



GEMEINDE LITZENDORF

LANDKREIS BAMBERG

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "TANZWIESEN"-ÖSTLICHER BEREICH

LITZENDORF "TANZWIESEN-OST"

Textteil zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Tanzwiesen" - östlicher Bereich, "Tanzwiesen-Ost", Gemeinde Litzendorf, Landkreis Bamberg. Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Litzendorf vom 16.12.2008.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Landwirtschaft) im Planungsbereich nicht zulässig sind, da diese im Planungsbereich und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) wird eingeschränkt auf bis zu 2 Ferienwohnungen je Baurecht. Damit wird dem touristischen Bedarf Rechnung getragen. Größere Beherbergungsbetriebe würden den Maßstab des Gebietes sprengen und damit die Wohnruhe und das Ortsbild beeinträchtigen.
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)** sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**
 - Zahl der Geschosse**
 - Maximal I Geschoss zulässig; Z = I.
 - Maximal II Geschosse zulässig; Z = II.
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)**
 - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)**
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei einer Geschosshöhe von I + D bei Satteldächern bergseitig 4,00 m, bei Pultdächern auf der niedrigeren Gebäudeseite 5,00 m. Bei einer Geschosshöhe von II erhöht sich die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe auf jeweils 7,0 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/OK Dachstuhl.
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
 - Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig**
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
 - Einzelhäuser zulässig, die mit ihrer Seitenlänge auch 50 m überschreiten dürfen**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf zu den benachbarten privaten Grundstücksflächen nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zugelassen.
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Planstraßen mit Gehweg**
Die Straßenraumgestaltung gilt nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.
 - Eigenständiger Fußweg**
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - Öffentliche Parkfläche**
 - Maßzahlen**
 - Einmündungsradius**
 - Straßenbegrenzungslinie**
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 - Abwasserleitung bestehend**
 - Abwasserleitung geplant**
 - Die zur Erschließung des Baugeländes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Freizeitsportanlage**
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
 - Pflanzgebiete für Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsflächen.** Zu verwenden sind ausschließlich standortreife Laubbäume. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend, die Grundanordnung ist aber einzuhalten.
 - Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen ist je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um das Baugelände zu durchgrünen. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.
 - Pflanzgebiete für Hecken und Sträucher innerhalb der öffentlichen Grundstücksflächen.** Zu verwenden sind mind. 50 % standortreife Gehölze
- Sonstige Pflanzzeichen**
 - Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
Garagen, Carports und Stellplätze: Garagen und Carports müssen innerhalb der Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassen Flächen oder explizit dargestellten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen dem Art. 6 BayBO entsprechen.
 - Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
Grundlage der Festsetzungen sind die Schallschutzberechnung und die Regelungen für die Freizeitsportanlagen gemäß Kapitel 7 der Begründung.
Für das geplante Seniorenwohnheim wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 (VDI-Richtlinie 2719) zwingend vorgeschrieben. Für das nordöstliche Baurecht im Allgemeinen Wohngebiet wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 2 (VDI-Richtlinie 2719) festgesetzt.
 - Umgrünung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**
Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Hecken u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten und Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Sofern durch die Sichtdreiecke bestehende Gebäude betroffen sein sollten, gelten die aufgeführten Einschränkungen erst nach einem eventuellen Gebäudesabriss.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugeländes (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - Ausnahmen (§ 31 BauGB)**
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

WA

I
II
z. B. 0,35
z. B. 0,5

o
a
E

ED
a
E
P
R₆

A best
A gepl

Grünflächen

Pflanzgebiete

Sonstige Pflanzzeichen

Sichtdreiecke

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Ausnahmen

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs- und Gestaltungsrichtlinien

- Gebäude**
 - Dachform**
zulässig: Satteldach, auch mit versetzter Firsthöhe, Pultdach.
Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 70 cm und am Ortsgang max. 50 cm betragen. Für den Bereich der eingeschossigen Ausweisung gilt: Der Dachüberstand darf max. 50 cm betragen; das gilt nicht für eingezogene Gebäude.
 - Dachneigung**
Die Neigung der Dächer muss beidseitig gleich sein.
Die Neigung muss bei Satteldächern zwischen 30° und 50° betragen. Die Dachneigung bei Pultdächern beträgt 10° - 25°.
Für den Bereich der eingeschossigen Ausweisung gilt: Hier ist eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung zulässig.
 - Dacheindeckung und Dachaufbau**
Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln in rötlicher Farbe oder als begrüntes Dach zu erfolgen. Auch eine Blecheindeckung mit unaufliegender Farbbelegung ist zulässig. Eine Blecheindeckung ist nur bei Gebäuden mit Pultdach und im Bereich der eingeschossigen Ausweisung zulässig.
Dachgauben sind als stehende Einzelgauben oder Schiepgauben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach.
Die Gesamtlänge darf die Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 2,0 m. Gemessen wird von der Außenwand.
Sonnenkollektoren sind zugelassen und erwünscht und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
Negative Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie werden empfohlen.
 - Kniestock**
Kniestocke sind bei Satteldächern bei I + D bis zu einer Höhe von maximal 50 cm, bei II bis zu einer Höhe von maximal 25 cm, bei Pultdächern an der niedrigeren Seite bis maximal 1,50 m zulässig; gemessen wird dabei aufsenstellig von der Oberkante Firsthöhe bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.
 - Fassadengestaltung**
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Giebel-, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzläuser sind zulässig. Fassadenbegrünung wird empfohlen.
 - Stellung der baulichen Anlagen**
Die Hauptfrüchtigung ist gem. Planeintrag einzuhalten.
 - Höhenlage**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bergseitig maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Für das Gebäude im Bereich der eingeschossigen Ausweisung wird die maximale Höhe der EFCK auf 298,20 m ü NN festgesetzt.
 - Geländeanpassung**
Das natürliche Gelände ist beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
Eindeutige Terrassenanordnungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
Für den Bereich der eingeschossigen Ausweisung gilt: Um das geplante Seniorenzentrum höhengemäß mit der neu geplanten Straße zu verknüpfen bzw. einen behindertengerechten Zugang zum Gebäude zu ermöglichen, darf für das geplante Gebäude hier eine Auffüllung von maximal 1,0 m vorgenommen werden.
- Garagen und Carports**
 - Dachform**
 - Garagen: Satteldach, Pultdach, Flachdach**
Bei Satteldach: Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes Dach. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Eine Dachbegrünung ist zulässig.
Bei Pultdach: Dachneigung bis max. 25°. Dacheindeckung und Fassadengestaltung wie oben. Eine Dachbegrünung ist zulässig.
Bei Flachdach: Fassadengestaltung wie oben. Flachdächer müssen begrünt sein.
 - Carports: Flachdach begrünt, Pultdach bis 25° Dachneigung**
 - Die Gestaltung und Höhenlage aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).** Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig; begründete Dächer sind zulässig. Der Stauraum vor den Garagen und Carports darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingetriedet werden.
 - Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor den Carports mindestens 1 m, einzuhalten.
 - Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen und Carports sind verbindlich.
- Stellplätze**
Für jede Wohneinheit sind zwingend zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, auf Carports oder Stellplätzen auf den Privatgrundstücken). Für das Seniorenzentrum gilt der Nachweis entsprechend dem genehmigten Bauantrag.
- Einfriedigungen**
Grundstückseinfriedigungen werden nicht zwingend vorgeschrieben.
Die Höhe der Einfriedigung einschließlich Sockel wird auf max. 1,20 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken, Sockelmauern oder bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Einfriedigung zu den öffentlichen Flächen hin hat mit Holzläusen (Latten- oder Staketenzäun, stehende Lattung, oder mit Hecken zu erfolgen, zu den privaten Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Die Einfriedigungen sind vor den Stützen vorbeizuführen. Trockenmauern aus Natursteinen sind zulässig.
Wenn Erschließungsstraßen vom Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstückes kein Mauersockel zulässig.
Besondere Regelungen für Einfriedigungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.
- Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonkniestützen zu dulden und zu unterhalten.**

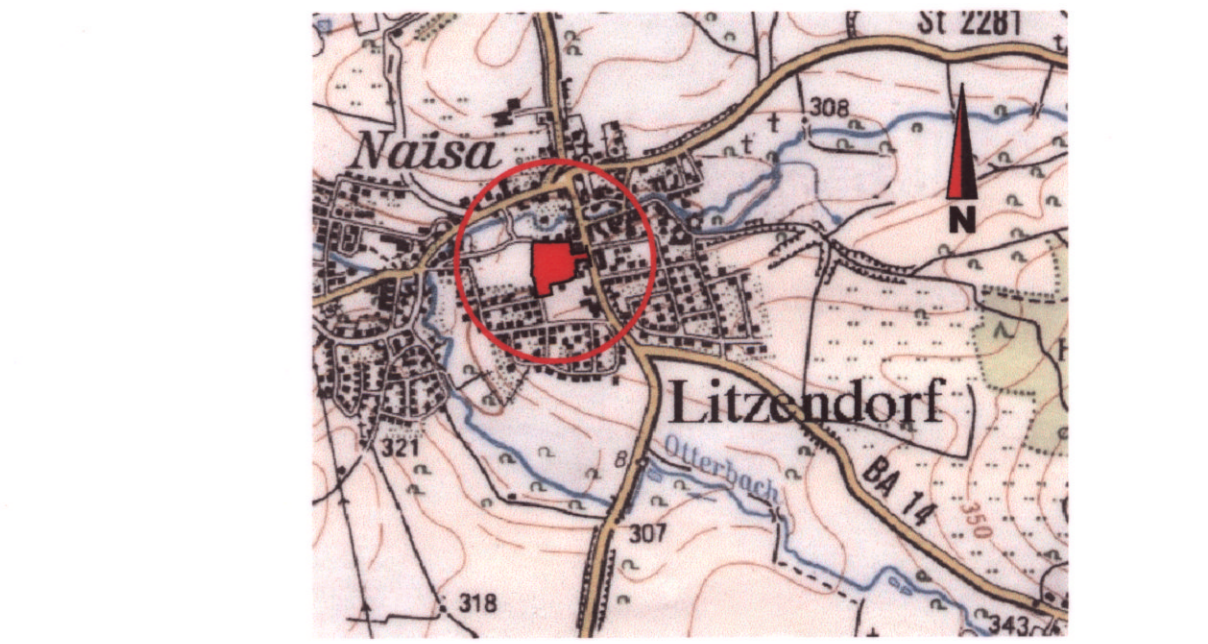
C. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien
- Flurstücksummern
- Bestehende bauliche Anlagen
- Bebauungsvorschlag
- Hauptgebäude
- Garagen
- Vorschlag Freiraumgliederung:
- Stützbanke
- Baumscheibe
- Kunstwerk
- Schnittlage
- Es wird angeregt, Dächer und Fassaden zu begrünen.
- Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden gemäß DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern.
- Rückstauschierung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
- Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Sichtschuttschleiche auf dem Grundstück zurück zu halten.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

- Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: bei Gehölzen bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Denkmalfreige
Art. 8 Abs. 1 DStGH: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist 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 Arbeitverhältnisses ist, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit bereit.
Art. 8 Abs. 2 DStGH: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauer-, Metallgegenstände, Steinglieder, Scheiben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39, Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.

- Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Tanzwiesen" - östlicher Bereich, "Tanzwiesen-Ost" wurde vom Gemeinderat Litzendorf am 16.12.2008 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2008 öffentlich bekannt gemacht.
Litzendorf, den 16.12.2008
1. Bürgermeister: M. Mohrlein
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.01.2009 bis 03.02.2009 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde gem. Benachrichtigung vom 07.01.2009 ebenfalls bis 03.02.2009 durchgeführt.
Litzendorf, den 16.01.2009
1. Bürgermeister: M. Mohrlein
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Tanzwiesen" - östlicher Bereich, "Tanzwiesen-Ost" wurde mit der Begründung am 14.04.2009 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Tanzwiesen" - östlicher Bereich, "Tanzwiesen-Ost" wurde am 14.04.2009 öffentlich bekannt gemacht.
Litzendorf, den 14.04.2009
1. Bürgermeister: M. Mohrlein
- Die Gemeinde Litzendorf hat am 21.07.2009 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Tanzwiesen" - östlicher Bereich, "Tanzwiesen-Ost" in der Fassung vom 21.07.2009 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Litzendorf, den 21.07.2009
1. Bürgermeister: M. Mohrlein
- Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Tanzwiesen" - östlicher Bereich, "Tanzwiesen-Ost" wurde am 21.07.2009 gemäß § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Tanzwiesen" - östlicher Bereich, "Tanzwiesen-Ost" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Litzendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Tanzwiesen" - östlicher Bereich, "Tanzwiesen-Ost" ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.
Litzendorf, den 21.07.2009
1. Bürgermeister: M. Mohrlein

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "TANZWIESEN"-ÖSTLICHER BEREICH LITZENDORF "TANZWIESEN-OST" GEMEINDE LITZENDORF LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 24.03.2009
GEÄ.: 19.05.2009
SATZUNGSBESCHLUSS: 21.07.2009

BÜRO FÜR STÄDTBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg, Tel. 0951/59393 Fax 0951/59393
e-mail: wittmann.valier@stadttebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
kaus • oedernschmitt • enders
90419 nürnberg • oedernstraße 65 • tel 0911/39357-0

