

GEMEINDE LITZENDORF

LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN TANZWIESEN-WEST UND 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES TANZWIESEN

Teilzeit zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Tanzwiesen-West" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Tanzwiesen", Gemeinde Litzendorf, Landkreis Bamberg.

Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Litzendorf vom 21.03.2017.
Zielsetzung: Die Gemeinde Litzendorf erstirbt auf Grund a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)...

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tanzsäle) nicht zulässig sind, da diese sowie Spiel-, Hausen u. a. mit dem Grundstücken nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
2.1 Zahl der Vollgeschosse
2.1.1 Maximal III Vollgeschosse zulässig; Z = II.
2.1.2 Maximal III Vollgeschosse zulässig; Z = III.
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 18, 17 und 20 BauNVO)
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig.
3.1.2 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
3.1.3 Nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
3.2 Abwechslende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
3.2.1 Nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
5.1 Staatsstraße 2281 gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStVG.
5.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5.2.1 Planstraßen mit Gehweg
5.2.2 Fußgängerwege
5.2.3 Radwege
5.2.4 Einmündungsradius
5.2.5 Straßenbegrenzungslinie
5.2.6 Straßen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfertigungen
5.2.7 Geplante Trafostation

- 6. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Abwasserleitungen bestehend (Oberflächenwasser)
6.2 Abwasserleitungen bestehend (Oberflächenwasser) und aufzulassen
6.3 Abwasserleitungen geplant (Trennsystem)
6.4 20-kV-Erdkabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen
6.5 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus geologischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichen Grün zu verlegen.

- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1 Öffentlich Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, soziales zu pflegen sowie dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
9.2 Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
9.3 Begrünungsbindung überbaubarer Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
10.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Regenwasserentlastungsbekken
Das Regenwasserentlastungsbekken ist naturnah zu entwickeln und mit Böschungen in einer Steigung von mind. 1:5 (Besser 1:8) anzulegen, um eine Bewirtschaftung bzw. Freihaltung von Bewuchs zu gewährleisten.
10.2 Wasserflächen
Wasserflächen sind naturnah zu entwickeln und mit Böschungen in einer Steigung von mind. 1:5 (Besser 1:8) anzulegen, um eine Bewirtschaftung bzw. Freihaltung von Bewuchs zu gewährleisten.

- 11. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
11.1 Auen- und Grünflächen
Die Auen- und Grünflächen sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
11.2 Begrünungsbindung überbaubarer Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

- 12. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
12.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Regenwasserentlastungsbekken
Das Regenwasserentlastungsbekken ist naturnah zu entwickeln und mit Böschungen in einer Steigung von mind. 1:5 (Besser 1:8) anzulegen, um eine Bewirtschaftung bzw. Freihaltung von Bewuchs zu gewährleisten.
12.2 Wasserflächen
Wasserflächen sind naturnah zu entwickeln und mit Böschungen in einer Steigung von mind. 1:5 (Besser 1:8) anzulegen, um eine Bewirtschaftung bzw. Freihaltung von Bewuchs zu gewährleisten.

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.1 Auen- und Grünflächen
Die Auen- und Grünflächen sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
13.2 Begrünungsbindung überbaubarer Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 13.4 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches.
15. Sonstige Festsetzungen
15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
15.2 Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.3 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden.
15.3 Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen)

- 15.4 Umgrenzung der Flächen, die von bebauten Freizeitanlagen sind
15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
15.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
15.7 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

- B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs- und Gestaltungsrichtlinien
1.1 Wohngebäude
1.2 Dachform
1.3 Dachneigung
1.4 Dachaufbauten
1.5 Kesseltürme
1.6 Stellung der baulichen Anlagen
1.7 Höhenlage
1.8 Geländeanspassung

- 2. Garagen und Carports
2.1 Die Fußbodenhöhen der Garagen und Carports sind dem natürlichen Gelände anzupassen
2.2 Dachform und Dachdeckung bei Garagen
2.3 Die Gestaltung und Höhenlage aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen
2.4 Höhenfestsetzung bei Garagen
2.5 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor den Carports mindestens 1 m, einzuhalten.

- 2.6 Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwingend die Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Grundstücken nachzuweisen.
3. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen
3.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen an Grundstücksanfängen sind nicht zulässig.

- 3.2 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen an Grundstücksanfängen sind nicht zulässig.
3.3 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen an Grundstücksanfängen sind nicht zulässig.
3.4 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen an Grundstücksanfängen sind nicht zulässig.

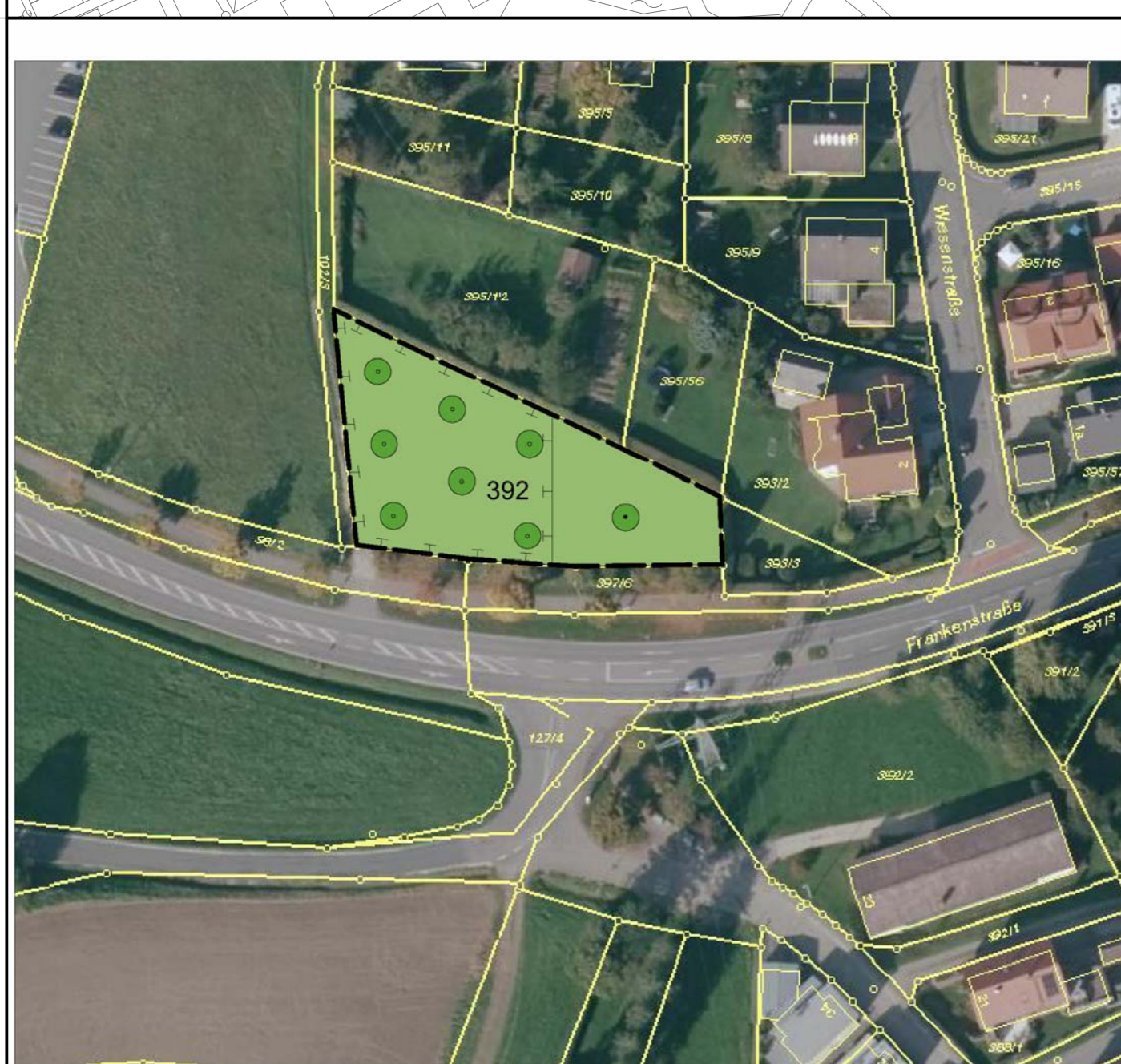
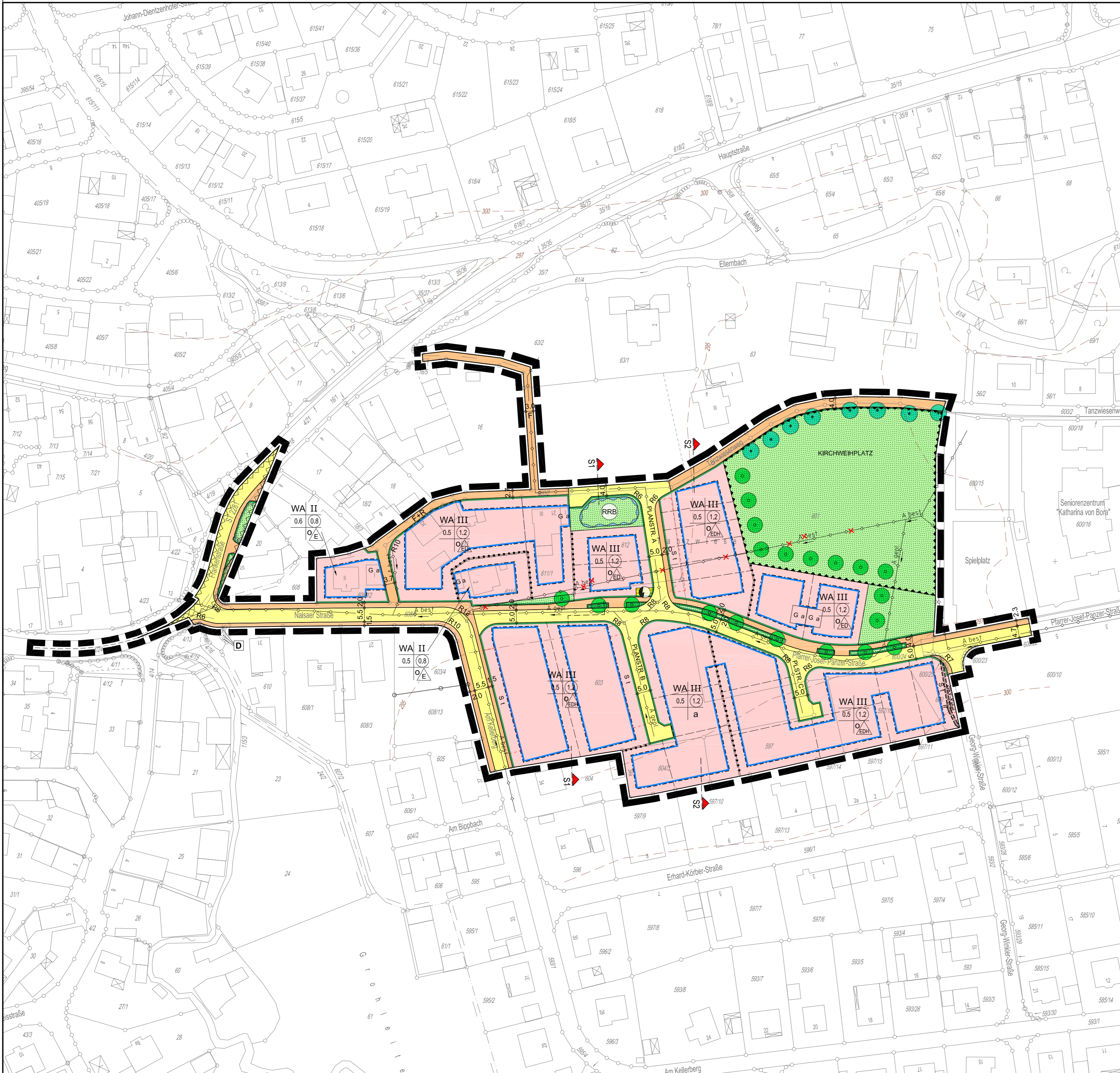
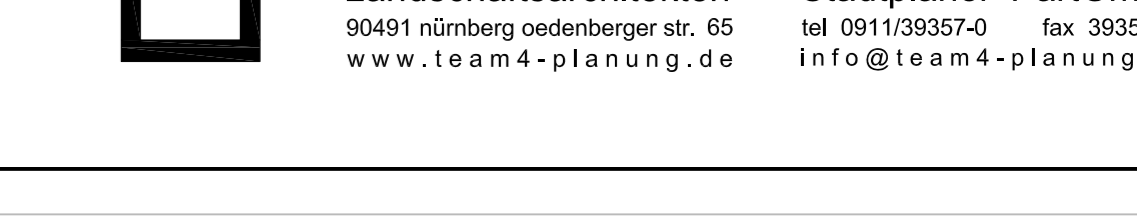
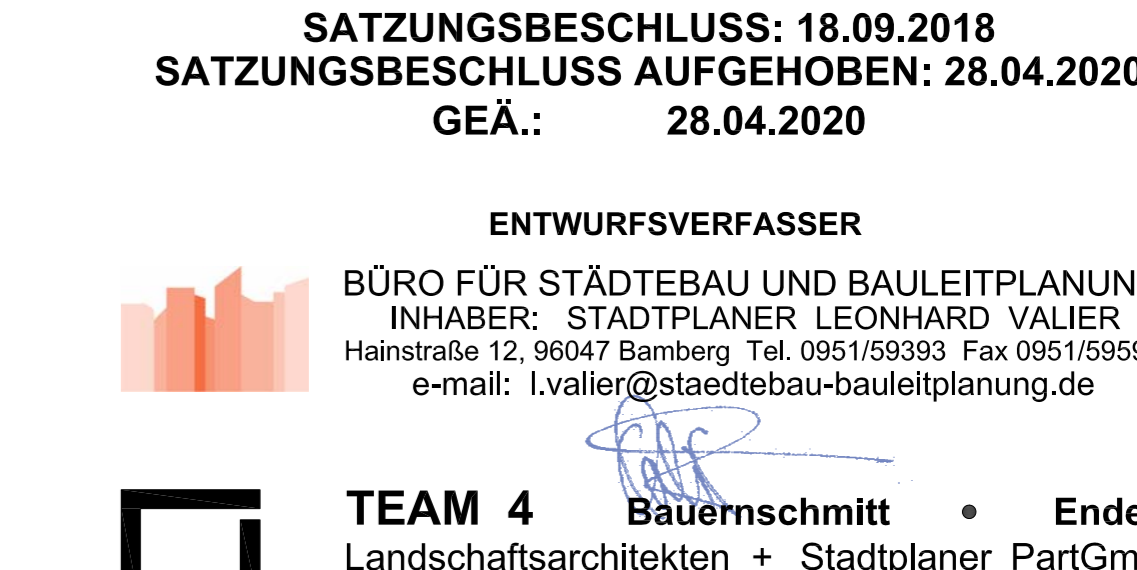
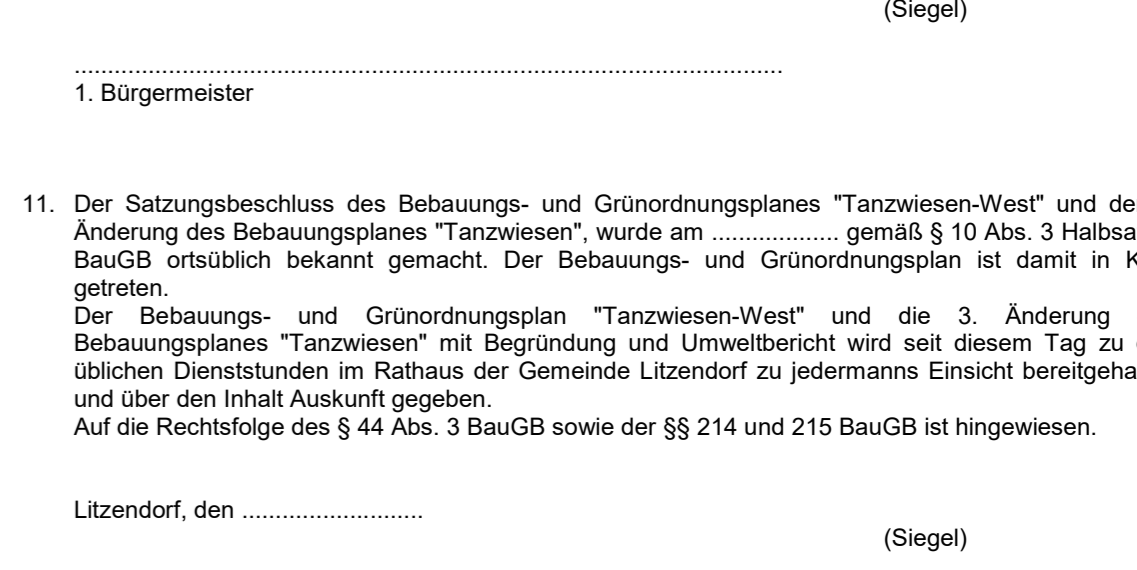
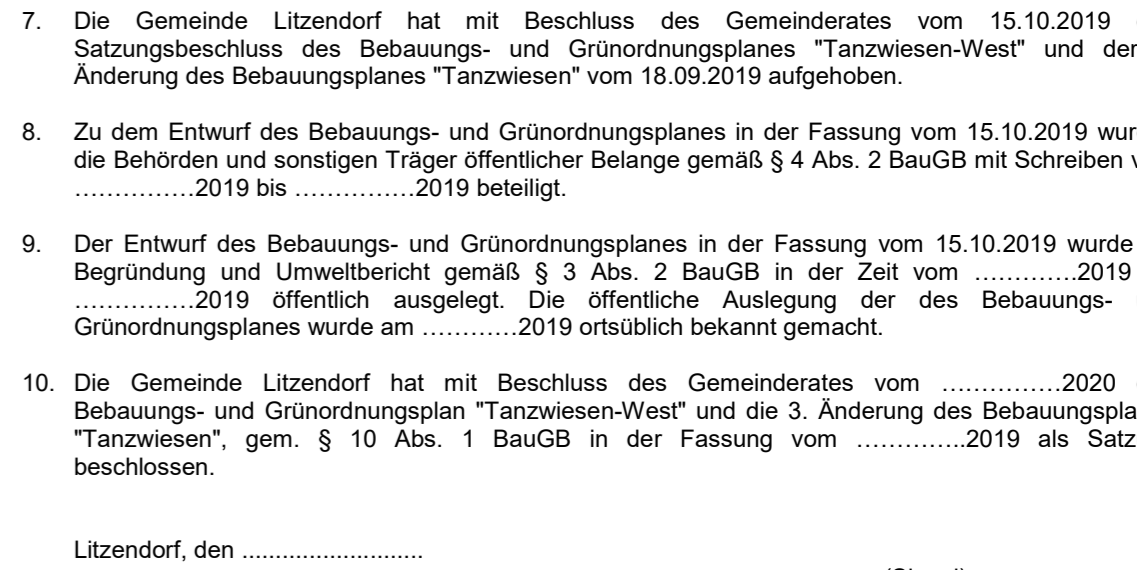
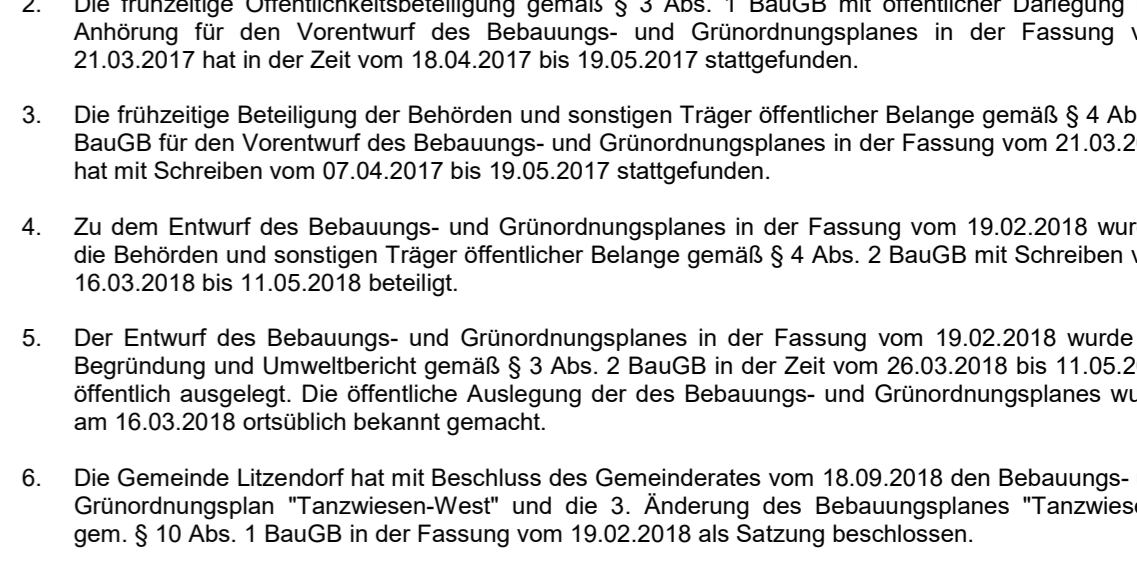
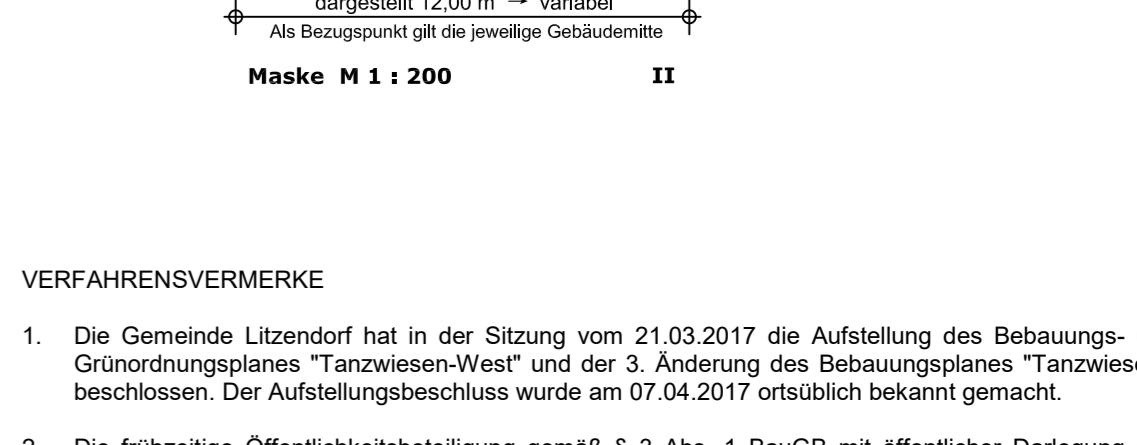
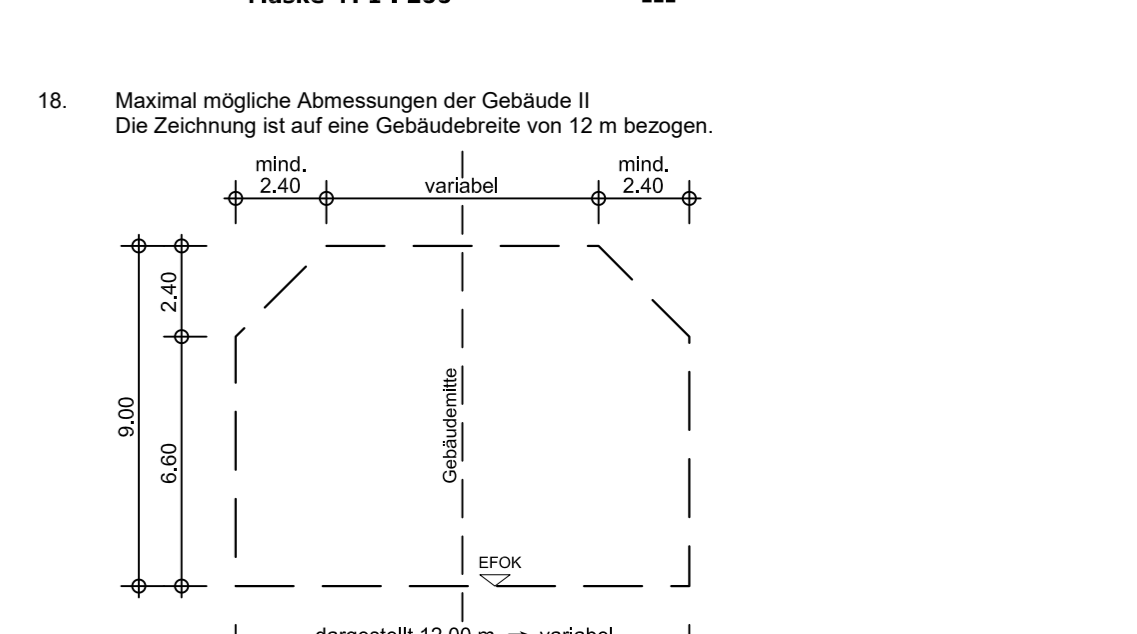
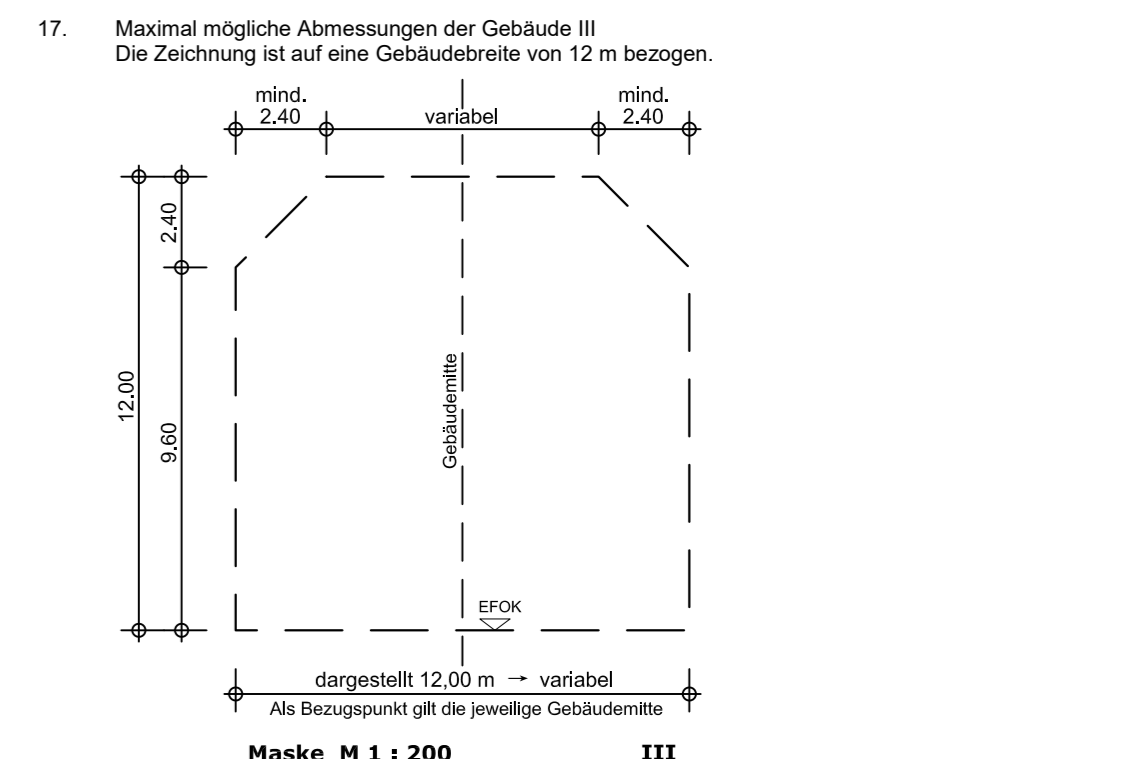
- 3.5 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen an Grundstücksanfängen sind nicht zulässig.
3.6 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen an Grundstücksanfängen sind nicht zulässig.

- 3.7 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen an Grundstücksanfängen sind nicht zulässig.
3.8 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen an Grundstücksanfängen sind nicht zulässig.

- 3.9 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen an Grundstücksanfängen sind nicht zulässig.
3.10 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen an Grundstücksanfängen sind nicht zulässig.

- 3.11 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen an Grundstücksanfängen sind nicht zulässig.
3.12 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen an Grundstücksanfängen sind nicht zulässig.

- 3.13 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen an Grundstücksanfängen sind nicht zulässig.
3.14 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen an Grundstücksanfängen sind nicht zulässig.



Legende Ausgleichsmaßnahmen
Ökotothfläche (ca. 1.580 qm)
Zugeordnete Ausgleichsfläche
Bebauungsplan "Tanzwiesen" (1.076 qm)
Streubestwiesen auf extensiv genutztem Grünland
Maßnahmen: Einsatz einer Saatmischung für extensives Grünland; Pflanzung hochstammiger Obstbäume (Standortwahl) in Abstimmung mit Freizeitanbieter.



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN TANZWIESEN-WEST UND 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES TANZWIESEN GEMEINDE LITZENDORF LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 21.03.2017
GEÄ.: 19.02.2018
SATZUNGSBESCHLUSS: 18.09.2018
SATZUNGSBESCHLUSS AUFGEHOHEN: 28.04.2020
GEÄ.: 28.04.2020
ENTWURFSVERFASSER
BÜRO FÜR STADTPLAN UND BAULEITPLANUNG
INHALBER: STADTPLANER LEONHARD VALIER
Hairstraße 12, 96047 Bamberg, Tel. 0951/59393 Fax 0951/59393
e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de
TEAM 4 Bauernschmitt + Enders
Landchaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90481 Nürnberg odenbergerstr. 65 tel 0911/93570-0 fax 93570-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de