

# TANZWIESEN LITZENDORF M 1:1000

## PRÄAMPEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches ( BauGB) erläßt die Gemeinde Litzendorf folgende

Satzung zum Bebauungsplan " Tanzwiesen Litzendorf "

Für das Gebiet " Tanzwiesen Litzendorf " gilt der vom Architekturbüro Otto Schläke, Bamberg, ausgearbeitete Plan der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

## Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch ( BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 ( BGBl. I S. 2253 ), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 ( BGBl. I S. 1093 )
- die Baunutzungsverordnung ( BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ( BGBl. I S. 132 )
- die Planzonenverordnung ( PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 ( BGBl. I S. 58 )
- die Bayer. Bauordnung ( Bay. BO ) ( Bay. RS 2132-1-I ) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1990 ( GVBl. S. 213 )

## ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet umfaßt:
  - Mischgebiet § 6 BauNVO, ausgenommen Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8.
  - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Abs. 2 Nr. 1
  - Gemeinbedarfsfläche

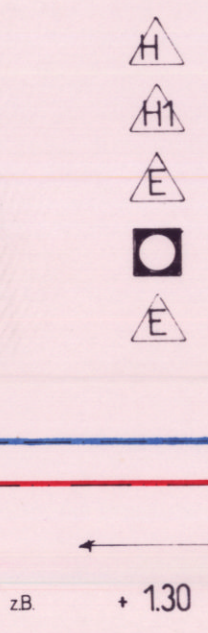


### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse
  - II = E + D oder E + U ( 2. Vollgeschöß im Dach oder UG )
  - III = E + I + D ( 3. Vollgeschöß nur im Dach )
  - (III) = E + I + D<sup>1</sup> ( D<sup>1</sup> Vollgeschöß zwingend ) ( von OK, Fußgängerzone )
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) siehe Planfestsetzung
- 2.3 Geschöflächenzahl (GFZ) siehe Planfestsetzung
- 2.4 Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 2.5 Die zul. Geschöflächenzahl kann um die Fläche notwendiger Garagen erhöht werden.
- 2.6 Nebenanlagen sind nur in einer Größe von max. 2 x 3 m und einer Höhe von 2,25 m zulässig; sie sind am Baukörper anzubinden.

### 3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1.1 Reihenhäuser, Hausgruppen; alle mit erkerartigen Vorbauten
- 3.1.2 Hausgruppen mit Verbindungsbauten
- 3.1.3 Einzelhaus mit Pyramendach
- 3.1.4 Gemeinbedarfsfläche mit Stwldächflächen
- 3.1.5 Einzelhaus mit erkerartigem Vorbau
- 3.1.6 Bestand
- 3.2 Baugrenzen - blau  
Baulinie - rot
- 3.3 Hauptfirstrichtung
- 3.4 Höhenlage
- 3.5 Gestaltung



Im Baugebiet ( Mischgebiet ) mit Pyramendach hat eine Dachneigung von 45°.

Im übrigen gilt im einzelnen:  
Dächer/Dachformen  
Bei den Wohnbauten ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° auszubilden. Dies gilt auch bei den vorgezogenen Hauserkern. Die Gemeinschaftsgaragen erhalten Dächer mit 20° Dachneigung. Sie sind zum Teil als übergrünte Hanggaragen ausgebildet.

Bei Satteldächern sind Kniestöcke von max. 50 cm und Dachaufbauten (Gauben) zulässig. Über Form und Größe ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden. Bei Dächern, die an der Traufe keinen Dachüberstand haben, sondern eine profilierte Dachkante mit direkt angesetzter Rinne, kann der Kniestock um 50 cm erhöht werden.

Die Dachneigung der Einzelgaragen ist entsprechend Hauptgebäude auszuführen.

Bedachungsmaterial  
Für alle geneigten Dächer wird eine einheitliche Dachhaut mit roter Ziegelddeckung vorgeschrieben.

Oberflächen:  
Die Außenwände sind zu verputzen und entsprechend farblich zu gestalten. Untergeordnete Gebäudeteile können in Beton oder Holz hergestellt werden. Nicht zugelassen ist die Verwendung von Asbestzement und Glasbausteinen.

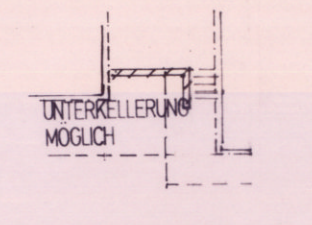
Einfriedigungen  
Vorgärten im Wohnbereich können mit Zäunen von max. 1 m Höhe einschl. Sockel eingefriedet werden. Massive Pfeiler sind nicht zulässig. Die Sockelhöhe darf max. 15 cm betragen, empfohlen wird ein Holzlatenzäun. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe zulässig, wenn sie als Hecke oder Holzzaun ausgeführt werden. Maschendraht ist nur mit Hinterpflanzung zulässig. Im Bereich der Hangstraße ist südlich und nördlich keine Einfriedigung zulässig.

Abstandsflächenregelung  
Ergeben sich auf Grund der festgesetzten Baugrenzen oder Baulinien geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO, so gelten diese als festgesetzt. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen gewährleistet sein.

Der Sichtschutz im Bereich von Terrassen bei Doppelhäusern oder gereihten Häusern darf auf der Grenze 2,50 m hoch sein und in Form von leichten Holztrennwänden ausgeführt werden. Max. Ausdehnung 6 m.

### 3.6

Sonstige Festsetzungen  
Einzelantennen dürfen nicht auf den Dächern angebracht werden. Ausnahmeweise können Antennen für Gemeinschaftsantennenanlagen außerhalb von Dachräumen zugelassen werden. Im Bereich der Hangstraße (Nordseite) kann hinter der Stützmauer der Bereich bis Vorderkante Parkplatz als zusätzliche Unterkellerung ausgebaut werden, die Unterkellerungen im Dachbereich wasserdicht. Die Unterkellerung ist mit Straßenbelag bzw. Pflanzung zu überdecken. Eine Belichtung mit Sichtstreifen im Stützmauerbereich ist denkbar.



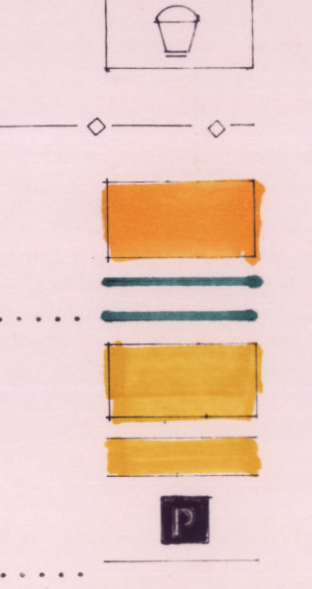
### 4. Kinderspielflätz

### 5. Unterirdische Elektroleitung

### 6. Verkehrsflächen

#### 6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinien
- Gehwege
- Radwege
- Parkfläche
- Verkehrsbegleitgrün zur Herstellung des Straßenkörpers
- Notwendige Böschungen und Stützmauern



Grundlage für diese Berechnungen bilden neben diesem Bebauungsplan die jeweiligen Projektpläne für den Straßenbau und Kanalbaub. Sofern die Böschungen auf private Grundstücke zu liegen kommen, sind sie zu dulden und zu unterhalten.

#### 6.2 Private Verkehrsflächen

Die Lage der Garagen auf dem Grundstück kann nur insoweit geändert werden, bis die Garagen im Gebäude selbst untergebracht wurden ( Kellergaragen ). Der Stauraum muß mindestens 6 m vor dem Stellplatz bzw. vor der Garage betragen und ist nachzuweisen.

#### 6.3

Die innere Verkehrserschließung im Planungsbereich wird als Fußgängerzone ausgebildet. Sie ist verkehrsfrei.

#### 6.4

Die Stellplätze sind, soweit sie im Fußgängerbereich liegen, mit Betonrastersteinen begrünt auszuführen.

### 7. Versorgungsanlagen

#### 7.1 Trafostation

Bei der Bauweise 3.1.1 - 3.1.5 sind Möglichkeiten für solare Energieversorgungssysteme gegeben. Die Solarflächen sind im Bereich des Gebäudfirstes einzubauen.

#### 7.2

Die Möglichkeit der Erdgasversorgung für das Mischgebiet, Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche ist gegeben. Die Versorgungsleitungen liegen in den neu zu erstellenden Straßenbereichen.

#### 7.3

Für die Erweiterung des Fernmeldedienstgebäudes ist eine zweite Zufahrt von Nordwesten vorgesehen.

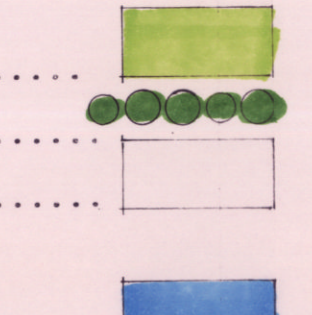
#### 7.4

Für die Erweiterung des Fernmeldedienstgebäudes ist eine zweite Zufahrt von Nordwesten vorgesehen.

### 8. Abwasser als Tramsystem

### 9. Grünflächen

- 9.1. Öffentliche Grünflächen
- 9.2. Zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 9.3. Private Grünflächen



### 10. Der neu anzulegende Bach

wird im Bereich der Fl.Nr. 69/1 vom bestehenden Ellerbach abzweigt und rinnenförmig ins Tanzwiesengebiet geleitet. Im Bereich zwischen Fl.Nr. 66/1 + 600/2 wird der Bach mit einem befahrbaren Rost abgedeckt. Der verbleibende Bachlauf ist offen bis zur Einmündung angelegt.

## Festsetzungsvorschlag - Immissionsschutz

- a.) Für die gewerblich genutzten Räume im Mischgebiet nördlich Hangstraße sind nur nicht störende Gewerbebetriebe, Ladengeschäfte, Büros, Kneipen, Praxen o.ä. zugelassen.
- b.) Werden im Einwirkungsbereich der Staatsstraße Nr. 2 ( Geisfelder Straße ) vorhandene Gebäude saniert oder abgerissen und auf dem gleichen Grundstück wieder errichtet, so sind alle im Einwirkungsbereich liegenden Wohnräume mit Schallschutzfenstern zu versehen. Ein Nachweis für die Auslegung der Schallschutzfenster ist mit dem Baunotwendigkeitsbescheid der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	GRUNDFLÄCHENZAHLE GRZ
DACHNEIGUNG	GESCHÖSSFLÄCHENZAHLE GF

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.5.91 beschlossen, das Gebiet " Tanzwiesen Litzendorf " einem Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 7.6.91 ortsüblich bekannt gemacht.

Litzendorf, den 12. JUNI 1991

Seigel  
Bürgermeister Konrad

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB ( vorgezogene Bürgerbeteiligung ) fand vom 14.7.97 bis 1.8.97 statt.  
Litzendorf, den 07. AUG. 1997

Seigel  
Bürgermeister Konrad

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 12.5.98 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 12.5.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.6.1998 mit 31.7.1998 und nach erneuter Billigung vom 13.4.1999, nochmals vom 14.6.99 bis 15.7.1999 öffentlich ausgestellt.

Litzendorf, den 22. JULI 1998

Seigel  
Bürgermeister Konrad

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14.9.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 13.4.1999 als Satzungsbeschluss.

Litzendorf, den 04. SEP. 1999

Seigel  
Bürgermeister Konrad

Die Gemeinde Litzendorf hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 19.11.99 vom Landratsamt Bamberg gemäß § 11 Abs. 2 BauGB angefordert. Das Landratsamt Bamberg hat mit Schreiben vom 04. FEB. 2000 mitgeteilt, dass die Rechtsvorschriften nicht verletzt worden sind.

Litzendorf, den 22. FEB. 2000

Seigel  
Bürgermeister Konrad

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 03. MRZ. 2000 im Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 51 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Litzendorf, den 03. MRZ. 2000

Seigel  
Bürgermeister Konrad

## "TANZWIESEN" GEMEINDE LITZENDORF

DER ARCHITEKT

OTTO SCHLÄKE ARCHITECTENBÜRO

OTTO SCHLÄKE  
architekt  
bauratgeber  
baurichter  
71 749  
telefon 0951/7215

BAMBERG, 26. SEP. 1999