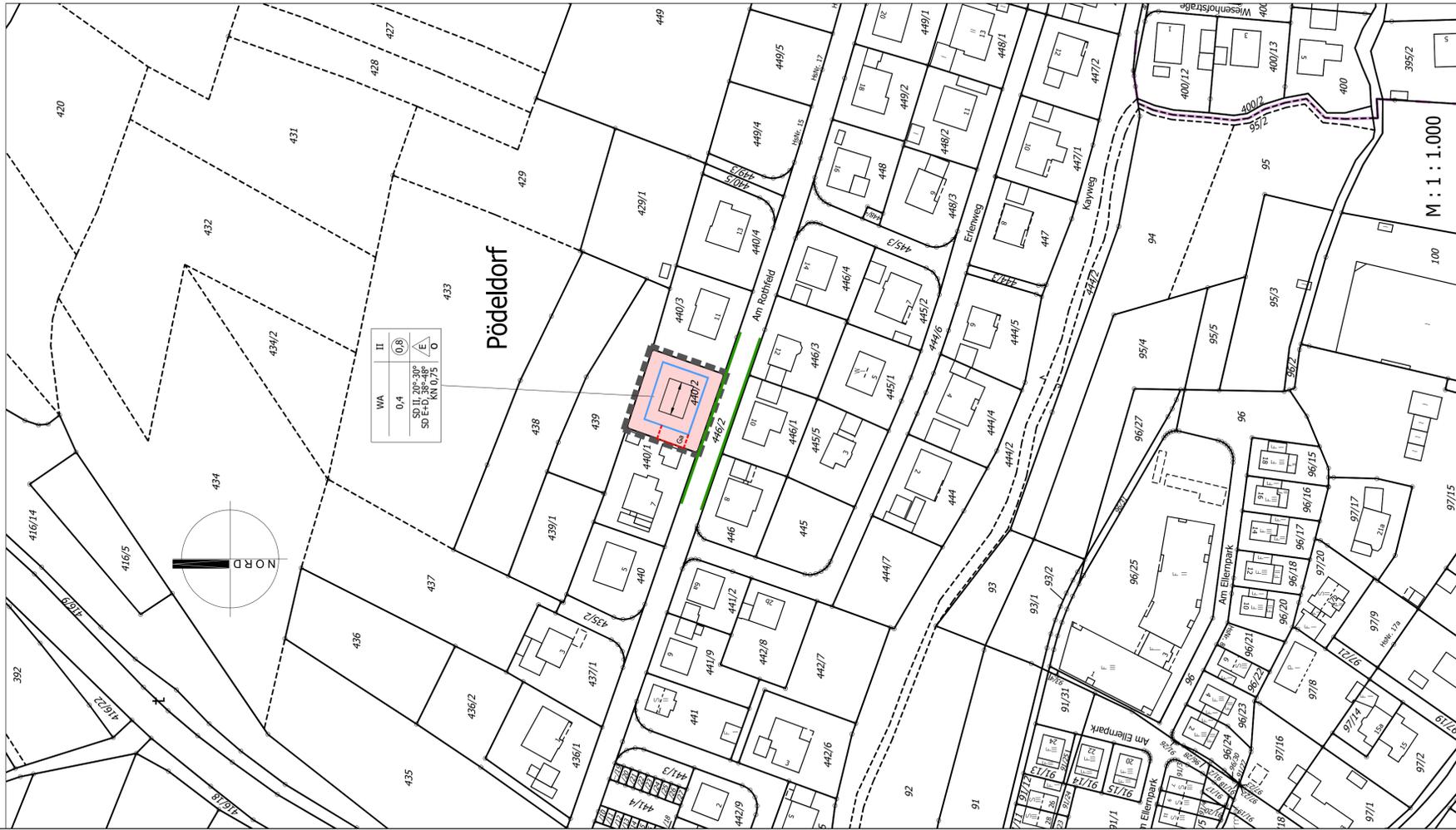




**GEMEINDE
LITZENDORF
LANDKREIS
BAMBERG**

**3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES
KAYWEG
PÖDELDORF**



Textteil zu 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kayweg" in Pödelndorf, Gemeinde Litzendorf, Landkreis Bamberg.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Litzendorf vom XX.XX.2023
Preamble

- Die Gemeinde Litzendorf erlässt auf Grund
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004; zuletzt geändert durch Art. 16 Nr. 6 v. 04.05.2017 und Art. 6 v. 23.03.2017;
 - des Baugesetzbuches (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.05.2017
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.06.2017
 - 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
 - des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesratschutzgesetz-NatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 30.06.2017
 - des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayrisches 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 als Satzung.

- 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 WA (§ 4 BauNVO) dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) 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 gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse: Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II
- Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

- 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 zulässig

- 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 Herantücken an die Nachbargrößen wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Einriedung der Grundstücke mit Niedrighecken ist unter Berücksichtigung von Fassaden- und Witterungsbedingungen zulässig und erwünscht. Zur Begrünung der Baufäche sind standortthermischen 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.

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

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 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 aus 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

- Wohngebäude
- Dachform Es sind Sattel- und Zelttücher zulässig.
- 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
- Dachneideckung Es sind die Dachneideckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten. Dachneideckungen aus unbeschichtetem Metall, wie Kupfer, Zink oder Blei, sind nicht zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen Die Hauptorientierung ist gemäß Pläneintrag einzuhalten.
- Höheanlage Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen (am höchsten Punkt des Grundstücks).

- Einfriedigungen Grundstückeinfriedigungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Stützmauern, in Beton oder Naturstein werden bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zugelassen. Einfriedigungen sind dem natürlichen Geländevelief anzupassen und mit den benachbarten Grundstücken abzustimmen. Zur Einfriedigung der Grundstücke sind Zäune mit einer Gesamthöhe bis 1,20 m über Oberkante natürlichen Gelände zulässig.

- Geländeanpassung Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu 10cm vorgenommen werden.

- C. Hinweise
- Bestehende Grundstückegrenzen Parzellierungsvorschlag
 - Flurstücknummern
 - Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
 - Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten.

- Rücktauschung, Kellerentwässerung Die Kellergründung ist gegen Rückbau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Abdichtung).
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich 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 Aurlagebehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

- 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
- 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 der Baumaßnahme. Die Anzeige ist schriftlich zu machen und ist dem Landesamt für Denkmalpflege beizufügen. Nimmt der Finder an, dass der Fund gefährlich ist, so ist dem Landesamt für Denkmalpflege hiervon unverzüglich zu berichten. Einmalige Ausgrabungen sind nur mit Genehmigung des Landesamtes für Denkmalpflege zulässig. Einmalige Ausgrabungen sind nur mit Genehmigung des Landesamtes für Denkmalpflege zulässig. Einmalige Ausgrabungen sind nur mit Genehmigung des Landesamtes für Denkmalpflege zulässig.

Verfahrensmerkmale
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kayweg" in Pödelndorf 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.

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2023 hat in der Zeit vom XX.XX.2023 bis XXXX.2023 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom XX.XX.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom XX.XX.2023 bis XX.XX.2023 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom XX.XX.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2023 bis XX.XX.2023 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung wurde am XX.XX.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeinde Litzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom XX.XX.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kayweg" in Pödelndorf in der Fassung vom XXXX.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Litzendorf, den (Siegel)

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kayweg" in Pödelndorf wurde am XX.XX.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

**3. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
KAYWEG
PÖDELDORF**

**GEMEINDE LITZENDORF
LANDKREIS BAMBERG**



SATZUNGSBESCHLUSS:

ENTWURFSVERFASSER:
Ingenieurbüro
Klaus Kistner
Thorackerstr. 2
92684 Litzendorf
Tel: 0931/96 83 03 50
Fax: 0931/96 83 03 52
www.ib-kistner.de

Bamberg, 25.04.2023
Entwurfsverfasser