

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "DICKENGARTEN III", SCHAMMELSDORF
GEMEINDE LITZENDORF, LANDKREIS BAMBERG**

A. Festsetzungen durch Zeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
(nach § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 0,35 gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

2.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 0,7 gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

2.3 II = E+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei
das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muß

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

3.4 Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	Dachgestaltung

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Ein- bzw. Ausfahrt

5. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünflächen

5.2 Kinderspielplatz

6. Wasserflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Wasserfläche (Regenrückhaltebecken)

7. Flächen für die Forstwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Flächen für Wald (Aufforstung)

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Pflanzgebot für Einzelbäume,
Bindung nach Stückzahl und Standort

8.2 Anpflanzung von Bäumen und Strüchern

8.3 Anpflanzung von Streuobst

8.4 bestehende und zu erhaltende Bäume und Strücher

8.5 Rodung des bestehenden Waldes

9. Sonstige Planzeichen

9.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

9.3 Einzuhaltende Hauptfirstrichtung
Abweichungen um exakt 90° sind zulässig

9.4 Zulässige Dachform: Satteldach
Zulässige Dachneigung Satteldach: 37°-48°

9.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden
Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bebauungen und
Einfriedrungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über
OK Fahrbahn nicht überschreiten

B. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Nutzungsschablone

Darstellung der baulichen Nutzung		Nutzungsschablone	
Bezeichnung	Geplante Nutzung	WA	II = E+D
WA	Allgemeines Wohngebiet	0,35	
			SD 37°-48°

1.2 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet - WA

Die in § 4 Abs. 3, Nrn. 1 - 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen können
ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht zulässig sind Tankstellen
(Abs. 3, Nr. 5 BauNVO)

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung sind Höchstwerte,
die nicht überschritten werden dürfen.

1.3.2 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und
Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen
Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich
unterbaut wird, mitzurechnen.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Gebäudesockel
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf die natürliche Geländeoberfläche
bergwärts oder die Straßenoberkante bergwärts nicht um mehr als 0,30 m überschreiten.

2.2 Maximale Geschosshöhe
Die maximale Geschosshöhe wird auf 3,20 m festgesetzt.

2.3 Zulässiger Kniestock
Der Kniestock - gemessen von OK Rohdecke unter DG bis UK Sparren an der Außenkante - darf
eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.4 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
Als Dachform sind symmetrische Satteldächer mit den angegebenen Dachneigungen zulässig.
Zur Dacheindeckung sind Tonziegel oder Befondachsteine in roter Farbe zulässig.

2.5 Dachüberstände
Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
- an der Traufe: max. 0,50 m
- am Ortsgang: max. 0,50 m

2.6 Dachbelichtung
Zur Belichtung der Dachräume sind Giebelfenster oder Einzelgauben bis zu einer Breite von
2,00 m mit Satteldach, gedeckt im Material des Hauptdaches, zulässig. Gauben müssen zu den
seitlichen Dachrändern mindestens 2,00 m Abstand haben. Gauben in zweiter Reihe
(für Spitzboden) sind unzulässig.

2.7 Zwerchgiebel
Die Errichtung eines Zwerchgiebels (gilt nicht als Dachaufbau) ist bei mittlerer Anordnung
zulässig; Breite maximal 1/3 der Dachlänge des Haupthauses.

2.8 Wintergärten
Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig.

2.9 Gebäudestellung
Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten; Abweichungen um exakt 90° sind jedoch
zulässig. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Firstrichtungen
aufweisen.

2.10 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

2.10.1 Pro Wohneinheit sind auf dem privaten Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

2.10.2 Die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen ist innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen
sowie innerhalb der festgesetzten "Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze" zulässig. Auf den
nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports nicht zulässig.

2.10.3 Garagen sind nur eingeschossig zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Garagen und Carports an der Einfahrtsseite - traufseitig
gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der
Dachhaut - beträgt 2,75 m. In Abweichung von Art. 7 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung
ist eine Grenzbebauung auch dann zulässig, wenn die Wandhöhe aufgrund des vorhandenen
Geländes den Wert von 3,00 m im Mittel überschreitet. Die Wandhöhe der Garagen und Carports
(traufseitig gemessen) darf jedoch an keinem Punkt größer als 3,75 m sein.

2.10.4 Garagen- und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude
anzupassen. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zulässig; eine Flachdachbegrünung wird
empfohlen.
Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise sind nicht zulässig.

2.10.5 Bei Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in
einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbarbauende hat sich
in Form und Gestaltung dem Ersbauenden anzupassen. Grenzgaragen müssen aus
nachbarrechtlichen Gründen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen (Wandlänge, Wandhöhe,
Nutzfläche).

2.11 Zulässigkeit von Nebenanlagen
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind
zu einer Größe von 30 m² zulässig.

2.12 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäude
sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

2.13 Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der
Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) wird empfohlen.

3. Einfriedungen/Bodenbewegung

3.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,20 m über
OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig.
Zulässig sind auch freiwachsende oder geschnittene standortgerechte Hecken.

3.2 An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune
kunststoffummantelt mit Hinterpflanzung zulässig.

3.3 Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von
mehr als 1,00 m sind nicht zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Veränderungen
gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante unzulässig.

4. Grünordnung

Befestigungen

Die Geh- und Radwege in öffentlichen Grünflächen sind als wassergebundene Decke
auszubilden.
Die Geh- und Radwege entlang der Erschließungsstraßen sind mit Naturstein oder
wasserdurchlässigem Betonpflaster ohne Fugenversiegelung zu befestigen.
Die Pkw-Stellplätze sind felversiegelt, ggf. mit Vegetationsanteil anzulegen.
Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen,
sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen.

Bepflanzungen

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke mit Gehölzen ist auf Basis
der festgesetzten Artenliste durchzuführen.
Anpflanzungsgebote auf privaten Baugrundstücken müssen bis zur Schlussabnahme der
Gebäude vollzogen werden, auf öffentlichen Flächen zeitgleich mit der Errichtung der
Erschließungsanlagen.
Die Heckenpflanzung zur Randeingrünung des Baugebietes ist ebenfalls mit der Errichtung der
Erschließungsanlagen von der Gemeinde durchzuführen.
Die Ersatzaufforstung hat mit Gehölzen eines artenreichen Mischwaldes zu erfolgen und
ist nach Rodung der Waldfläche auszuführen.
Um eine Gefährdung durch umstürzende Bäume zu minimieren, ist die Bepflanzung gemäß
den Vorgaben des Forstamtes abzustufen.

Beleuchtung

Für die Ausleuchtung des Wohngebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und
anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) zu verwenden, die weitaus
umweltverträglicher sind als die üblichen Lampentypen, da sie weniger Nachtinsekten
anlocken.

C. Hinweise

- 48 Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschlag zur Neuparzellierung
- vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgrenzen
- Höhenlinie
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt;
mit Geruchsbelästigungen ist daher zu rechnen.
- Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb
des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- Die Sichtflächen an den Zufahrten und Einmündungen innerhalb des Baugebietes sind von Stapeln,
Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung o.ä., soweit 1,00 m über OK Straße überschritten wird,
ständig freizuhalten. Die Seitenlängen der Sichtdreiecke betragen innerhalb des Baugebietes
L = 30,00 m bei V = 30 km/h auf der übergeordneten Straße und 3,00 m auf der Zufahrt.
In den Straßenkrümmungen ist eine Haltesicht von sh = 15,00 m bei V = 30 km/h sicherzustellen.
- Aufgedundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken anzuzeigen
sowie unverändert zu belassen, die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.
Auf Art. 8 Abs. 1 u. 2 DschG, wird hingewiesen.



Anhang

Gehölzliste

Grundlage: Arten des Eichen-Hainbuchen-Mischwaldes

Bäume: (verpflanzte Heister)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Großsträucher: (verpflanzte Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Eunymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastris	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Fliederbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Zwetschge

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.05.2004 die Aufstellung des
Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2004
ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf
des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 12.07.2004 bis 06.08.2004 stattgefunden.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben
vom 12.07.2004 mit Gelegenheit zur Stellungnahme bis 18.08.2004.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.2004, geändert am
12.10.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
29.08.2005 bis zum 30.09.2005 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.2004, geändert am
12.10.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen
Auslegung in der Zeit vom 29.08.2005 bis 30.09.2005 beteiligt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.01.2006 den
Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2006 als
Satzung beschlossen.

Litzendorf, den 20.03.2006

Wolfgang Möhrlein, Erster Bürgermeister

g) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vom 17.01.2006 wurde am 17.03.2006
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden im
Rathaus der Gemeinde Litzendorf zur Einsicht bereitgehalten und über dessen
Inhalt Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB, sowie des
§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Litzendorf, den 20.03.2006

Wolfgang Möhrlein, Erster Bürgermeister

PROJEKT	GEMEINDE LITZENDORF LANDKREIS BAMBERG
DARSTELLUNG	ENTWURF M 1:1000 Fassung vom 17.01.2006
ENTWURF	INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN WEYRAUTHER 96047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2 TEL.: 0951/980040 FAX: 0951/9800444