller und die Lichtschächte wasserdicht auszuführen.

3. Sonstige Festsetzungen

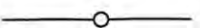
3.1 Beleuchtung

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind als Straßenbeleuchtung nur Natriumdampf-Hochdrucklampen mit gelb bis rotem Farbspektrum oder LED-Lampen zu verwenden.

IV. HINWEISE



vorhandene Gebäude



vorhandene Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze

z.B. 810

Flurnummer

1. Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

2. Oberflächenwasserbeseitigung

Zur Ableitung der Oberflächenwässer wird den Bauherren empfohlen, die Regenwässer in Zisternen einzuleiten.

3. Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim zu informieren.

Hinweise zum Immissionsschutz:

Wärmepumpen sind so auszulegen und aufzustellen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Summenwirkung mit anderen Anlagen um 6 dB(A) reduzierten Nachtimmissionsrichtwert der TA-Lärm von 34 dB(A) nicht überschreitet.

Für den auf dem Kindergartengrundstück angelegten Beachvolleyballplatz wurde im Genehmigungsverfahren festgelegt, dass an neun Tagen im Jahr (seltenes Ereignis) für die durch die Volleyballanlage verursachten Geräusche erhöhte Immissionsrichtwerte von tags außerhalb der Ruhezeit 65 dB(A) und tags innerhalb der Ruhezeit 60 dB(A) nicht überschritten werden dürfen.

Im Genehmigungsverfahren für den geplanten Parkplatz westl. der Schulturnhalle wurde festgelegt, dass an neun Tagen im Jahr (seltenes Ereignis) die Immissionsrichtwerte von tagsüber 70 dB(A) und nachts 55 dB(A), kurzzeitige Geräusche nachts 65 dB(A), nicht überschritten werden dürfen. Für die andere Zeit gelten die für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Gemäß Parkplatzlärmstudie des Bayer. Landesamts für Umweltschutz muss ein Abstand von 19 m zu den geplanten Gebäuden eingehalten werden.

- a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.03.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet (vereinfachtes Verfahren).
- c) Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs.2 BauGB verzichtet (vereinfachtes Verfahren).
- d) Zur 2. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 21.05.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2012 bis 03.08.2012 beteiligt.
- e) Die 2. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 21.05.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2012 bis 03.08.2012 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Poxdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.08.2012 die 2. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 13.08.2012 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Poxdorf, den *26.09.2012*

Siegel



G. Wiegand

1. Bürgermeisterin

- g) Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Bebauungsplan-Änderung für das Gebiet "Irrlenwiesen" ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Poxdorf, den _____

Siegel



G. Wiegand

1. Bürgermeisterin