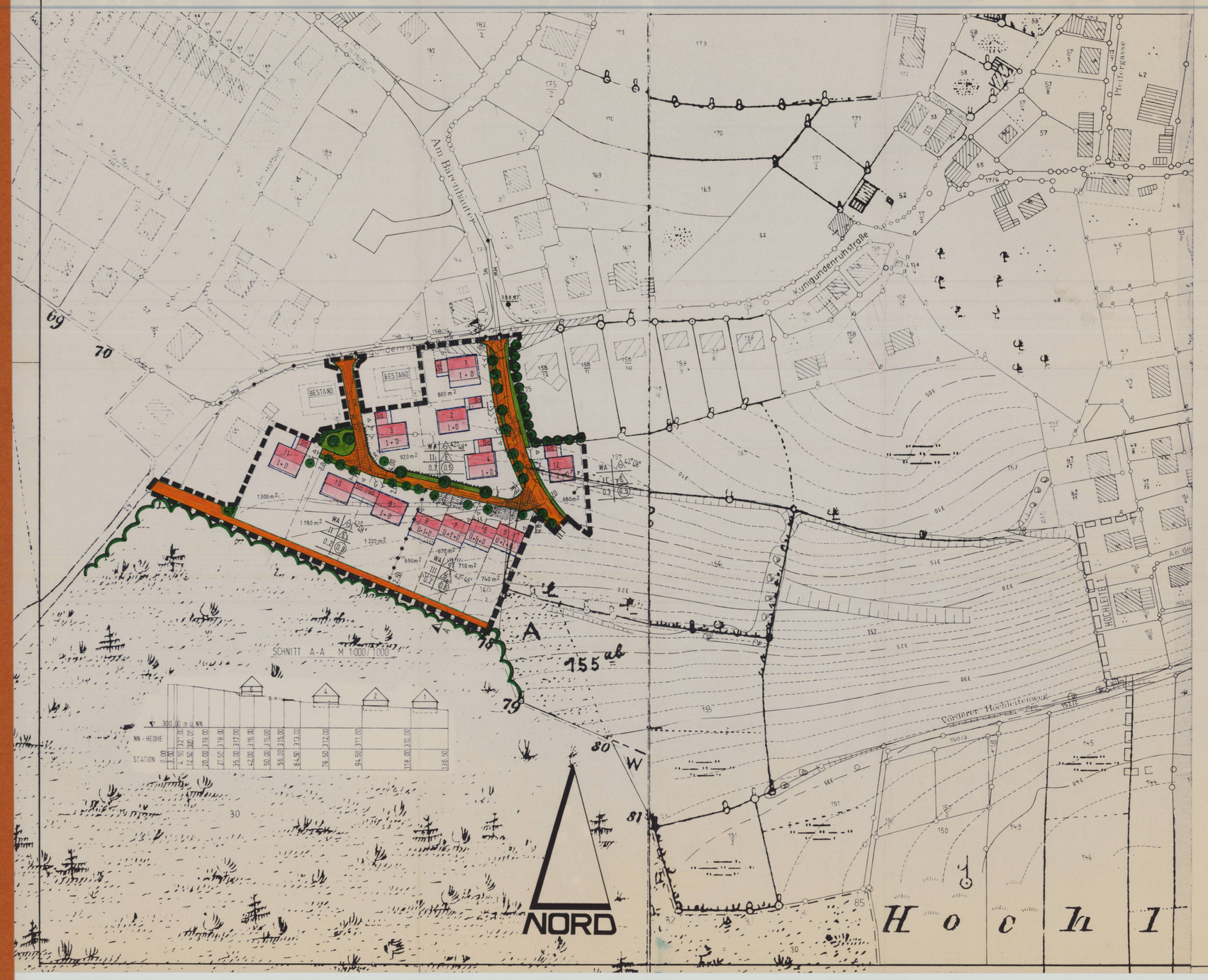
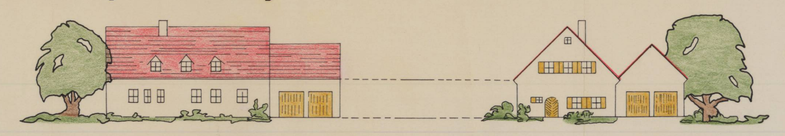
Gemeinde Litzendorf, Ortsteil Pödeldorf
Bebauungs- und Grünordnungsplan
"HOCHLEITE II, Abschnitt 1"

M 1:1000



Gestaltungsskizze Bebauung:



BEBAUUNG LEGENDE:

I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BBP

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
III (UG+D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

42°-48° offene Bauweise mit Satteldach und Angabe der Dachneigung
42°-48° geschlossene Bauweise mit Satteldach und Angabe der Dachneigung
nur Einzelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
Baulinie
Baugrenze

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

geplantes Wohngebäude mit Hauptfirstrichtung (Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan anzuordnen.)
GA geplante Garage mit Stellplätzen

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen - Belag Asphalt
Verkehrsflächen - Belag Granitpflaster
Gehwegfläche - Belag Betonpflaster
öffentliche Parkfläche - Belag Rasenpflaster
Straßenbegrenzungslinie
A Einfahrt
R=15 Radius bezogen auf den Fahrbahnrand

6. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

W Wasserleitung vorhanden
W Wasserleitung geplant
MW Mischwasserkanal vorhanden
MW Mischwasserkanal geplant

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

vorhandene Grundstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze
10 Baurechtsnummer
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
480m² graphisch ermittelte Grundstücksgröße
Höhenschichtlinie
Sichtdreieck

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BBP

Dachgestaltung: Satteldächer mit einer Dachneigung von 42°- 48°. Als Dacheckung sind Biberschwanz-, Falz-, Mönch- und Nonnenziegel, naturrot zulässig. Dachgauben sind bis zu einer Breite von 2,30m als Zwerchfenstergauben, bis zu einer Breite von 1,20m als Einzelgauben zulässig. Die Gauben sind als Giebelgauben auszuführen. Eindeckung wie das Hauptdach. Vordere und seitliche Dreiecke verputzt oder mit Holz verkleidet. Die Dacheinigung ist der des Hauptgebäudes anzupassen. Abstand zum Ortgang beträgt mind. 2,00m. Die Summe der Gaubenbreiten beträgt max. 1/3 der Gesamtfirstlänge.
Dachüberstände: Traufe max. 50cm
Ortgang max. 30 cm
Die Ausführung eines Kniestockes ist bis max. 50cm von OK Rohbeton bis OK Kniestock zulässig.

Garagengestaltung: Garagen können an das Hauptgebäude angebaut werden und erhalten die gleiche Dachgestaltung und -neigung wie das Hauptgebäude.
Bei zusammengebauten Garagen ist eine aufeinander abgestimmte Bauweise erforderlich.
Ein Kniestock ist nicht zulässig.
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 6,00m einzuhalten. Dieser darf nicht durch Einfriedungen oder Tore eingeschränkt werden.
Die Garagen sind als Doppelgaragen vorgesehen.

Fassadengestaltung: Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Glatt-, Reibe- oder Kratzputz zu versehen. Empfohlene Farbe - weiß. Keine Schockfarben zulässig.
Dies gilt ebenfalls für Einfriedungen, Balkone, Terrassenverkleidungen, sowie Plattenbeläge, Mauerwerk im Sichtbereich der Straße.
Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundsätzen der Festsetzung abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen, erdgeschossige Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigung) sind als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen. Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO muß jedoch gewährleistet sein.

Höhenfestsetzungen: Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFFOK) wird bei fallenden Grundstücken im Bezug auf die Fahrbahn bis max. 0,50m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand in Mitte der Gebäudefront festgelegt.
Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe wird bei steigenden Grundstücken im Bezug auf die Fahrbahn bis max. 0,50m über OK natürlichen Gelände an der bergseitigen Traufseite festgelegt.
Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgebend, an der die Garagenzufahrt sitzt.
Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagezeichnungen darzustellen und von der Gemeinde im einzelnen zu prüfen. Es sind Geländeveränderungen in unmittelbaren Hausumgriff zulässig.
Die Entwässerungsmöglichkeit der Untergeschosse ist im einzelnen nachzuweisen.

Straßenböschungen: Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind in Bebauungsplan nicht sonderlich dargestellt. Sie sind jedoch von den Anliegern der Grundstücke zu dulden. Die Nutzung bleibt den Anliegern unbenommen. Stützmauern sind nicht zulässig. Höhenunterschiede sind hinter dem Zaun als Böschungen zu überwinden, die bepflanzt werden können.

Sichtdreiecke: Die Sichtflächen an der Einmündung in die Kunigundenruhstraße ist von Stapeln, Bebauung, Einfriedungen, Bepflanzungen o.ä. sowie 1,0 m über OK Straße überschritten wird, ständig freizuhalten.

Einfriedungen: Sämtliche Einfriedungen zu den öffentlichen Bereichen und zur Straße sind als Hainhecken, Höhe: max. 1,0 m, Sockelhöhe: max. 15 cm herzustellen. Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
In den Bereichen, wo keine Gehwege, Park- oder Grünstreifen vorgesehen sind, müssen die Einfriedungen um 0,5 m zurückgesetzt werden.
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune in grüner Farbe zulässig.

DIE BEILIEGENDE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS- BZW. GRÜNORDNUNGSPLAN IST EBENSO VERBINDLICH WIE DIE FESTSETZUNGEN ZEICHNERISCHER UND TEXTLICHER ART AUF DEM PLAN SELBST UND IST ZU BERÜCKSICHTIGEN.

GRÜNORDNUNG LEGENDE:

I. RECHTSGRUNDLAGE ZUM GOP

Rechtsgrundlage für die unter I. und II. getroffenen Festsetzungen sind das BayGB § 9, Abs. 1 Ziffer 15, 20, 22, 25 und das BayNatSchG Art. 3.

II. TEXTLICHE HINWEISE ZUM GOP

1. SCHUTZ DES MUTTERBODENS:
Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwilderung zu schützen.

2. SCHUTZZONE LÄNGS DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN:
Unterirdische Leitungen müssen mind. 2,50m Abstand von Bäumen und Großsträuchern halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2,00m einzuhalten. Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden.

3. PFLANZABSTÄNDE VON DER FAHRBAHN IM SIEDLUNGSBEREICH:
Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 1,00m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seitliche Mindestabstand nach ihrer Wuchsform, jedoch mind. 50cm.

4. LICHTRAUMPROFIL BEI FAHRSTRASSE:
Die obere Begrenzung des Lichtraumprofils ist mit 4,50m einzuhalten.

5. GRENZABSTÄNDE VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN ODER HECKEN:
Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bay. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG vom 09.06.1899, Art. 71 -78 zu beachten.

6. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:
Bestehende Bäume und Sträucher sind weitestgehend zu erhalten. Insbesondere sind während der Baudurchführung Sicherheitsmaßnahmen zu treffen, um jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden.

III. PLANLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GOP

1. Öffentliche Grünflächen
2. Vegetationsbestand zu erhaltender Gehölzbestand
3. Pflanzungen
3.1 Pflanzungen auf Privatgrundstücken
Hainbuchenhecke (geschnittes) Pflanzqualität, -größe 2 Stck./lfm. mind. Hei, 2xv., o.B. 80-100
Grenzabstände: 0,50m zu angrenzenden Grundstücken; max. Heckenhöhe von 1,50m ist durch entsprechenden Schnitt einzuhalten.
3.2 Pflanzungen im öffentlichen Bereich
raumbestimmende Großbäume
Juglans regia (Walnuß) H., 3xv., m.DB., STU mind. 16-18
kleinkronige Bäume
Obstbaum: Apfel H., 3xv. m. DB., STU 14-16
Sorbus intermedia H., 3xv., o.B., STU 14-18
Wildgehölzpflanzungen Pflanzdichte: 0,75 Stck./m²
Pflanzarten und -qualitäten:
Corylus avellana (Haselnuß) Str. 2xv., 100-150
Ligustrum vulgare (Liguster) Str. 2xv., 60-100
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Str. 2xv., 60-100
Cornus sanguinea (Hartriegel) Str. 2xv., 60-100
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Str. 2xv., 60-100
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) Str., 2xv., 60-100
4. vorhandener Waldbestand

Der Gemeinderat Litzendorf hat in seiner Sitzung vom 8.10.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes "HOCHLEITE II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 1.11.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat Litzendorf hat am 8.10.1991 beschlossen einen Grünordnungsplan zu den oben genannten Bebauungsplan aufzustellen.

Litzendorf 19. März 1993
Stephan
1. Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Erörterung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt am 25. JUN 92. in Form eines Erörterungstermins, ferner lag der Plan von 06. JUL 92. bis 10. AUG 92. aus.

Litzendorf 19. März 1993.
Stephan
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes mit Begründungen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt vom 28. DEZ. 92. bis einschließlich 26. JAN 93. aufgrund des Auslegungsbeschlusses vom 15. DEZ. 92. und der Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt vom 18. DEZ. 92.

Litzendorf 19. März 1993.
Stephan
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Litzendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09. MRZ 93. den Bebauungsplan/Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Litzendorf 19. März 1993
Stephan
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Bamberg hat der Gemeinde Litzendorf nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 19. MAI 93. mitgeteilt, daß bei der Aufstellung des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes für das Gebiet "HOCHLEITE II" Rechtsvorschriften nicht verletzt worden sind.

Litzendorf 07. Juni 1993
Stephan
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Litzendorf am 04. JUN 93. bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan ist damit nach § 12 Abs. 4 BauGB rechtsverbindlich.

Litzendorf 07. Juni 1993
Stephan
1. Bürgermeister

VORHABENSTRÄGER: **GEMEINDE LITZENDORF**

VORHABEN: **Bebauungs- und Grünordnungsplan**

HOCHLEITE II

M 1:1000

ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES:

ING.-BÜRO A. WÖLFLEIN + PARTNER
AMALIENSTRASSE 1
8600 BAMBERG
Tel.: 0951/200233

Datum: April 1992 Okt. 1992 Bearb.: Eyrich gez.: Schneider erg.: Böck

ENTWURF DES GRÜNORDNUNGSPLANES:

ING.-BÜRO A. WÖLFLEIN + PARTNER
BEARBEITUNG:
WERNER RÖTH, LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
KAISER-WILHELM-RING 14
8450 AMBERG
Tel.: 09621/23319

Datum: April 1992 Bearb.: Röth/Meyer