

Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur

2. Bebauungsplan-Änderung „Poxdorf Süd“ (Bereich Schulstraße – Am Anger)

mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Poxdorf

Landkreis Forchheim

Vorentwurf vom 26.04.2021

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

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 Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch 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.

3. Bauweise

Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind je nach Planeinschrieb Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.

5. Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, wie Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen, sofern sie eine Gesamtfläche von 30 m² nicht überschreiten. Stellplätze und Garagen dürfen ebenfalls außerhalb der Baugrenze liegen. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten.

6. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

7. Pflanzgebote

Die privaten Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe nachfolgende Pflanzenlisten). Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen. Je

300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder sonstiger großkroniger Laubbaum aus nachfolgender „Pflanzenliste Bäume“ zu pflanzen.

Pflanzlisten:

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xv, mDb., StU 18 - 20, bei Obstgehölzen: mB., StU 16 - 18
- Hei., 2xv., 125 – 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 – 100

Pflanzenliste Bäume

Ahorn	<i>Acer spec.</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Ess-Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus spec.</i>
Ross-Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Ulme	<i>Ulmus spec.</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Heimische Obstbäume	

Pflanzenliste Sträucher

Ahorn	<i>Acer spec.</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Deutzie	<i>Deutzia spec.</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier spec.</i>
Fingerstrauch	<i>Potentilla spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus spec.</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera spec.</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Perlmutterstrauch	<i>Kolkwitzia spec.</i>
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus spec.</i>
Prachtspiere	<i>Spirea spec.</i>
Rose	<i>Rosa spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Weigelia	<i>Weigelia spec.</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Heimische Obstgehölze	

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.

8. Maßnahmen zum Artenschutz

Die Baufeldräumung sowie Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur von Anfang Oktober bis Ende Februar, erfolgen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Gebiet wird eine neue Geländehöhe durch die Höhe des Straßenniveaus der neu zu errichtenden Erschließungsstraße definiert, die sich am Bestand der Anschlussstellen orientiert.

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) von Gebäuden wird für die Baurechte mit 0,3 bis 0,5 m über dem Niveau der neuen Erschließungsstraße festgesetzt.

Bezugspunkt ist immer die Mitte des Baukörpers senkrecht zur Achse der neu zu errichtenden Verkehrsanlage (Verkehrsachse).

2. Bauliche Gestaltung

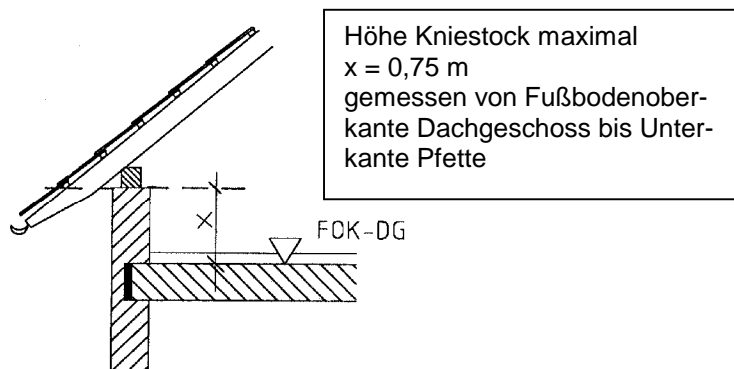
Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD), Flachdach (FD). Die Dachneigung darf bis 45° betragen. Tonnendächer sind ausgeschlossen.

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

Dachgauben sind zulässig.

Bei Sattel- und Walmdächern 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. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke auszuführen.

Soweit erforderlich können die stärker beanspruchten Flächen (Fahrgassen, Zufahrten) in Pflasterbelag ausgeführt werden. Asphaltbeläge sind nicht zulässig.

Garagen haben mit ihrer der Straße am nächsten liegende Bauwerkskante einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, so dass eine für einen Stellplatz nutzbare Tiefe (Stauraum) auf dem Grundstück entsteht. Für Carports gilt analog ein Abstand von mindestens 3,0 m.

4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in einer Höhe von 1,00 m zulässig. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind sie in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Sockelmauern sind nur zur Erschließungsstraße zulässig. An den übrigen Grundstücksseiten müssen Zäune einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einhalten (Durchlässigkeit für Kleintiere). Der Stauraum vor Garagen und Carports (siehe B 3.) darf nicht eingefriedet werden. Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

5. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Private Rückhaltung von Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken ist möglich.

6. 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.

7. Sonstiges

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Stützmauern im Grundstücksbereich sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bodendenkmale

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf die entsprechenden Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen:

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. 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.

3. 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.

4. Entwässerung

Bezüglich der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

5. Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert

6. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z. B. DIN 19371, hingewiesen.

7. Unter-/Kellergeschoss

Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, wird empfohlen, sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens vor Baubeginn wird empfohlen.

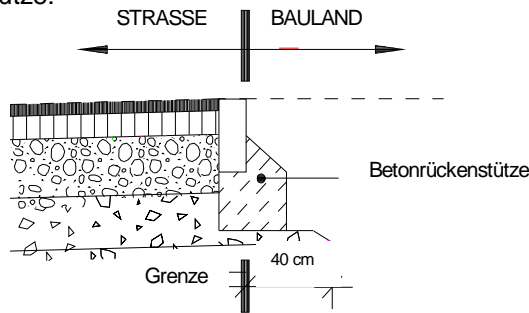
8. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baugrundstücken angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotter- schicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



9. 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.

10. Immissionsschutz

Lärmemissionen aus dem Schulbetrieb bzw. Schulsport des östlich vom Baugebiet befindlichen Schulstandortes sind als sozialadäquat zu tolerieren.

Emissionen aus dem Betrieb der westlich an das Baugebiet angrenzenden Baumschule (Geruch, Staub, Lärm) sind für ein „Wohnen auf dem Lande“ typisch und zu dulden.

11. Artenschutz

Sollten im Zuge der Rodungsarbeiten Rindenspalten, Astlöcher oder Höhlen vorgefunden werden bzw. sollte es Hinweise geben, welche auf eine Funktion der zu rodenden Bäume als Fledermausquartier schließen lassen (z. B. Kot-, Urinspuren), muss umgehend die Untere Naturschutzbehörde informiert und das weitere Vorgehen (z.B. Bereitstellung von Ersatzquartieren) abgestimmt werden.

12. Sonstiges

12.1 Behinderungen der Feuerwehr

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist darauf zu achten, dass diese bei einem Leitereinsatz der Feuerwehr keine Behinderung darstellen.

12.2 Auswirkungen von Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist darauf zu achten, dass durch neue Bepflanzungen keine Sichtbeeinträchtigung eintreten darf und das Lichtraumprofil gewährleistet sein muss. Die Sichtfelder sind im erforderlichen Umfang freizuhalten.

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 Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

12.3 Leitungszonen

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

12.4 Beleuchtungsmittel

Zur Beleuchtung der Straßenanlagen wird empfohlen, insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen).

12.5 Energieeffizientes Bauen

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)

Aufgestellt:
Bamberg, den 26.04.2021

Eb/Ku-19.072.7

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



Schönfelder