

## **BEGRÜNDUNG**

zur

### **1. Bebauungsplan-Änderung „Poxdorf Ost“**

**Gemeinde Poxdorf**

**Landkreis Forchheim**

Vorentwurf vom 27.09.2021

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	4
1.3	Verfahrensschritte	4
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	4
<b>2</b>	<b>ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>VORGESEHENE ÄNDERUNGEN</b>	<b>5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauliche Gestaltung	5
3.4	Grünordnung	6
<b>4</b>	<b>KLIMA- UND IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>7</b>

## 1 PLANUNGSVERLAUF

### 1.1 Veranlassung zur Planung

Die Gemeinde Poxdorf verfügt über den Bebauungsplan „Poxdorf Ost“, der aus dem Jahr 1981 stammt.

In diesem Baugebiet sind aktuell noch 7 Parzellen unbebaut (s. nachfolgende Abbildung 1).



Abb. 1: Luftbild des Baugebietes Poxdorf Ost (Quelle BayernAtlas)

Da zunehmend Bauanträge eingereicht werden, die sich hinsichtlich Haustyp, Baustil, aktuellen Gestaltungsvorstellungen usw. mit den seinerzeit festgelegten Festsetzungen nicht realisieren lassen, möchte der Gemeinderat eine entsprechende Bebauungsplan-Änderung vornehmen. Damit soll zum einen für die noch freien Parzellen zeitgemäße Bebauung ohne Befreiungen ermöglicht werden, zum anderen sollen auch ggf. notwendige Umbauten im Dachgeschoss zur Wohnraumschaffung nach aktuellen Vorstellungen machbar werden.

Die Gemeinde baut damit dem Abwandern junger Familien vor und verhindert so die Verschlechterung der demographischen Struktur.

Im Weiteren werden Festsetzungen zur Anpassung an aktuelle Anforderungen zu Klima- und Immissionsschutz vorgenommen. Damit wird zum einen ein Beitrag zur Eindämmung des CO<sub>2</sub>-Anstiegs in der Atmosphäre und damit gegen den Klimawandel geleistet und zum ande-

ren ein Beitrag zu gesunden Wohnverhältnissen durch die Senkung der Immissionsbelastung.

Den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Poxdorf Ost“ fasste die Gemeinde Poxdorf am 27.09.2021. Die Änderung gilt für alle Baurechte im Geltungsbereich.

## 1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Die Änderungen berücksichtigen heutige Ansprüche und Vorstellungen hinsichtlich Baustil, Umwelt- und Klimaschutz, unter Berücksichtigung des bestehenden Gebietscharakters. Bereits errichtete Anwesen genießen Bestandsschutz.

## 1.3 Verfahrensschritte

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehenen Verfahren.

Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

27.09.2021	Aufstellungsbeschluss und Beschluss des Vorentwurfs
08.10.2021	Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
11.10. – 11.11.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
November 2021	Auswertung und Billigungsbeschluss
Dezember 2021	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Dezember 2021 – Januar 2022	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden / sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Januar 2022	Auswertung und Satzungsbeschluss
Februar 2022	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

## 1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

---

## **2 ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS**

Die Änderung betrifft den gesamten bisherigen Bebauungsplan, um auch für Änderungen im Bestand zu gelten.

## **3 VORGESEHENE ÄNDERUNGEN**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet bleibt als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO werden die unter § 4 Abs. 2 Punkt 2 - 3 zulässigen Einrichtungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Des Weiteren werden entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) im Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls nicht zugelassen. Der Ausschluss dieser Einrichtungen wird vorgenommen, da sie nicht dem in den letzten Jahrzehnten entstandenen Gebietscharakter entsprechen, der auch für die Zukunft beibehalten bleiben soll.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Damit wird die bisher festgesetzte GFZ von 0,8 entsprechend reduziert. Dies erfolgt zum einen, um überdimensioniert wirkende Baukörper zu verhindern. Eine GFZ von 0,8 hätte bisher nur ausgenutzt werden können, wenn bereits durch die Erdgeschossfläche die GRZ von 0,4 ausgeschöpft worden wäre. Dies hätte aber zur Folge, dass für Nebenanlagen (Garagen, Zufahrten, Terrassen etc.) eine Überschreitung der festgesetzten GRZ erforderlich gewesen wäre, was eine zusätzliche Versiegelung bedeutet hätte. Diese Reduzierung erfolgt somit zum anderen als Reaktion auf die durch aktuelle Starkregenereignisse deutlich werdenden Konsequenzen dieser zunehmenden Versiegelung.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Damit wird die nicht vermehrbare Ressource Boden entsprechend optimal ausgenutzt. Möglich ist auch ein drittes Geschoss im Dachraum, welches kein Vollgeschoss sein darf. Mit diesen Festsetzungen ist eine Vergrößerung der Wohnfläche möglich, ohne gegenüber der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung überdimensioniert zu wirken.

### **3.3 Bauliche Gestaltung**

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) von Wohngebäuden wird mit 0,3 bis 0,6 m über dem Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die Mitte des Baukörpers senkrecht zur Achse der Erschließungsstraße. Die Obergrenze entspricht dabei dem gemäß bisher geltender Festsetzung höchstzulässigen Maß. Die Untergrenze wurde aufgenommen, um im Hinblick auf die zu erwartende Zunahme von Starkregenereignissen das Risiko des Eindringens von Wasser in das Erdgeschoss zu reduzieren.

Zulässig sind Flach-, Pult-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer, mit entsprechenden Dachneigungen bis 45°. Tonnendächer sind ausgeschlossen. Bei Sattel- und Walmdächern (auch Krüppelwalmdächer) ist ein Kniestock von maximal 0,75 m zulässig. Dachgauben sind ebenfalls zulässig. Diese Festsetzungen bieten einerseits mehr Wahlfreiheit bei der

Dachgestaltung und ermöglichen andererseits den Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss.

Die zur Dachdeckung zulässigen Farbtöne rot, braun, schwarz, anthrazit und grau entsprechen den in der Umgebung verwendeten Dachdeckungen. Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen, da sie in der Umgebung bisher ebenfalls nicht verwendet wurden.

Zusammengebaute Garagen bzw. Gebäudeteile bzw. nachträglich angefügte Bauwerke sind in ihrer Proportion und Größe, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Aus dem gleichen Grund gibt der Bau der ersten Doppelhaushälfte die Dachgestaltung für die zweite Doppelhaushälfte vor.

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. Mit dieser Festsetzung wird einerseits der Eindruck einer Straßenschlucht vermeiden, andererseits lässt sich damit die Privatsphäre zu den Nachbarn entsprechend schützen. 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, um im Bedarfsfall als Ausweichfläche genutzt werden zu können.

Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen, um Verkehrsrissen zu vermeiden.

### **3.4 Grünordnung**

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.

Diese Festsetzung dient der Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse und der Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna. Aus demselben Grund ist Dach- und Fassadenbegrünung zulässig.

## **4 KLIMA- UND IMMISSIONSSCHUTZ**

Um den Anteil der Nutzung regenerativer Energien zu erhöhen und damit dem klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Anstieg in der Atmosphäre entgegenzuwirken, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung der Gebäude 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 sind.

Aus demselben Grund ist die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) zulässig.

Für haustechnische Anlagen (z. B. Klimaanlage, Lüftungseinrichtungen etc.) sind emissionsbeschränkende Festsetzungen getroffen, um für die Nachbarschaft unzumutbare Lärmbelastungen zu vermeiden.

## **5 UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

---

## 6 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Da die Änderung des Bebauungsplanes lediglich Aspekte der baulichen und grünplanerischen Gestaltung betrifft, genügt die Beteiligung des Landratsamtes Forchheim als zuständiger Genehmigungsbehörde.

Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit und dem Landratsamt Forchheim als Träger öffentlicher Belange zugeleitet.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat erfolgt die öffentliche Auslegung, während der die Öffentlichkeit und das Landratsamt Forchheim erneut Gelegenheit zur Stellungnahme haben.

Nach erneuter Auswertung im kommunalen Gremium kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist die Planung dann rechtsverbindlich.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und / oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 27.09.2021  
Ku-Bu-21.054.7

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:  
i. A.

  
Kutzner

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg  
( 0951 / 9 80 03 – 0

  
Schönfelder