



**ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "DER STEIG" IN POXDORF
GEMEINDE KÖNIGSFELD, GEMEINDETEIL POXDORF, LKRS. BAMBERG**

Legende

A. Zeichen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Im Geltungsbereich sind alle Nutzungen zugelassen, die im "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNutzungsverordnung allgemein zulässig sind.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß: z.B. 0,4 gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
 - 2.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß: z.B. 0,8 gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
 - 2.3 $H = E + D$ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muß
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
 - 3.2 nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.3 Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3 Ein- bzw. Ausfahrten
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1 Pflanzgebot für Einzelbäume, Bindung nach Stückzahl und Standort
 - 5.2 Anpflanzung von Bäumen und Strüchern
 - 5.3 Ausgleichsmaßnahmen
6. Sonstige Planzeichen
 - 6.1 Umgrenzung für Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
 - 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 6.3 Einzuhaltende Hauptfirstrichtung. Eine Drehung der Gebäude um exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung ist zulässig
 - 6.4 Zulässige Dachform: Satteldach
Zulässige Dachneigung, 40-50°

B. Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Im Geltungsbereich sind alle Nutzungen zugelassen, die im "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNutzungsverordnung allgemein zulässig sind.
 - 1.1.1 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 1.1.2 Andere Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 19 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
2. Bauliche Gestaltung

Die Gebäude sind in fränkischer Bauweise zu errichten.

 - 2.1 Gebäudesockel

Für Grundstücke bergseits der Erschließungsstraße gilt:
Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) der Wohngebäude darf bergseits die Oberkante des bestehenden Geländes an der höchsten Stelle des Gebäudes nicht um mehr als 0,30 m überschreiten.

Für Grundstücke talwärts der Erschließungsstraße gilt:
Die Höhe EFOK der Wohngebäude darf die fertige Straße an der höchsten Stelle nicht um mehr als 0,30 m überschreiten.
 - 2.2 Zulässiger Kniestock

Der Kniestock - gemessen von OK Rohdecke unter DG bis UK Sparren an der Außenkante - darf eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
 - 2.3 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Als Dachform sind symmetrische Satteldächer mit Dachneigung zwischen 40° bis 50° zulässig. Die Dacheindeckung hat mit für die Region typischen Materialien zu erfolgen. Solaranlagen mit den entsprechenden Dachkollektoren sind zulässig.
 - 2.4 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
- an der Traufe: max. 0,50 m
- am Ortsgang: max. 0,30 m
 - 2.5 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen und Sichtmauerwerk sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet.
Die Höhe des Sockelabsatzes darf 0,30 m nicht überschreiten. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen.
Die Bildung eines neuen grünen Ortsrandes als Übergang zur anschließenden offenen Feldflur ist hier am höher gelegenen Nordrand Poxdorfs besonders wichtig, um den Eingriff ins Landschaftsbild zu verringern.
Daher ist eine lückenlose Randeingrünung des Baugebietes geplant, die nicht nur den Übergang zur freien Landschaft bildet, sondern auch die bei der Bearbeitung der angrenzenden Ackerflächen entstehenden Stoffe wie Staub und Pestizide von der Wohnbebauung fern hält. Dies geschieht durch Pflanzung einer dreireihigen Hecke (Breite ca. 6,00 m) unabhängig vom Erwerb der Baugrundstücke. Daher ist die Hecke zeitgleich mit der Errichtung der Erschließungsanlagen von der Gemeinde zu pflanzen und zu unterhalten.
Zusätzlich ist die Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken vorgesehen. Es werden landschaftsgerechte Baum- und Straucharten mesophiler Buchenwälder verwendet (s. Gehölzliste). Bis auf wenige Ausnahmen sind alle Arten vogelnährgeholz.

3. Grünordnung

1. Befestigungen

Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen.
2. Bepflanzungen

Die Bepflanzung der Grundstücke mit Gehölzen ist auf Basis der festgesetzten Artenliste durchzuführen.
Die Heckpflanzung zur Randeingrünung des Baugebietes ist mit der Errichtung der Erschließungsanlagen von der Gemeinde durchzuführen, die übrigen Anpflanzgebot müssen bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen werden. Der Pflanzabstand von Pflanzen, die über 2,00 m groß werden, muss gegenüber der freien Feldflur mindestens 2,00 m betragen. Bei Pflanzen, die max. 2,00 m hoch werden, ist ein Pflanzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten (nach BGB). Die mögliche Einzäunung von Grundstücken, die unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzen, muss diesen gegenüber in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze erfolgen.
4. Die Pflanzung der festgesetzten Hecke ist im Rahmen der Bodenordnung dinglich zu sichern.

C. Hinweise

1. 76 Flurstücksnummer
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. bestehende Wohngebäude
4. bestehende Nebengebäude
5. Im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich ein Lackierbetrieb und ein landwirtschaftlich genutztes Fahrilo, von denen ggf. Geruchsbelästigungen ausgehen können.

D. Begründung

Beschreibung und Bewertung des Bestandes
Die Ausweisung des geplanten Wohngebietes erfolgt am nordwestlichen Ortsrand von Poxdorf auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es ist kein Gehölzbestand vorhanden.

Umweltauswirkungen der Planung / Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Versiegelung von Flächen ist durch geeignete Maßnahmen wie Verdunstung, Versickerung und Nutzung von Regenwasser zu mindern.
Die Bildung eines neuen grünen Ortsrandes als Übergang zur anschließenden offenen Feldflur ist hier am höher gelegenen Nordrand Poxdorfs besonders wichtig, um den Eingriff ins Landschaftsbild zu verringern.
Daher ist eine lückenlose Randeingrünung des Baugebietes geplant, die nicht nur den Übergang zur freien Landschaft bildet, sondern auch die bei der Bearbeitung der angrenzenden Ackerflächen entstehenden Stoffe wie Staub und Pestizide von der Wohnbebauung fern hält. Dies geschieht durch Pflanzung einer dreireihigen Hecke (Breite ca. 6,00 m) unabhängig vom Erwerb der Baugrundstücke. Daher ist die Hecke zeitgleich mit der Errichtung der Erschließungsanlagen von der Gemeinde zu pflanzen und zu unterhalten.
Zusätzlich ist die Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken vorgesehen. Es werden landschaftsgerechte Baum- und Straucharten mesophiler Buchenwälder verwendet (s. Gehölzliste). Bis auf wenige Ausnahmen sind alle Arten vogelnährgeholz.

Festlegung der Kompensationsfaktoren zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem "Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".
Nach Versiegelungs- und Nutzungsgrad fällt das geplante Wohngebiet unter den Eingriffstyp A (GRZ-0,35) und liegt auf ökologisch geringwertigen Flächen (Kategorie I, oberer Wert). Im Rahmen der Ortsabrundungssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung bzw. Einbindung in die Landschaft und zur Begrenzung des Versiegelungsgrades vorgesehen, so dass zur Festlegung des Kompensationsfaktors der unterste Wert von 0,3 heran gezogen wird.
Der Ausgleichsbedarf errechnet sich dann wie folgt:

$$\text{Typ A / Kategorie I} \quad 3.490 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,3 \quad = \quad 1.047 \text{ m}^2$$

$$\text{Geplante Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes (Heckenpflanzung, Länge = 175 m, Breite = 6,00 m)} \quad = \quad 1.050 \text{ m}^2$$

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Ausweisung des Baugebietes lassen sich im Rahmen der Ortsabrundungssatzung ausgleichen, so dass keine zusätzlichen Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

E. Anhang

- Gehölzliste**
Grundlage: Arten mesophiler Buchenwälder
- Bäume: (verpflanzte Heister)**
- | | |
|---------------------|-----------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Populus tremula | Espe |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

- Großsträucher: (verpflanzte Sträucher)**
- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus div. spec. | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Malus sylvestris | Holz-Äpfel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Pyrus communis | Wild-Birne |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Fliederbeere |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

- Obstbaum-Arten: (Hochstamm)**
- Apfel
 - Birne
 - Süßkirsche
 - Zwetschge

- VERFAHRENSVERMERKE:**
- 1) Die Gemeinde Königsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.06.2005 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich "Der Steig" im Gemeindeteil Poxdorf beschlossen.
 - 2) Die betroffene Öffentlichkeit (nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) sowie die berührten Behörden (nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) wurden mit Schreiben vom 26.10.2005 am Verfahren beteiligt und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 23.11.2005.
 - 3) Die Gemeinde Königsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2005 diese Ortsabrundungssatzung beschlossen. Diese Satzung liegt zu den üblichen Dienstzeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Steinfeld, Zimmer 12, zu jedermanns Einsicht aus.

SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat beschließt nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die obige Satzung: Die im dargestellten Geltungsbereich enthaltenen Flächen zählen zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Für diese Flächen gelten die o.g. Festsetzungen.

Die Ortsabrundungssatzung stimmt mit den Darstellungen als WA-Gebiet in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Königsfeld, die am 11.01.2008 rechtskräftig geworden ist, überein.

Die Ortsabrundungssatzung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Königsfeld vom 07.03.2008 bekannt gemacht und damit gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauGB rechtskräftig.

14. 03. 08
Königsfeld den, ...
Albert Dippold
Albert Dippold, Erster Bürgermeister

PROJEKT	GEMEINDE KÖNIGSFELD GEMEINDETEIL POXDORF LANDKREIS BAMBERG
DARSTELLUNG	ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "DER STEIG", IN POXDORF
ENTWURF	ENTWURF M 1:1000 Fassung vom 09.12.2005
ENTWURF	INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN WEYRAUTHER 96047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2 TEL.: 0951/980040 FAX: 0951/9800444