



Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost", Pödeldorf, Gemeinde Litzendorf, Landkreis Bamberg.
Grundlage des Bebauungsplans ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Litzendorf vom 21.05.2019

Preamble

Die Gemeinde Litzendorf erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- b) der Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVL S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVL S. 286) geändert worden ist
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVL S. 796, BayRS 2020-1-14), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVL S. 74) geändert worden ist
- e) des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVL S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVL S. 352) geändert worden ist
- g) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) MI: Gemäß § 1 Abs. 1 und § 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen im Plangebiet und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
Mit Bezug auf das vom Gemeinderat am 08.12.2009 beschlossene "Einzelhandelsentwicklungskonzept" in der Fassung vom 08.12.2009 sind die in der dortigen Liste "Litzendorfer zentrenrelevanter Sortimente" (einschließlich periodischem Bedarf) aufgeführten Nutzungen im Mischgebiet MI (im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Ergänzungsbereich definiert) nicht zulässig; es sei denn, es handelt sich um innerörtliche Verlagerungen aus dem Bereich des periodischen Bedarfs. Der Ausschluss dient der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Ortsmitte; auf den städtebaulichen Begründungszusammenhang des "Einzelhandelsentwicklungskonzeptes" wird explizit hingewiesen bzw. er wird auf den vorliegenden Bebauungsplan angewendet. Die Liste "Litzendorfer zentrenrelevanter Sortimente" ist in der Begründung zum Bebauungsplan abgedruckt.
Vor dem Hintergrund der zentralen Lage des bestehenden und des geplanten Marktes gilt der o. a. Ausschluss nicht für die Sortimente a1) und a2) aus dem "Einzelhandelsentwicklungskonzept". Auf die Begründung unter Kap. 4 wird verwiesen.
Weiterhin gelten aus immissionsschutzrechtlichen Gründen folgende Festsetzungen: Öffnungszeiten werktags zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr, Warenanlieferungen (inkl. Be-/Entladefahrten) nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Geschosse
 - 2.1.1 Maximal III Vollgeschoss. Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig: II+D.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Gemäß Planschrieb
Nach § 19 Abs. 4 BauNVO können hinsichtlich der Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies ist zur Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Handelseinrichtung mit Stellplätzen) zwingend erforderlich; insofern wird die Regelung unter § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 im vorliegenden Fall in Anspruch genommen.
 - 2.3 Geschosflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Gemäß Planschrieb
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Firsthöhe im Mischgebiet 1 beträgt 13,0 m. Gemessen wird vom bestehenden Parkplatz bis zur Oberkante Firstlinie.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Bauweise
 - 3.1.1 Abweichende Bauweise
Da es sich um ein Mischgebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudehöhe auch 50 m überschreiten; eine Kombination der Bauweisen nach § 22 BauNVO und eine Grenzbebauung ist zulässig.
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbauere Grundstücksfläche darf zu den benachbarten privaten Grundstücksflächen nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden bzw. eine Grenzbebauung unter Berücksichtigung der Aspekte des Brandschutzes gegeben ist.
- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
 - 5.1 Staatsstraße 2281 mit 20,0 m breiter Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG und Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß Art. 4 Abs. 1 BayStrWG (OD-E, OD-V). Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG 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). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2281 sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulösen.
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Straßenbegrenzungslinie
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
 - 7.1 Bestehende Trafostation
- 8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 8.1 110 kV-Bahnstromleitung der DB Energie mit Schutzstreifen
 - 8.2 20-kV-Erdkabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen
 - 8.3 Gasleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen
- 9. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9.1 Private Grünflächen
Private Grünflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude gärtnerisch zu gestalten.
- 10. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - 10.1 Überschwemmungsgebiet
Bauliche Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, bedürfen aber der Genehmigungspflicht. Einzünungen sind im potenziellen Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

13. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind standortheimische Arten (siehe Artenliste Begründung) als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 16 – 18 cm. Die Pflanzarteliste ist lagemäßig nicht bindend (Standortvorschlag).
 - 13.2 Pflanzgebote für Hecken innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind standortheimische Arten (siehe Artenliste Begründung) mit abschirmender Wirkung.
 - 13.3 Es wird festgesetzt, dass die Baufeldberaumung außerhalb der Brutzeit gebüschbrütender Vogelarten erfolgen muss.
- 15. Sonstige Festsetzungen**
 - 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit diese explizit im Plan dargestellt sind.
 - 15.2 Immissionsschutz
Die schallschutztechnische Untersuchung der BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung ist Bestandteil der Planunterlagen.
 - 15.3 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
Leitungsrecht zur Sicherung eines 20 kV-Erdkabels und einer Gasleitung (in Verbindung mit Pkt. A 8.2 und 8.3).
 - 15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs festsetzungen**
 1. Gebäude
 - 1.1 Dachform
Zulässig sind: Satteldach, Pultdach
 - 1.2 Dachneigung
Die Neigung muss bei Satteldächern zwischen 38° und 48° betragen.
 - 1.3 Dachdeckung und Dachaufbau
Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dachdeckungen aus unbeschichtetem oder ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
Dachdeckung hat bei Satteldächern mit Ziegeln in rötlicher Farbe zu erfolgen. Dachgauben sind generell zulässig.
 - 1.4 Kniestock
Kniestöcke sind bei Satteldächern bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.
 - 1.5 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen und Metallverkleidungen sowie Stahlbleche sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser sind zulässig.
 2. Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.
 3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die BayBO ist zu beachten.
- C. Hinweise**
 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
 2. Flurstücksnummern
 3. Bestehende bauliche Anlagen
 4. Maßzahlen
 5. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise
 6. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
 7. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Alle Maßnahmen sind zudem in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen.
 8. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellerentwässerung ist gegen eventuellen Rückstau entsprechend zu sichern.
 9. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
 10. 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
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und bewurzende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zu Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merktblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsweesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
 11. Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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 mitgeteilt werden.
 12. Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen
Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeluchtungen) und Werbeanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße (St 2281) nicht geblendet wird.
 13. Altlasten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragenen.
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
 2. Die Gemeinde Litzendorf hat in der Sitzung vom 21.05.2019 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "1. Änderung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 3. Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 15.11.2019 unterrichtet.
 4. Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "1. Änderung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" in der Fassung vom 20.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.11.2020 bis 15.12.2020 beteiligt.
 5. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "1. Änderung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" in der Fassung vom 20.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2020 bis 15.12.2020 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 06.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegungsraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
 6. Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "1. Änderung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" in der Fassung vom 24.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom2022 bis2022 beteiligt.
 7. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "1. Änderung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" in der Fassung vom2022 bis2022 wurde mit der Begründung nochmals gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2022 bis2022 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am2022 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegungsraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
 8. Die Gemeinde Litzendorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 - 1. Bürgermeister
Litzendorf, den (Siegel)
 9. Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "1. Änderung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" ist damit in Kraft getreten.
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "1. Änderung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" 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.
 - 1. Bürgermeister
Litzendorf, den (Siegel)

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGS-
UND GRÜNORDNUNGSPLAN
EINKAUFSMARKT
PÖDELDORF-OST
GEMEINDE LITZENDORF
LANDKREIS BAMBERG**



**BAMBERG, 20.10.2020
GEÄ.: 24.01.2022**

ENTWURFSVERFASSER

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de
tel 0911/39357-0 fax 39357-99
info@team4-planung.de