

**Gemeinde Litzendorf
Ortsrandsetzung "Pödeldorfer Strasse"
in Schammelsdorf M = 1:1000**



WA	
0,3	—
II	△ E








NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	—
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Litzendorf beschließt die von der Ingenieurgesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeitete Ortsrandsatzung "Pödeldorfer Strasse" mit der Begründung in der Fassung vom als Satzung. Rechtsgrundlagen der Ortsrandsatzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58),
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I),

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)*
0,3	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)*
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO) (Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß)*
	vorhandene Keller werden aufgelassen und verfüllt
	Hauptfirstrichtung *
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)*
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)*
	Garagenzufahrt
Ga	Garage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
	neu zu pflanzende Gehölze*
	Grenze der Ortsrandsatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)*

* siehe auch textliche Festsetzungen

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrecht (§ 9 BauGB)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht zulässig. Sie sind somit nicht Bestandteil der Ortsrandsatzung.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.
Die max. zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt. Die daraus resultierende Grundfläche schließt die Flächen für Garagen und Stellplätze sowie die Zufahrten mit ein.
Die Zahl der Vollgeschosse wurde als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise und Gebäudestellung

Es ist die offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt.

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist im Plan nur nachrichtlich aufgenommen. Die entgültige Festlegung obliegt dem Bauherren mit Einvernehmen der Gemeinde.

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

1.4 Bindungen für Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird festgelegt, daß je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

Folgende Arten sollten sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich Verwendung finden: Obstgehölze, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Birke, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Salweide, Haselnuß, Hartriegel, Liguster, Hundrose, Schneeball.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen (Art. 5 BayBO).

Reihenpflanzungen mit Thuja od. Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

2. Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)

2.1 Baugestaltung

Die Dächer der Einzel- und Doppelhäuser sind als Satteldächer mit einer Neigung von 45 ± 3° auszuführen. Für die Garagen ist als Dachform nur ein Satteldach zulässig.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Gaubenlängen darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

Für die Dachdeckung sind rot getönte Materialien zu verwenden.

2.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze dürfen 1,0 m Höhe einschließlich 0,2 m Zaunsockel nicht überschreiten. Sie sind als naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Lattung auszuführen. Anstelle dieser Einfriedung können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Schlehe, Hundrose, Apfelrose, Flieder) vorgesehen werden.

Einfriedungsmauern sind nicht zulässig.

Die Garagenzufahrten dürfen an der Straßenbegrenzungslinie nicht eingezäunt werden (privater Stauraum).

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit max. 0,5 m über der Verkehrsfläche bzw. dem Gelände festgesetzt.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziffer 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

IV. HINWEISE

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Diese genießen den Schutz nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz, besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4.

Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf (Telefon: 0951/40950, Fax: 0951/409530), unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 10, 2). Weitere Erarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1), die bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bitte teilen Sie dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Ihre Planungen mit.