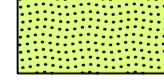
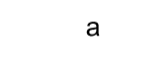
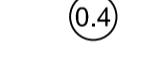
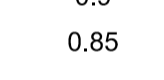
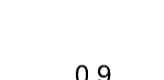
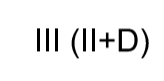


**Textteil zu dem Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost", Pödeldorf, Gemeinde Litzendorf, Landkreis Bamberg**  
Grundlage des Bebauungsplans ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Litzendorf vom 11.05.2010

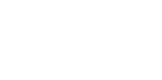
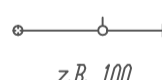
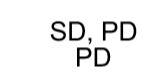
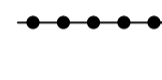
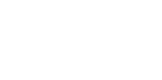
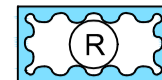
**A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005**

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) **MI<sub>1</sub>**  
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen im Plangebiet und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbaren angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.  
  
Mit Bezug auf das vom Gemeinderat am 08.12.2009 beschlossene "Einzelhandelsentwicklungskonzept" in der Fassung vom 08.12.2009 sind die in der dortigen Liste "Litzendorfer zentrenrelevanter Sortimente" (einschließlich periodischem Bedarf) aufgeführten Nutzungen im Mischgebiet **MI<sub>1</sub>** (im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Ergänzungsbereich definiert) nicht zulässig; es sei denn, es handelt sich um innerörtliche Verlagerungen aus dem Bereich des periodischen Bedarfs. Der Ausschluss dient der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Ortsmitte; auf den städtebaulichen Begründungszusammenhang des "Einzelhandelsentwicklungskonzeptes" wird explizit hingewiesen bzw. er wird auf den vorliegenden Bebauungsplan angewendet. Die Liste "Litzendorfer zentrenrelevanter Sortimente" ist in der Begründung zum Bebauungsplan abgedruckt.
  - 1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) **MI<sub>2</sub>**  
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen im Plangebiet und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbaren angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.  
  
Mit Bezug auf das vom Gemeinderat am 08.12.2009 beschlossene "Einzelhandelsentwicklungskonzept" in der Fassung vom 08.12.2009 sind die in der dortigen Liste "Litzendorfer zentrenrelevanter Sortimente" (einschließlich periodischem Bedarf) aufgeführten Nutzungen im Mischgebiet **MI<sub>2</sub>** (im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Ergänzungsbereich definiert) nicht zulässig. Der Ausschluss dient der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Ortsmitte; auf den städtebaulichen Begründungszusammenhang des "Einzelhandelsentwicklungskonzeptes" wird explizit hingewiesen bzw. er wird auf den vorliegenden Bebauungsplan angewendet. Die Liste "Litzendorfer zentrenrelevanter Sortimente" ist in der Begründung zum Bebauungsplan abgedruckt.  
  
Wegen des bereits bestehenden Standortes eines Vollsortimenters im Ergänzungsbereich, der aufzulassen wird bzw. als Voraussetzung für die Neuansiedlung aufgelassen werden muss, kann im **MI<sub>2</sub>** ein neuer Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden. Die Überschreitung der durch die Regelvermutung festgelegten Verkaufsflächenobergrenze von 900 m<sup>2</sup> ist zulässig. Die maximale Verkaufsflächenobergrenze beträgt 1.150 m<sup>2</sup>. Auf die entsprechenden textlichen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen.  
  
Weiterhin gelten aus immissionsschutzrechtlichen Gründen folgende Festsetzungen: Öffnungszeiten werktags zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr, Wareneinführung (inkl. Be-/Entladetätigkeiten) maximal 3 Lkw pro Tag nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
  - 2.1 Zahl der Geschosse
    - 2.1.1 Für das Mischgebiet **MI<sub>1</sub>** gilt: maximal III Vollgeschosse. Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig. Z = III+D.
    - 2.1.2 Für das Mischgebiet **MI<sub>2</sub>** gilt: maximal I Vollgeschoss.
  - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
    - 2.2.1 Für das Mischgebiet **MI<sub>1</sub>** gilt: GRZ von 0,9
    - 2.2.2 Für das Mischgebiet **MI<sub>2</sub>** gilt: GRZ von 0,85
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1 Bauweise
    - 3.1.1 Für das Mischgebiet **MI<sub>1</sub>** und **MI<sub>2</sub>** gilt: abweichende Bauweise  
Da es sich um ein Mischgebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelineage auch 50 m überschreiten; eine Kombination der Bauweisen nach § 22 BauNVO und eine Grenzbebauung ist zulässig.
  - 3.2 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 bzw. eine Grenzbebauung unter Berücksichtigung der Aspekte des Brandschutzes gegeben ist.
- 4. Flächen für den überörtlichen Verkehr** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
  - 4.1 Staatsstraße 2281 mit 20,0 m breiter Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStWVG und Ortsdurchfahrtsbegrenzung gemäß Art. 4 Abs. 1 BayStWVG (OD-E, OD-V).  
Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Werben- oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStWVG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2281 sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.
- 5. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 5.1 110 kV-Bahnstromleitung der DB Energie mit Schutzstreifen
- 6. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 Private Grünflächen  
Private Grünflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude gärtnerisch zu gestalten.
  - 6.2 Freiflächengestaltungsplan  
Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die festgesetzten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen umsetzt.
- 7. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - 7.1 Überschwemmungsgebiet  
Bauliche Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, bedürfen aber der Genehmigungspflicht. Einzunehmungen sind im potenziellen Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.



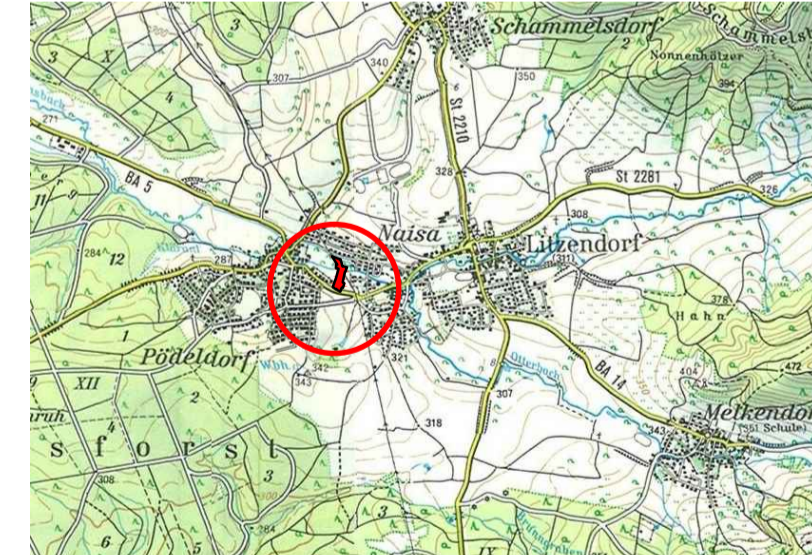
**VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**

- 10.2 Flächen für den Retentionsraumgleich (Hochwasserrückhaltebecken)  
Im Bereich der festgesetzten Fläche ist der gem. hydraulischem Gutachten erforderliche Retentionsraumgleichs mit einem Volumen von 800 cbm als naturnahe Rückhaltefläche zu schaffen. Der Retentionsraumgleichs ist zeitgleich mit der Auffüllung zum Bau des Marktes bzw. Parkplatzes herzustellen.
11. Flächen für Aufschüttungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)  
Auf Grundlage des hydraulischen Nachweises zum Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" der Ingenieurgesellschaft Höhen und Partner vom 26.03.2012 werden folgende Festsetzungen getroffen:  
Die Fläche für den Parkplatz darf maximal 0,50 m über dem natürlichen Gelände aufgeführt werden (OK Parkplatz 289,30 m ü NN), die Fläche für den neuen Einkaufsmarkt darf maximal 0,70 m über dem natürlichen Gelände aufgeführt werden (EFOK Gebäude 289,35 m ü NN).
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 13.1 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen  
Dem Eingriff durch die geplante Bebauung wird eine Fläche von 4.100 qm der Flurnr. 177 Gmkg. Miesendorf als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Schaffung von Auwald festgesetzt (teilweiser Bodenabrtrag mit Schaffung von Mulden, natürliche Begrünung). Die genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.
  - 13.2 Pflanzbote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind standortheimische Arten (siehe Artenliste Begründung) als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 16 - 18 cm. Die Pflandarstellung ist lagemäßig nicht bindend (Standortvorschlag).
  - 13.3 Pflanzbote für Hecken innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind standortheimische Arten (siehe Artenliste Begründung) mit abschirmender Wirkung.
  - 13.4 Es wird festgesetzt, dass die Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit gebüschbrütender Vogelarten erfolgen muss.
15. Sonstige Planzeichen
  - 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit diese explizit im Plan dargestellt sind.
  - 15.2 Immissionsschutz  
Die Schallschutztechnische Untersuchung des Büro für Städtebau ist Bestandteil der Planunterlagen.
  - 15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
  - 15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" wurde vom Gemeinderat Litzendorf in der Sitzung am 11.05.2010 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.  
Litzendorf, den .....  
1. Bürgermeister
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 14.02.2011 bis 14.03.2011 durchgeführt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde gem. Benachrichtigung vom 04.02.2011 ebenfalls bis 14.03.2011 durchgeführt.  
Litzendorf, den .....  
1. Bürgermeister
3. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" wurde mit der Begründung in der Fassung vom 24.04.2012 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 24.04.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Litzendorf vom 21.05.2012 bis einschließlich 21.05.2012 öffentlich ausgelegt.  
Litzendorf, den .....  
1. Bürgermeister
4. Die Gemeinde Litzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.2012 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" in der Fassung vom 24.04.2012 mit den geringfügigen redaktionellen Änderungen vom 18.09.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Litzendorf, den .....  
1. Bürgermeister
5. Der Beschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" wurde am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Litzendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.  
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" ist damit rechtsverbindlich.  
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.  
Litzendorf, den .....  
1. Bürgermeister

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN EINKAUFMARKT PÖDELDORF-OST GEMEINDE LITZENDORF LANDKREIS BAMBERG**



**BAMBERG, 29.11.2010**  
**GEÄ.: 24.04.2012**  
**GEÄ.: 18.09.2012**

**SATZUNGSBESCHLUSS: 09.10.2012**

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593  
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

**TEAM 4 landschafts + ortsplanung**  
guido bauernschmitt robert enders  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0