



GEMEINDE POXDORF

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 59.SITZUNG DES GEMEINDERATES POXDORF

Sitzungsdatum:	Dienstag, 22.07.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:15 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Poxdorf

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Steins, Paul

Mitglieder des Gemeinderates

Erner, Gabriel
Freund, Roland
Haller, Christian
Martin, Monika
Nägel, Alexandra
Rauh, Alexander
Werner, Otto
Zimmermann, Wilmya
Zwiener, Felix

Schriftführer

Kühlwein, Mario *Geschäftsleiter*

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Hübschmann, Kim
Marquardt, Gisela
Heilmann, Thomas

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|--|-----------------|
| 1 | Bürgeranfragen | 2025/287 |
| 2 | Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 30.06.2025 | 2025/288 |
| 3 | Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 30.06.2025 | 2025/289 |
| 4 | Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Beschlüsse der vorausgegangenen Gemeinderatssitzungen und anderen Gremien (Ausschuss, Abwasserzweckverband, Schulverband, usw.) | 2025/290 |
| 5 | Bauleitplanung; Beschluss des Vorentwurfes, Flächennutzungsplanänderung "Poxdorf Reuth", Gemeinde Poxdorf, Landkreis Forchheim | 2025/295 |
| 6 | Bauleitplanung; Beschluss des Vorentwurfes, Bebauungsplan "Poxdorf Reuth", Gemeinde Poxdorf, Landkreis Forchheim | 2025/296 |
| 7 | Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 902/2 Gkg Poxdorf (Schulstraße 16); BVZ-2025-05-POX | 2025/281 |
| 8 | Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 902/2 T Gkg Poxdorf (Schulstraße 16), BVZ-2025-06-POX | 2025/284 |
| 9 | Anfragen und Wünsche, Sonstiges | 2025/291 |

1. Bürgermeister Paul Steins eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 59.Sitzung des Gemeinderates Poxdorf, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Poxdorf fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bürgeranfragen

Es wurden keine Bürgeranfragen gestellt.

Zur Kenntnis genommen

2 Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 30.06.2025

Der Vorsitzende gibt folgende Punkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 30.06.2025 bekannt:

- 1 Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 26.05.2025
- 2 Grundschule Poxdorf; Vergabe Brandschutznachweis
- 3 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

Zur Kenntnis genommen

3 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 30.06.2025

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der oben genannten Sitzung zu.

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

4 Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Beschlüsse der vorausgegangenen Gemeinderatssitzungen und anderen Gremien (Ausschuss, Abwasserzweckverband, Schulverband, usw.)

- a) Schulverbandssitzung Schulverband Baiersdorf
- b) AGV Verbandssitzung

Zur Kenntnis genommen

5 Bauleitplanung; Beschluss des Vorentwurfes, Flächennutzungsplanänderung "Poxdorf Reuth", Gemeinde Poxdorf, Landkreis Forchheim

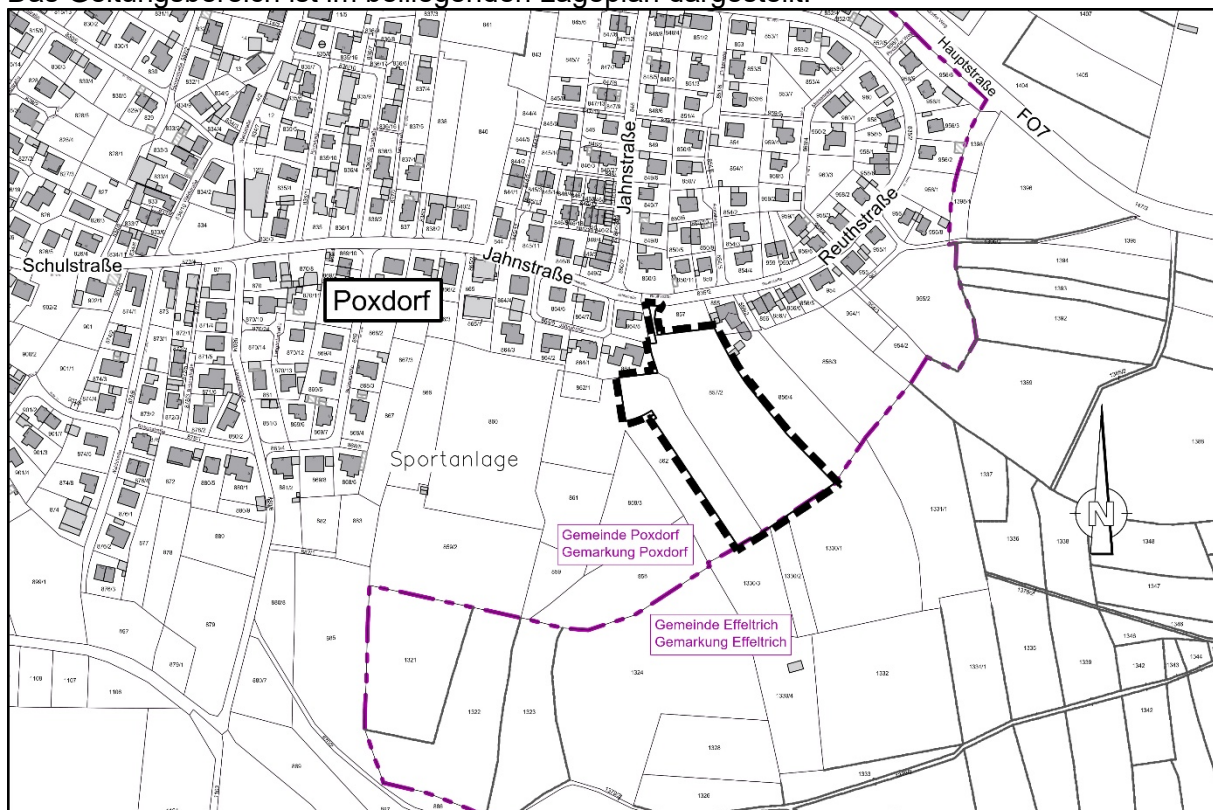
Der Gemeinderat der Gemeinde Poxdorf hat in der Sitzung am 28.04.2025 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Poxdorf Reuth“, Gemeinde Poxdorf, Landkreis Forchheim beschlossen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücksnummer 857/2 der Gemarkung Poxdorf ganz und die Teilflächen der Flurstücksnummern 856/4, 857 und 862 der Gemarkung Poxdorf und beträgt ca. 1,22 ha. Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten, Norden und Nordosten durch die „Jahnstraße“ bzw. „Reuthstraße“ mit bestehender Bebauung
- im Osten und im Südosten durch landwirtschaftliche Fläche
- im Südwesten und Westen durch Wald

Die im Flächennutzungsplan als Grünfläche bzw. Wald dargestellte Fläche soll in eine Wohnbaufläche und öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt werden und entspricht somit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan in diesem Bereich.

Das Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.



Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Poxdorf billigt den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Poxdorf Reuth“, Gemeinde Poxdorf, Landkreis Forchheim in der Fassung vom 22.07.2025.

Der Gemeinderat der Gemeinde Poxdorf beschließt, den o. g. Bauleitplanvorentwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

**6 Bauleitplanung; Beschluss des Vorentwurfes, Bebauungsplan
"Poxdorf Reuth", Gemeinde Poxdorf, Landkreis Forchheim**

Der Gemeinderat der Gemeinde Poxdorf hat in der Sitzung am 28.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Poxdorf Reuth“ mit integriertem Grünordnungsplan und gleichzeitiger Änderung der Bebauungspläne „Poxdorf Süd“ und „Poxdorf Ost“, Gemeinde Poxdorf, Landkreis Forchheim beschlossen.

Es wurde die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

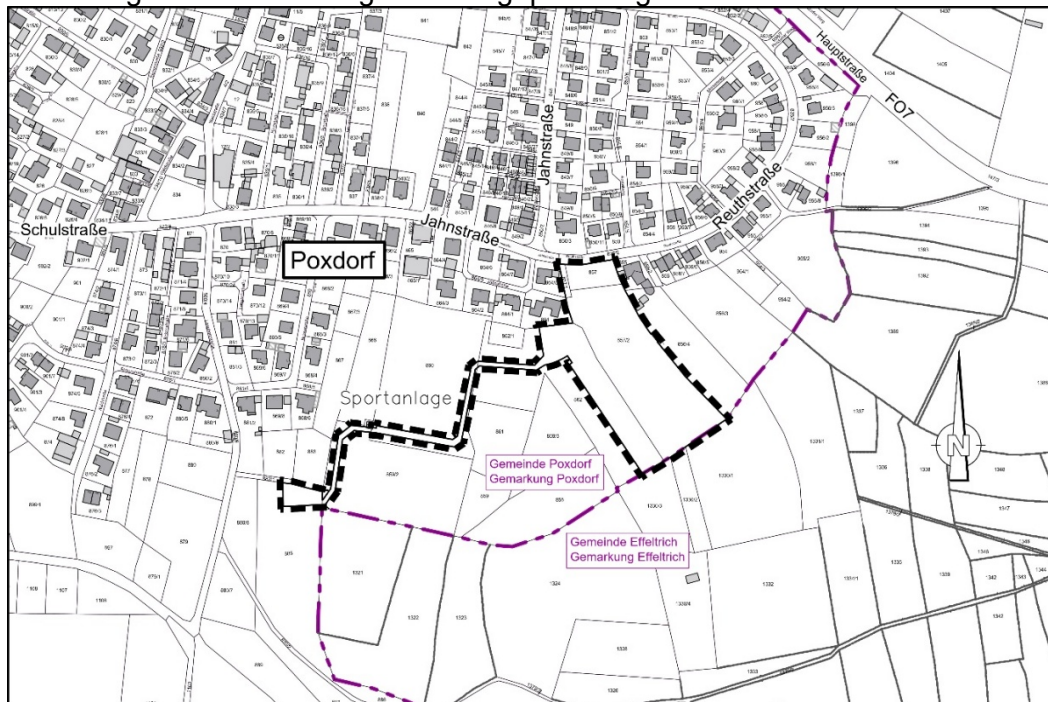
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücksnummern 857, 857/1 und 857/2 der Gemarkung Poxdorf ganz und die Teilflächen der Flurstücksnummern 856/4, 859/2, 860, 862 und 885 der Gemarkung Poxdorf und beträgt ca. 1,50 ha. Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten, Norden und Nordosten durch die „Jahnstraße“ bzw. „Reuthstraße“ mit bestehender Bebauung
- im Osten und im Südosten durch landwirtschaftliche Fläche
- im Südwesten und Westen durch Wald

Die Gemeinde beabsichtigt diese Fläche als Wohnbaufläche zu entwickeln. Gleichzeitig muss für die Regenwasserentlastung (Notüberlauf) eine Ableitung durch das Sportgelände in eine angrenzende Versickerungsfläche geschaffen werden.

Das Plangebiet ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.



Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Poxdorf billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Poxdorf Reuth“ mit integriertem Grünordnungsplan und gleichzeitiger Änderung der Bebauungspläne „Poxdorf Süd“ und „Poxdorf Ost“ in der Fassung vom 22.07.2025.

Der Gemeinderat der Gemeinde Poxdorf beschließt, den o. g. Bauleitplanvorentwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

7	Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 902/2 Gkg Poxdorf (Schulstraße 16); BVZ-2025-05-POX
----------	--

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Poxdorf Süd“ und ist somit nach §30 BauGB zu beurteilen.

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 902/2 Gkg. Poxdorf mit 2 Vollgeschossen mit Walmdach, mit einer Dachneigung von 35 °.

Die Fl.Nr. 902/2 Gkg. Poxdorf wurde vom bisherigen Eigentümer in 4 neue Bauplätze zerteilt. Die Bauherren haben einen Bauplatz mit einer Fläche von ca. 373 m² bereits erworben. Der Gemeinderat hat diesen Vorgang in seiner Sitzung vom 28.04.2025 bereits behandelt.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind folgende Befreiungen notwendig:

a) Baufenster; Einfamilienhaus anstelle von Reihenhäusern, Flurnummerneinteilung:

Im Bebauungsplan sind zwei Parzellen für den Bau eines Reihenhauses pro Parzelle, mit entsprechendem Baufenster festgelegt. Die Neuplanung sieht 4 Einfamilienhäuser auf 4 Grundstücken vor - wodurch eine Befreiung von den Baufenstern, der Bauweise als Reihenhäuser und der Parzellenaufteilung notwendig wird.

b) Geschossfläche:

Durch die geplante Bebauung wird die festgeschriebene Geschossflächenzahl von 0,4 um 0,06 minimal überschritten.

Die Geschossflächenzahl von 0,46 ist im Vergleich zur festgesetzten GFZ sehr gering und stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Belange dar.

c) Dachform und Dachneigung

Geplant ist der Bau eines Einfamilienhauses mit einem Walmdach und einer Neigung von 25° / Walm 30°.

Die Dachform wurde im Gebiet des Bebauungsplans bereits befreit. Die Dachneigung ist der Dachkonstruktion und der Gebäudeform geschuldet.

Die oben genannten Festsetzungen wurden im Bebauungsplangebiet bereits erteilt. Befreiungen können erteilt werden, wenn sie städtebaulich vertretbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berühren und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Für die Erteilung der Befreiung und den Erlass des Bescheides ist die Gemeinde Effeltrich zuständig. (Art. 63 Abs. 3 BayBO, Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG)

Es werden 2 neue Stellplätze auf dem Baugrundstück geschaffen.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Laut dem zuständigen Planer wurden die Nachbarn gemäß BayBO per Post über das Vorhaben informiert und die Pläne wurden vorgelegt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sowie die Befreiungen hinsichtlich des GFZ, Einfamilienhaus anstelle von Reihenhäusern, Flurnummerneinteilung, Dachneigung und Dachform zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 902/2 Gkg. Poxdorf (Schulstraße 16); BVZ 05-2025-POX entsprechend der am 30.06.2025 eingereichten Planungsunterlagen.

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

8	Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 902/2 T Gkg Poxdorf(Schulstraße 16), BVZ-2025-06-POX
----------	---

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Poxdorf Süd“ und ist somit nach §30 BauGB zu beurteilen.

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 902/2 Gkg. Poxdorf mit 2 Vollgeschossen mit Walmdach, mit einer Dachneigung von 35 °.

Die Fl.Nr. 902/2 Gkg. Poxdorf wurde vom bisherigen Eigentümer in 4 neue Bauplätze zerteilt. Die Bauherren haben einen Bauplatz mit einer Fläche von ca. 422 m² bereits erworben. Der Gemeinderat hat diesen Vorgang in seiner Sitzung vom 28.04.2025 bereits behandelt.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind folgende Befreiungen notwendig:

a) Baufenster; Einfamilienhaus anstelle von Reihenhäusern, Flurnummerneinteilung:

Im Bebauungsplan sind zwei Parzellen für den Bau eines Reihenhauses pro Parzelle, mit entsprechendem Baufenster festgelegt. Die Neuplanung sieht 4 Einfamilienhäuser auf 4 Grundstücken vor - wodurch eine Befreiung von den Baufenstern, der Bauweise als Reihenhäuser und der Parzellenaufteilung notwendig wird.

b) Geschossfläche:

Durch die geplante Bebauung wird die festgeschriebene Geschossflächenzahl von 0,4 um 0,05 minimal überschritten.

Die Geschossflächenzahl von 0,45 ist im Vergleich zur festgesetzten GFZ sehr gering und stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Belange dar.

c) Dachform und Dachneigung

Geplant ist der Bau eines Einfamilienhauses mit einem Walmdach und einer Neigung von 25° / Walm 30°.

Die Dachform wurde im Gebiet des Bebauungsplans bereits befreit. Die Dachneigung ist der Dachkonstruktion und der Gebäudeform geschuldet.

Die oben genannten Festsetzungen wurden im Bebauungsplangebiet bereits erteilt.

Befreiungen können erteilt werden, wenn sie städtebaulich vertretbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berühren und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Für die Erteilung der Befreiung und den Erlass des Bescheides ist die Gemeinde Effeltrich zuständig. (Art. 63 Abs. 3 BayBO, Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG)

Es werden 2 neue Stellplätze auf dem Baugrundstück geschaffen.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Laut dem zuständigen Planer wurden die Nachbarn gemäß BayBO per Post über das Vorhaben informiert und die Pläne wurden vorgelegt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sowie die Befreiungen hinsichtlich des GFZ, Einfamilienhaus anstelle von Reihenhäusern, Flurnummerneinteilung, Dachneigung und Dachform zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 902/2 Gkg. Poxdorf (Schulstraße 16); BVZ 06-2025-POX entsprechend der am 10.07.2025 eingereichten Planungsunterlagen.

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

9 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

a) Platz für mobile Metzger/Bäcker in Poxdorf

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Paul Steins um 20:15 Uhr die öffentliche 59.Sitzung des Gemeinderates Poxdorf.

Paul Steins
1. Bürgermeister

Mario Kühlwein
Schriftführung