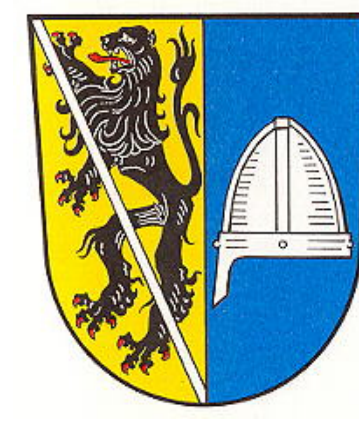


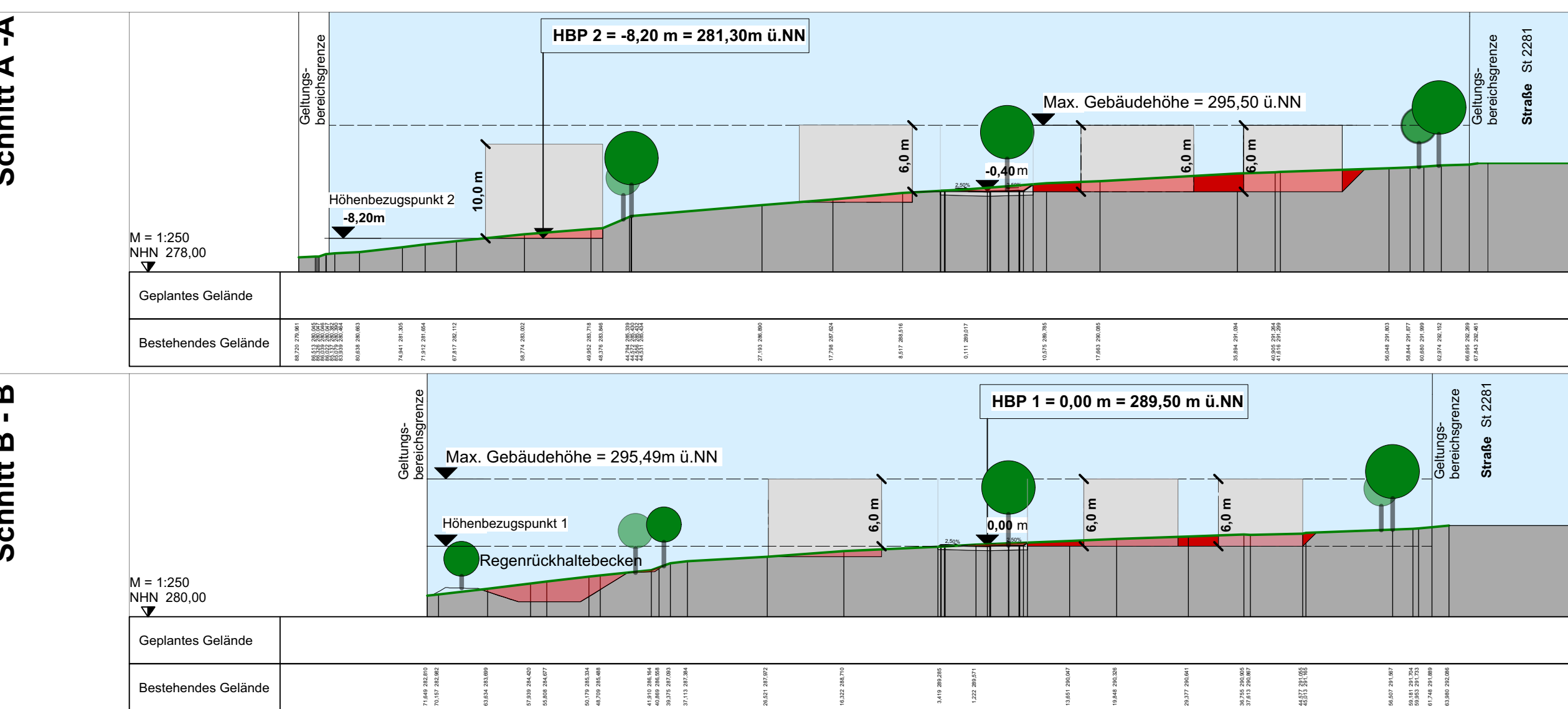
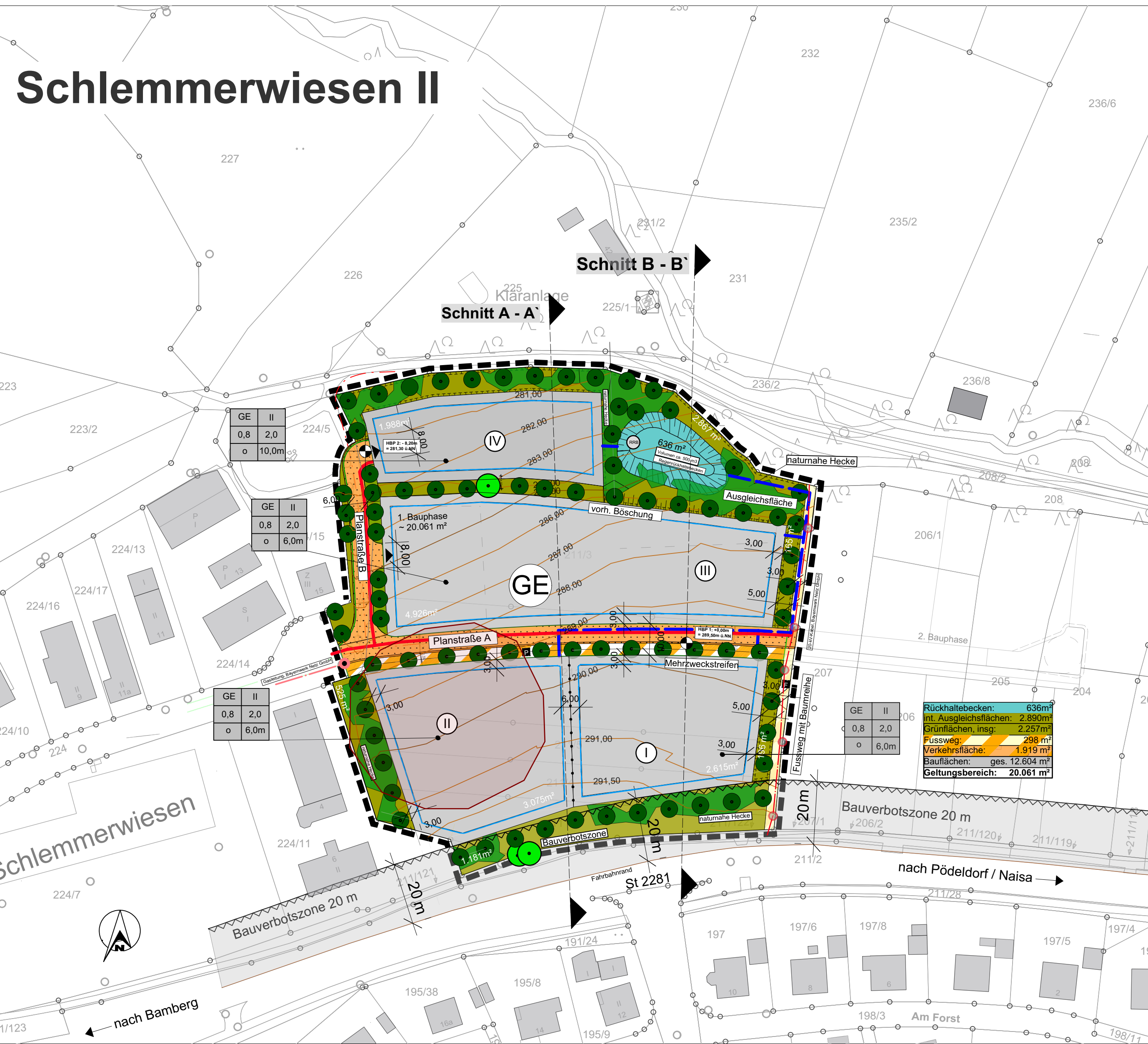
# Bebauungsplan "Schlemmerwiesen II"

Gemeinde Litzendorf - Ortsteil Pödeldorf, Landkreis Bamberg



## Teil A - Planzeichnungen

# Schlemmerwiesen II



## Teil B - Planzeichen als Festsetzungen

- B 1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)  
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- B 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)  
**Nutzungsschablone**  
Art der baulichen Nutzung | GE | II | Zahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl | 0,8 | 2,0 | Geschossflächenzahl  
Bauweise | o | 6,0m | Traufhöhe  
GRZ 0,8  
Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 du. 19 BauNVO)  
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.  
HBP 1 und HBP 2, Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die max. Traufhöhe beträgt in den Teilquartieren I, II und III ab Höhenbezugspunkt (HBP) bis Schnittlinie Wand - OK Dachstuhl 6,0 m gemessen ab HBP 1; und 10,0 m im Teilquartier IV gemessen ab HBP 2  
Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)  
Geschossflächenzahl GFZ  
Satteldach, Flachdach, Pultdach zulässig  
II  
2,0  
SD, FD, PD  
Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
Sowohl Einzelgebäude, als auch Doppelgebäude sind zulässig; da es sich um ein Industriegebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten und ist somit nicht längenbegrenzt.  
Baugrenze  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO.
- B 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 du. 23 BauNVO)  
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
Sowohl Einzelgebäude, als auch Doppelgebäude sind zulässig; da es sich um ein Industriegebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten und ist somit nicht längenbegrenzt.  
Baugrenze
- B 4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser, ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung Fußweg und Gehweg  
Zweckbestimmung Öffentliche Parkplätze  
Straßenbegrenzungslinie  
Ein- bzw. Ausfahrten  
Baubeschränkungszone  
Bauverbotszone
- B 5. Grünordnung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)  
Öffentliche Grünfläche  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches  
Öffentliche Grünfläche, flächige naturnahe Heckenbepflanzung  
Erhalt von Bäumen sowie Baumstandorte innerhalb öffentlicher und privater Flächen  
Pflanzung Bäume gemäß Pflanzliste

## B 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen

- RRB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Regenwasserkanal  
Schmutzwasserkanal  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Höhlinien des ursprünglichen Geländes  
Vorhandene Grundstücksgrenze  
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
Maß in Metern  
Bodenndenkmal, Denkmalgeschützter Bereich  
20-kV-Kabel (mit Schutzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse), Bayerwerk Netz GmbH  
Gasleitungen (mit Schutzstreifen je 0,5 m beiderseits der Trassenachse), Bayerwerk Netz GmbH

## Teil C - Textliche Festsetzungen

**Planungsrechtliche Vorschriften**  
Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 91 BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
Darstellung der unterschiedlichen baulichen Nutzung / Nutzungsschablonen  
Maß der baulichen Nutzung. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung sind Höchstwerte, die nicht überschritten werden dürfen.

In einem Straifen von 30 m zum bestehenden Waldrand sind keine Büros oder sonstige dauerhaft bewohnten Aufenthaltsräume zulässig. In diesem Bereich dürfen ferner keine offenen Feuerstellen errichtet und keine Arbeiten verrichtet werden, die durch Funkenflug eine Waldbrandgefahr darstellen könnten.

**Bauliche Gestaltung**  
Gebäudesockel  
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf die Geländeoberfläche bergseits oder die Straßeneberkante bergseits nicht mehr als 0,50m überschreiten.  
Dachform, Dachneigung und Dachendeckung  
SD, PD, FD  
Als Dachform sind symmetrische Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Eine extensive Begrünung der Flachdächer ist erwünscht. Zur Dachendeckung sind rötliche Töne empfohlen.

**Fassadengestaltung**  
Zulässig sind insbesondere: Putz in gedeckten Farbtönen, partielle Naturholzverkleidung, partiell auch Sichtmauerwerk, Metallverkleidungen, Wandgestaltungen in auffallenden Mustern und grellen Farben sind nicht zulässig. An- und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen.  
Die Gestaltung der Baukörper / Fassadenfarben und Materialien sind mit der von der Gemeinde beauftragten Gestaltungs- und Farberberatung abzustimmen.

**Wandhöhen**  
In den Teilquartieren I bis III ist die Wandhöhe mit maximal 6,0 m festgesetzt in Bezug auf den Höhenbezugspunkt 1 (HBP 1) der Erschließungsstraße A (= Scheitelpunkt der Erschließungsstraße A, mittig auf der Längsachse der Straße). Die Wandhöhe wird vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Darstellung im Eingabebogen) zwingend notwendig) bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachstuhl, bei Flachdächern die Ok Attika gemessen.

**Werbeanlagen**  
Das Anbringen von Werbeanlagen an der Gebädefassade ist zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 5% der gesamten Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten.  
Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, sofern zu Werbezwecken errichtete oder aufgelegte Anlagen oder Werbeträger (Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig.

**Verbehalten**  
Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist, das bedeutet insbesondere:  
- nicht überdimensioniert  
- blendfrei  
- nicht beweglich  
- in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur lediglich unterschwelligen Wahrnehmung geeignet

- Das Errichten und Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig. Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.  
Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauträgen nachzuweisen. Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.  
Werbe- oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrVG 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).  
Bauverbotszone  
Außerhalb des Erschließungsbereiches von Staatsstraßen besteht gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrVG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahnfläche ein Bauverbot.  
Stellplatznachweis  
Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück in jeweils ausreichender Anzahl nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf ist in den Bauträgen nachzuweisen.  
Die Pkw-Stellplätze sind maximal teilweise siegelt, in jedem Fall wasserdurchlässig ggf. mit Vegetationsanteil anzulegen. Alle befestigten Flächen sind durch keine grundwassererfahrenden Stoffe anfallen, sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen. Bei der Materialwahl der Pflasterbeläge sind möglichst rötliche Farbtonen zu vermeiden.  
Garagen sind nur eingeschossig zulässig.  
Bei Grenzgebäude müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbarbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Erbauenden anzupassen.  
Die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GFZ) mitzuberrechnen.  
Immissionsschutz  
Auf den an der Staatsstraße St 2281 gelegenen Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe zulässig, die in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) einen flächenbezogenen Schalleitungspegel von 45 dB(A) nicht überschreiten. Die Möglichkeit eines rechnerischen Nachweises bleibt für den Einzelfall vorbehalten. Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist zur Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen.  
Grünordnung  
Öffentliche Grünflächen  
Allgemeine Gültigkeit für die Grünflächen  
Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten. Die Gehölzstandorte können, soweit Zugänge und Zufahrten entgegenstehen ortsnah verschoben werden.  
Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.  
Alle Pflanzgebiete für Bäume, Sträucher und Heckenpflanzen, welche sind im Plan dargestellt sind, sind verbindlich umzusetzen. Die festgesetzten Mindestqualitäten für Hochstämme (H 3xv, SIU 14-16 cm) sind einzuhalten.  
Private Grünflächen  
Es ist in allen privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche ein mittelgroßer, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste). Pflanzung eines heimischen Laubbaumes je 500 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche (Mindestqualität)  
Öffentliche Grünflächen  
Bepflanzung und Ansaat mit autochthonem Pflanz- und Saatgut.  
Pflanzung eines Straßenbaumes mit etwaiger Standortbindung gemäß Pflanzliste. Pflanzung eines heimischen Laubbaumhochstammes (Mindestqualität H 3xv, SIU 16-18 cm)  
Für Baumpflanzungen ohne Standortvorgabe gilt:  
Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumhochstammes je 500 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche (Mindestqualität H 3xv, SIU 14-16 cm ohne Standortvorgabe) und Begrünung mit einheimischen Gehölzpflanzen gemäß Pflanzliste durchzuführen. Die durch die Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb zweier Vegetationsperioden nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.  
Pflanzliste der zu verwendenden Baumarten und Pflanzen:  
Bäume:  
Juglans regia | Walnuss  
Malus communis spec. | Wildapfel  
Pyrus communis spec. | Holzbirne  
Quercus robur | Stieleiche  
Tilia cordata | Winterlinde  
Acer platanoides | Bergahorn  
Acer campestre | Feldahorn  
Acer pseudoplatanus | Bergahorn  
Fagus sylvatica | Rotbuche  
Prunus avium | Vogelkirsche  
Prunus padus | Traubenkirsche  
Carbinus betulus | Hainbuche  
Alnus glutinosa | Schwarzalpe  
Straucher:  
Lonicera nigra | Rote Heckenkirsche  
Amelanchier lamarkii | Felsenbirne  
Cornus mas | Kornelkirsche  
Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen  
Scheuchzeria palustris | Schiele  
Rosa canina | Wildrose  
Rosa rubiginosa | Weinrose  
Sambucus nigra | Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball  
Ausgleich und Kompensation  
Es ist ein baubedingter Ausgleich von insgesamt 8.237 m<sup>2</sup> zu erbringen. Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB werden innerhalb des Geltungsbereiches auf den Fl.Nr. -Teillflächen 209, 210, 211, 211/3, 211/4, 211/5, 211/6 mit einer inneren Gesamtfläche von 2.890 m<sup>2</sup> erbracht. Auf der Fl.Nr. Teilfläche 1038 der Gemarkung Litzendorf werden die externen Ausgleichsmaßnahmen mit einer Gesamtfläche von insgesamt 5.373 m<sup>2</sup> erbracht (vgl. dazu Umweltbericht und Begründung).  
Das Anbringen von Werbeanlagen an der Gebädefassade ist zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 5% der gesamten Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten.  
Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, sofern zu Werbezwecken errichtete oder aufgelegte Anlagen oder Werbeträger (Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig.  
Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist, das bedeutet insbesondere:  
- nicht überdimensioniert  
- blendfrei  
- nicht beweglich  
- in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur lediglich unterschwelligen Wahrnehmung geeignet

- Präambel**  
Die Gemeinde Litzendorf erlässt, gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 20.04.2021 nach §10 des Baugesetzbuches (BauGB) den Bebauungsplan "Schlemmerwiesen II" in Pödeldorf in der Fassung vom 20.04.2021, bestehend aus dem Bebauungsplan, der Begründung und seinen Anlagen, als Satzung.
- Rechtsgrundlagen**  
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)  
- Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)  
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2 132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 01.02.2021 (GVBl. S. 375)
- VERFAHRENSVERMERKE**  
A) Die Gemeinde Litzendorf hat in den Sitzungen vom 19.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.09.2020 ortsüblich gemacht.  
B) Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2020 bis 26.10.2020 öffentlich ausgestellt.  
C) Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2020 bis 26.10.2020 beteiligt.  
D) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2021 bis 08.03.2021 öffentlich ausgestellt.  
E) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2021 bis 08.03.2021 beteiligt.  
F) Die Gemeinde Litzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.04.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.04.2021 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Litzendorf, den \_\_\_\_ 2020  
.....  
(Gemeinde, Siegel)  
.....  
(Wolfgang Mährlein, 1. Bürgermeister)  
G) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Gemeinde Litzendorf, den \_\_\_\_ 2020  
.....  
(Gemeinde, Siegel)  
.....  
(Wolfgang Mährlein, 1. Bürgermeister)
- Rückstausicherung**  
Die Kellergeschosse sind fachgerecht gegen Rückstau zu sichern.
- Denkmalschutz**  
Im Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal: -D-4-6031-0239 - Siedlung der späten Latènezeit.  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmaltrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmaltrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
Denkmalschutz  
Im Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal: -D-4-6031-0239 - Siedlung der späten Latènezeit.  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmaltrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
Denkmalschutz  
Im Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal: -D-4-6031-0239 - Siedlung der späten Latènezeit.  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmaltrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
Denkmalschutz  
Im Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal: -D-4-6031-0239 - Siedlung der späten Latènezeit.  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmaltrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Grundwasser und Versickerung**  
Bei einer evtl. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen in den Untergrund sind die Vorgaben der Technischen Regeln zum schlossenen Einleiten von gemasstem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.
- Darstellung des Geländeverlaufs**  
Der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes ist im Bauantrag in Fassaden und Schnitte einzutragen.
- Grundwasser und Versickerung**  
Bei einer evtl. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen in den Untergrund sind die Vorgaben der Technischen Regeln zum schlossenen Einleiten von gemasstem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.
- Böschungen durch erforderliche Abragungen**  
Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonunterstützen zu dulden und zu unterhalten.  
Die für die Bebauung der privaten Grundstücksparzellen herzustellenden Böschungen, welche im Rahmen der Grundstücksabragungen und Aufschüttungen entstehen, sind ausschließlich innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen zulässig. Diese sind bei der Baueingabeplanung zwingend durch Geländeschnitte darzustellen und anzugeben.
- Technische Infrastruktur**  
Für die Versorgung des Gebietes erforderliche Verteilerschrank, können soweit für ihre Errichtung geeignete Gehwege bzw. öffentlicher Grün nicht genutzt werden können, auf Privatgrund errichtet werden.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind oberirdische Versorgungsleitungen, insbesondere aus gestalterischen Gründen, nicht zulässig.
- Klimaschutz**  
Im Interesse einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Energieversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sollten die Gebäude so geplant werden, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweiligen Fassung ist dabei zu beachten.

**PROJEKT**  
Gemeinde Litzendorf  
Landkreis Bamberg

**DARSTELLUNG**  
Vorentwurf Bebauungsplan  
"Schlemmerwiesen II"

**ENTWURF**  
BEBAUUNGSPLAN  
M 1:1000  
Fassung vom 20.04.2021

Höchstader Straße 2a  
91330 Eggolsheim  
fon 09545 - 3598050  
fax 09545 - 35980599  
info@sauer-harrer.de