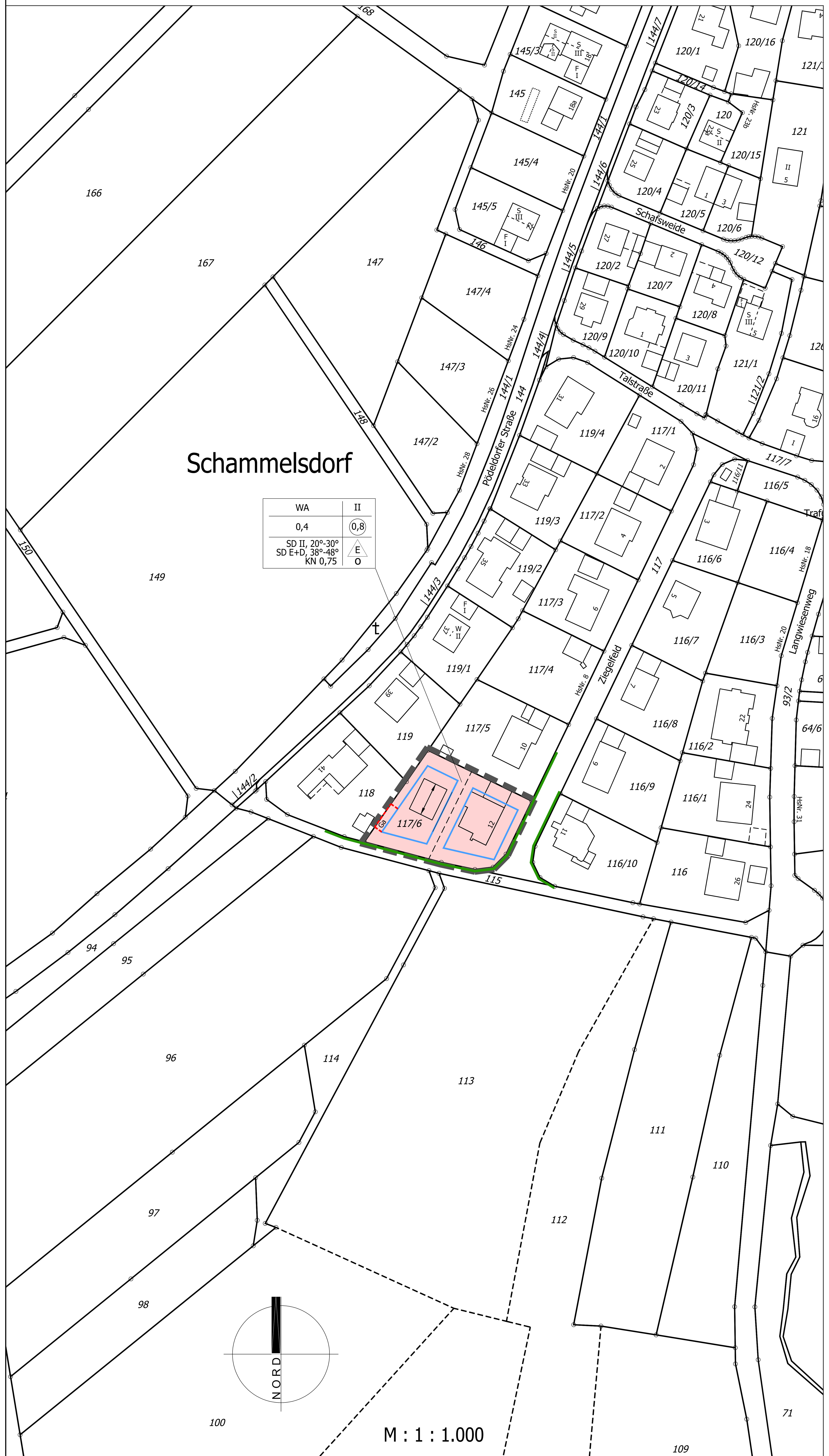
GEMEINDE LITZENDORF
LANDKREIS BAMBERG

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
ZIEGELFELD SCHAMMELSDORF



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelfeld" in Schammelsdorf, Gemeinde Litzendorf, Landkreis Bamberg.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Litzendorf vom 25.04.2023

Präambel

Die Gemeinde Litzendorf erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G V . 04.05.2017 und Art. 6 G V . 29.05.2017
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.05.2017
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.06.2017
d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016
e) des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 30.06.2017
f) des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 17.10.2023 als Satzung.

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 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) — WA
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse — II
Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II

2.2 Grundflächenzahl GRZ — 0,4
(§§ 16. 17 und 19 BauNVO)

2.3 Geschossflächenzahl GFZ — (0,8)
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise — O, E
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die städtebauliche begründete und erwünschte Nachverdichtung erfordert die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 BayBO und damit die Festsetzung von Abstandsflächen, die die dortigen Werte unterschreiten. Das Heranrücken an die Nachbargrenzen wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt.

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig und erwünscht. Zur Begrünung der Baufläche mit standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste in der Begründung) ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum als Hochstamm bzw. 4 Sträucher (Qualität 2xv, 100-150) zu pflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Versiegelungen
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

5.3 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodung von Gehölzen ist gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nicht zwischen 1. März und 30. September.

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Grenzabstände der BayBO eingehalten werden.
Grenzgaragen und Carports müssen der BayBO entsprechen.

Stellplätze — St

6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Eine Über- und Unterschreitung der Maßzahlen ist bis maximal 10 % zulässig. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

1.1 Dachform — SD
Es sind Satteldächer zulässig.

1.2 Dachneigung
Es sind nachfolgende Dachneigungen zulässig:
SD Satteldach II, Dachneigung 20 bis 30 Grad (ohne Kniestock)
SD, Satteldach E+D, Dachneigung 38 bis 48 Grad, Kniestock KN 0,75 m

1.3 Dacheindeckung
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten.
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall, wie Kupfer, Zink oder Blei, sind nicht zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Planeintrag einzuhalten.

1.5 Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen (am höchsten Punkt des Grundstücks).

2. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.
Stützmauern, in Beton oder Naturstein werden bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zugelassen.
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Zäune mit einer Gesamthöhe bis 1,20 m über Oberkante natürliches Gelände zulässig.

Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
Ausnahmen bilden elektrisch betriebene Hoftore.

3. Geländeanpassung
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
Parzellierungsvorschlag

2. Flurstücksnummern — z.B. 130/4

3. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.

4. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten.

5. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).

6. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

7. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

8. Denkmalpflege
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39, Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.

Verfahrensvermerke

1. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelfeld" in Schammelsdorf wurde vom Gemeinderat Litzendorf in der Sitzung am 25.04.2023 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2023 hat in der Zeit vom 15.05.2023 bis 30.05.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2023 hat in der Zeit vom 15.05.2023 bis 30.05.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2023 bis 18.08.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2023 bis 18.08.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung wurde am 15.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht

6. Die Gemeinde Litzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.10.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelfeld" in Schammelsdorf in der Fassung vom 17.10.2023 gemäß § 1O BauGB als Satzung beschlossen.

Litzendorf, den

(Siegel)

1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelfeld" in Schammelsdorf wurde am 01.12.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Die Bebauungsplanänderung 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.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Litzendorf, den

(Siegel)

1. Bürgermeister

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
ZIEGELFELD
SCHAMMELSDORF
GEMEINDE LITZENDORF LANDKREIS BAMBERG

SATZUNGSBESCHLUSS: 01.12.2023

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro
Klaus Kistner
Thorackerstr. 2
96052 Bamberg
Tel: 0951/96 83 03 50
Fax: 0951/96 83 03 52
www.ib-kistner.de

Bamberg, 17.10.2023

Entwurfsverfasser