

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur

1. Bebauungsplan-Änderung „Poxdorf Ost“

Gemeinde Poxdorf

Landkreis Forchheim

Vorentwurf vom 27.09.2021

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.

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 Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK 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.

2. Bauliche Gestaltung

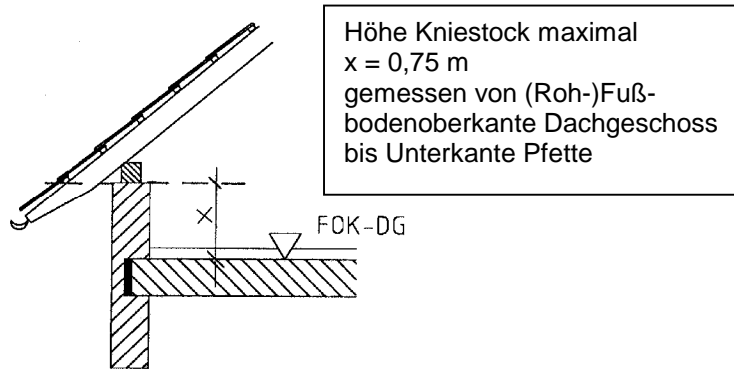
Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Zeldach (ZD), Pultdach (PD), Flachdach (FD). Die Dachneigung darf bis 45° betragen. Tonnendächer sind ausgeschlossen.

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

Dachgauben sind 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 oder in geschlossener Ausführung (z. B. als Mauern, Gabionen) in einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Werden die Einfriedungen als Zäune ausgeführt, so sind Zaunsockel – 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.

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 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ 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 Wannens (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)

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

Aufgestellt:
Bamberg, den 27.09.2021
Eb/Ku-21.054.7

Planungsgruppe **S t r u n z**
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg



Schönfelder