

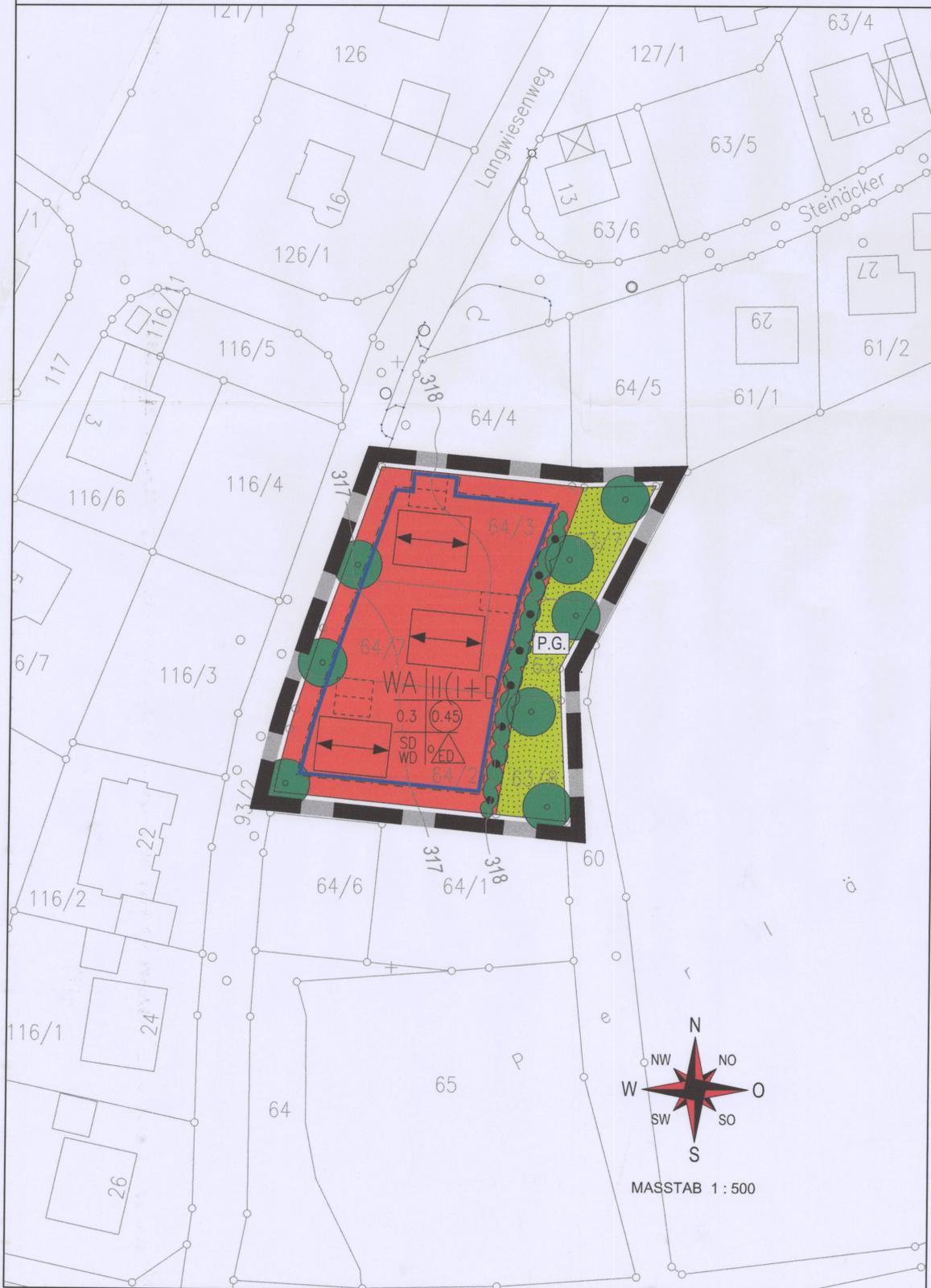


GEMEINDE
LITZENDORF

LANDKREIS
BAMBERG

2. BEBAUUNGSPLAN
ÄNDERUNG

ZIEGELFELD II
SCHAMMELSDORF



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zur 2. Bebauungsplanänderung "Ziegelfeld II" in Schammelsdorf, Gemeinde Litzendorf, Landkreis Bamberg
Grundlage der 2. Bebauungsplanänderung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Litzendorf vom 12.10.2004

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 i. V. m. § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um so den Charakter der angrenzenden Wohnbebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse
Maximal 11 Vollgeschosse zulässig; Z = II/I + D.
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
0,3
 - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
0,45
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig 3,90 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Bestehende und zu erhaltende Gehölze. Der Grünzug am östlichen Rand des Plangebietes ist zu erhalten.
 - Pflanzgebote auf Privatgrund
In den privaten Gartenflächen ist pro 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend; Pflanzungen auf Privatgrund entlang der Fahrbahn sollen den Straßenraum jedoch optisch fassen und sind demzufolge zu bevorzugen. Reihenpflanzungen mit Thuja oder Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Folgende Arten sollten im öffentlichen und privaten Bereich angepflanzt werden: Obstgehölze, Hainbuche, Eberesche, Heckenkirsche, Birke, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Salweide, Hasel, Hartriegel, Liguster, Hundsrose, Schneeball, Elsbeere, Rotbuche, Esche und Schlehe.
 - Versiegelungen
Im Plangebiet müssen die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen versickerungsfähig gestaltet werden. Dafür sind wasserdurchlässige Wegebeläge zu wählen und auf wasserundurchlässigen Unterbau (z. B. Spül) zu verzichten. Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen wasserundurchlässig versiegelt werden. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit wird auf das MABI 10 / 85 hingewiesen.
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen und Stellplätze: Garagen und Stellplätze müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) bzw. explizit ökologisch sinnvolle Konzeptionen berücksichtigen, können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

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

- Gebäude
 - Gebäudeform
Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfstrichtung sind zulässig.
 - Dachform
zulässig: Satteldach und Walmdach.
 - Dachneigung
Die Neigung der Dächer muss beidseitig gleich sein. Die Neigung darf 42° +/- 3° betragen.
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit rot getönten Materialien zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach oder Schleppegauben zugelassen; die maximale Gaubenbreite be-



C. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien
- Flurstücksnummern
- Bestehende bauliche Anlagen
- Bebauungsvorschlag
- Hauptgebäude
- Garage
- Es wird angeregt, die Dächer und Fassaden zu begrünen.
- Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern; die DIN 1986 Ziffer 7 ist zu beachten.
- Regenwasserversickerung
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung und Joder für die Toilettenspülung zu verwenden. Eine Versickerung auf dem Grundstück mittels Retentionsmulde oder Sickergrube ist zulässig. Ein Überlauf kann dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.
- Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
- Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

trägt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m; gemessen wird von der Außenwand. Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Negative Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

1.5 Kniestock
Kniestocke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.

1.6 Fenster, Türen und Balkone
Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen; dies wird explizit als Ausnahme nach § 31 BauGB zugelassen. Balkone sind nur mit senkrecht gegliederter Verkleidung zulässig.

1.7 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtonen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. An- und Nebenaubauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser mit senkrechter Schalung sind zulässig.

1.8 Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten.

1.9 Höhenlage und Geländeanpassung
Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) darf 30 - 50 cm über dem zukünftigen Straßenniveau liegen.

Die Höhendifferenzen zum Fahrbahn- oder Gehwegrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück durch kontinuierliche Abstufung überwunden werden.

2. Garagen

2.1 Dachform
Gleiche Dachgestaltung wie Wohngebäude. Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgesclepptes Dach, Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Garagen mit Flachdach (zulässige Ausnahme: Begrüntes Flachdach) und das Aufstellen von Blechgaragen sind unzulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

2.2 Vor den Garagen ist für PKW ein Stauraum von mindestens 4,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

2.3 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

2.4 Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwingend zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Gemeinschaftsgaragen, auf Carports oder Stellplätzen auf den Privatgrundstücken). Weitere Stellplätze - wie vorstehend definiert - sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,20 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockel sind bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig; Sockel aus Beton und Mauerwerk sind zulässig. Die Einfriedung zu den öffentlichen Flächen hin hat mit Holzläden (Latten- oder Staketenzäune, stehende Lattung), oder mit Hecken zu erfolgen; zu den privaten Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk (Ausnahme: Trockenmauern aus Naturstein) und Beton sind nicht zugelassen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als begrünzte Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.

4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

5. Geländeanpassung
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden bzw. gering zu halten. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Aufschüttungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen und sind nur bis zu einer Höhe von max. 1 m über der natürlichen Geländeoberfläche und nur im unmittelbaren Umgriff der Gebäude zulässig.

1. Die Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung "Ziegelfeld II" wurde vom Gemeinderat Litzendorf in der Sitzung am 12.10.2004 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Litzendorf, den 2.8. APR. 2005

Möhrlein
1. Bürgermeister

2. Die Bebauungsplanänderung wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Litzendorf, den 2.8. APR. 2005

Möhrlein
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung in der Fassung vom 22.04.2005 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 12.04.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Litzendorf vom 12.04.2005 bis einschließlich 11.03.05 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der 2. Bebauungsplanänderung wurde am 09.02.05 ortsüblich bekannt gemacht.

Litzendorf, den 2.8. APR. 2005

Möhrlein
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Litzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.04.2005 die 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.04.2005 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Litzendorf, den 2.8. APR. 2005

Möhrlein
1. Bürgermeister

5. Der Beschluss der 2. Bebauungsplanänderung wurde am 05.05.2005 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. 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.

Die 2. Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.

Litzendorf, den 8.5. MAI 2005

Möhrlein
1. Bürgermeister

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "ZIEGELFELD II" SCHAMMELSDORF GEMEINDE LITZENDORF LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 22.11.2004

SATZUNGSBESCHLUSS: 12.04.2005

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg, Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de