

# GEMEINDE LITZENDORF

LANDKREIS BAMBERG

## BEBAUUNGSPLAN LEITE OST

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

M 1:1000

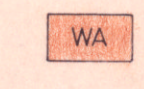


Textteil zum Bebauungsplan vom 3. Juli 1981

Grundlage der Bebauungsplanausarbeitung ist der Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 1. März '80

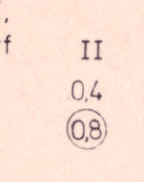
Planungsrechtliche Festsetzungen nach DIN 18003 (§9(1) BBauG)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1) Nr. 1 BBauG §11(3) BauNVO)  
 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)



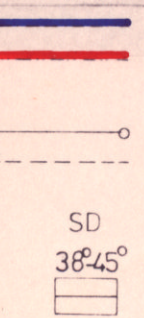
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1) Nr. 1 BBauG §16 u. 17 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse Z (§17(4) BauNVO) als Höchstgrenze II, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachbereich liegen darf  
 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§17 BauNVO)  
 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§17 BauNVO) für eingeschossige Bauweise



3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§9(1) Nr. 2 BBauG §22 u. 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise  
 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig  
 3.2 Baugrenzen  
 3.3 Baulinien  
 3.4 Grundstücksgrenzen  
 3.4.1 Vorhandene Grundstücksgrenzen  
 3.4.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
 3.5 Baugestaltung  
 3.5.1 Dachform Satteldach  
 3.5.2 Dachneigung  
 3.5.3 Firstrichtung



WEITERE FESTSETZUNGEN:

Dacheindeckung : Ziegel naturrot  
 Dachvorstand : max. 60 cm  
 Kniestock : 0 - 50 cm  
 Dachwohnungen : keine Beschränkungen  
 Dachgauben : nicht zugelassen  
 Garagen und Nebengebäude :  
 Dachneigung : 0 - 10°  
 Dacheindeckung : rotbrauner Wellblech oder Flachdach  
 Kniestock : nicht zugelassen  
 Kellergaragen : nicht zugelassen

AUSNAHMEN GEMASS §31(1) BBauG

Individuell gestaltete Bauentwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Planfestsetzungen abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen, Verlegung des Firstes unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, versetzte Geschosse, ungleiche Dachneigung) sind als Ausnahmen zugelassen!  
 Die Einhaltung der Abstandsflächen muss jedoch gemäß Art 6 BayBO gewährleistet sein.

FASSADENGESTALTUNG:

Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist nicht zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen, Balken- und Terrassenverkleidungen sowie für Wetterschutzdächer, für Plattenbeläge und Mauerwerk im Sichtbereich der Straße.

EINFRIEDUNG:

Höhe einschließlich des Sockels einheitlich 1,00 m - Sockelhöhe höchstens 20 cm, gemessen über der fertigen Gehsteig- bzw. Straßendecke. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus Holzlaten oder Maschendraht mit Hinterpflanzung herzustellen. Die Laten bzw. Draht sind vor den Stützen vorzuführen. Bei einseitigem Gehweg sind an den Fahrbahnrändern keine Mauersockel zugelassen. Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,00 m über Oberkante Straße nicht übersteigen. Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern werden nicht zugelassen! Höhenunterschiede müssen hinter dem Zaun als Böschung überwunden werden, die bepflanzt werden können. Diese sind von den Anliegern zu dulden, desgleichen auch die Betonrückenstützen der Randeinfriedungen, bzw. eventueller erforderliche Stützmauer. Die Einfriedungen müssen mit dem Straßenverlauf verlaufen, ohne sogenannte Treppung. Zaunsockel sollten, in den Straßen möglichst einheitlich hergestellt werden. Vor den Zufahrten ist ein Stauraum von mind. 500 m Tiefe vorzusehen. Dieser darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

SOCKEL- UND GELÄNDEHÖHEN:

Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als 0,50 m über dem endgültigen Gelände liegen = Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Hauskanten. Die EFOK ist von der Gemeinde an Ort und Stelle festzulegen. Auch die Höhe der Kellerfußbodenoberkante ist vor Baubeginn von der Gemeinde an Ort und Stelle festlegen zu lassen, damit ein einwandfreier Anschluß an den Abwasserkanal gewährleistet ist. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. Ausnahmen von obigen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1) Nr. 11 BBauG)

4.1 Straßenverkehrsflächen  
 4.2 Gehsteig  
 4.3 Begrenzung der Verkehrsflächen

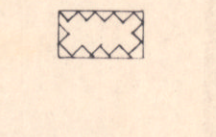


5. SONSTIGE DARSTELLUNG UND FESTSETZUNGEN

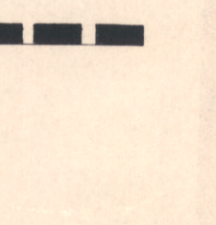
5.1 Flächen für Stellplätze und Garagen  
 5.1.1 Stellplätze  
 5.1.2 Garage



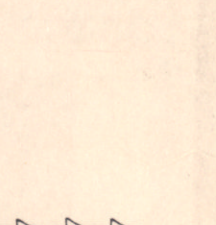
5.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9(1) Nr. 10 BBauG)  
 5.3 Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Stapel, Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung, dürfen eine Höhe von 0,90 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.



5.4 Die Stromversorgungsleitungen werden im Abstand von ca. 10 m parallel zu den Grundstücksgrenzen entlang den öffentlichen Verkehrswegen in die Privatgrundstücke verlegt. Die Eigentümer haben die Verlegung auf ihrem Grundstück zu dulden.  
 5.5 Kanal  
 5.6 Pflanzgebiet (Obstbäume)  
 5.7 Pflanzgebiet für freiwachsende Hecken mit heimischen Laubgehölzen wie Hasel, Hornfrießel, Schneeball, Feldahorn u.ä., fremdländische Gehölze wie z.B. Thuja, Chamaecyparis u.a. dürfen nicht verwendet werden.



5.8 Höhengichtlinien  
 5.9 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zugelassen.  
 5.10 vorhandene Wohngebäude  
 5.11 vorhandene Nebengebäude



a) Aufstellung beschlossen vom ~~Stadt~~ Gemeinderat in der Sitzung am 6. März 1981

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 19. März 1981 ortsbüchlich bekanntgemacht



Litzendorf den 23. März 1981

*Steffen*  
 1. Bürgermeister

b) Öffentliche Darstellung und Anhörung nach § 2 a Abs. 2 BBauG durchgeführt durch



Gemeinde Litzendorf den 04. Aug. 1981

*Steffen*  
 1. Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgestellt vom 29. März 1982

bis einschließlich 29. April 1982 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des ~~Stadt~~ Gemeinderates vom 5. März 1982 und der Bekanntmachung in der Mitteilungsblatt vom 18. März 1982 in der ~~Stadt~~ Gemeindekanzlei



Litzendorf den 5. Mai 1982

*Steffen*  
 1. Bürgermeister

d) Die ~~Stadt~~ Gemeinde Litzendorf hat mit Beschluß

des ~~Stadt~~ Gemeinderates vom 12. Nov. 1982 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen



Litzendorf den 20. Jan. 1983

*Steffen*  
 1. Bürgermeister

e) Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 03.05.1983

Az.: 34-610 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit der Verordnung vom 4. 12. 1973 - GVBl. S. 6501 bzw. in der jeweils gültigen Fassung genehmigt



BAMBERG den 03.05.1983

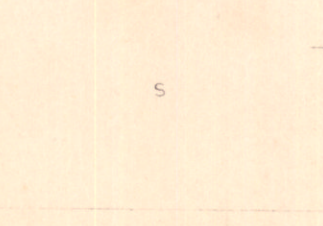
*Schmitt*  
 Reg. Rätin

f) Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 17. März 1983

im Rathaus Litzendorf gemäß § 12 Satz 1 BBauG zu jedermanns Einsicht aus

Die Genehmigung ist am 17. März 1983 ortsbüchlich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich



Litzendorf den 18. März 1983

*Steffen*  
 1. Bürgermeister

Bearbeitet: Litzendorf 3. Juli 1981

Ing. Büro Frab Geisbergblick 9

8002 Litzendorf Tel. 09505 573

Geändert: 25.03.82

*hob*