Gemeinde Litzendorf

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN
LITZENDORF „Schlemmerwiesen II“

Begründung

19. Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1.1 Lage im Raum
1.2 Vorgaben der Regionalplanung
1.3 Vorgaben der Bauleitplanung

2. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

3. ALTERNATIVENPRÜFUNG

4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

4.1 Lage im Ortszusammenhang
4.2 Topographie und Gelände
4.3 Bestehende Nutzungstypen

5. INHALT UND WESENTLICHE AUSWIKRUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES

5.1 Städtebauliches Konzept
5.2 Grünplanerisches Konzept
5.3 Eingriff und Ausgleich
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung
5.5 Auswirkungen der Planung
5.6 Verkehrserschließung
5.7 Immissionsschutz, Schalltechnische Betrachtung
5.8 Ver- und Entsorgung

6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
6.3 Gebäudegestaltung
6.4 Grünordnung
6.5 Solar- und Photovoltaikanlagen
6.6 Nebenanlagen
6.7 Geländeveränderung im Plangebiet
6.8 Einfriedungen
6.9 Werbeanlagen
6.10 Stellplatznachweise
6.11 Immissionsschutz
6.12 Beleuchtung
6.13 Entwässerung
6.14 Wasserversorgung
6.15 Telekommunikationsnetz
6.16 Stromversorgung

7. HINWEISE

8. ANLAGEN

7.1 Pläne: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, M. 1:1.000
7.2 Plan: Schnitte A – A` und B – B`
7.3 Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
7.4 Umweltbericht
7.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Verfasser:
Michael Amon
Dipl. Ing. (TU) Landschaftsarchitekt
Landschaftsplaner und Stadtplaner

vom:
Ingenieurbüro ish, Eggolsheim vom 22.07.2020

INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER GmbH
Höchstadter Straße 2a
91330 Eggolsheim
fon 09545/3598050
fax 09545/35980599
info@sauer-harrer.de

INGENIEURBÜRO
SAUER+HARRER
ish

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Litzendorf liegt im Landkreis Bamberg. Als eine einwohnerbezogene größere Gemeinde des Landkreises Bamberg besitzt Litzendorf, östlich von Bamberg gelegen in regionalplanerischer Hinsicht vor allem zentrale Wohnfunktion aufgrund seiner Nähe zum Oberzentrum Bamberg und wegen seiner sehr guten infrastrukturellen Anbindung.

Als bedeutsamer Wohnstandort hat sich Litzendorf in den letzten Jahren positiv entwickelt. Allerdings kommt man nun wegen der zunehmenden Nachfrage nach Gewerbebauland mit der maßvollen Entwicklung eines Gewerbegebietes der Nachfrage nach Gewerbebauland nach.

Der folgende Ausschnitt zeigt die räumliche Übersicht über die Lage und den Standort des Plangebietes.

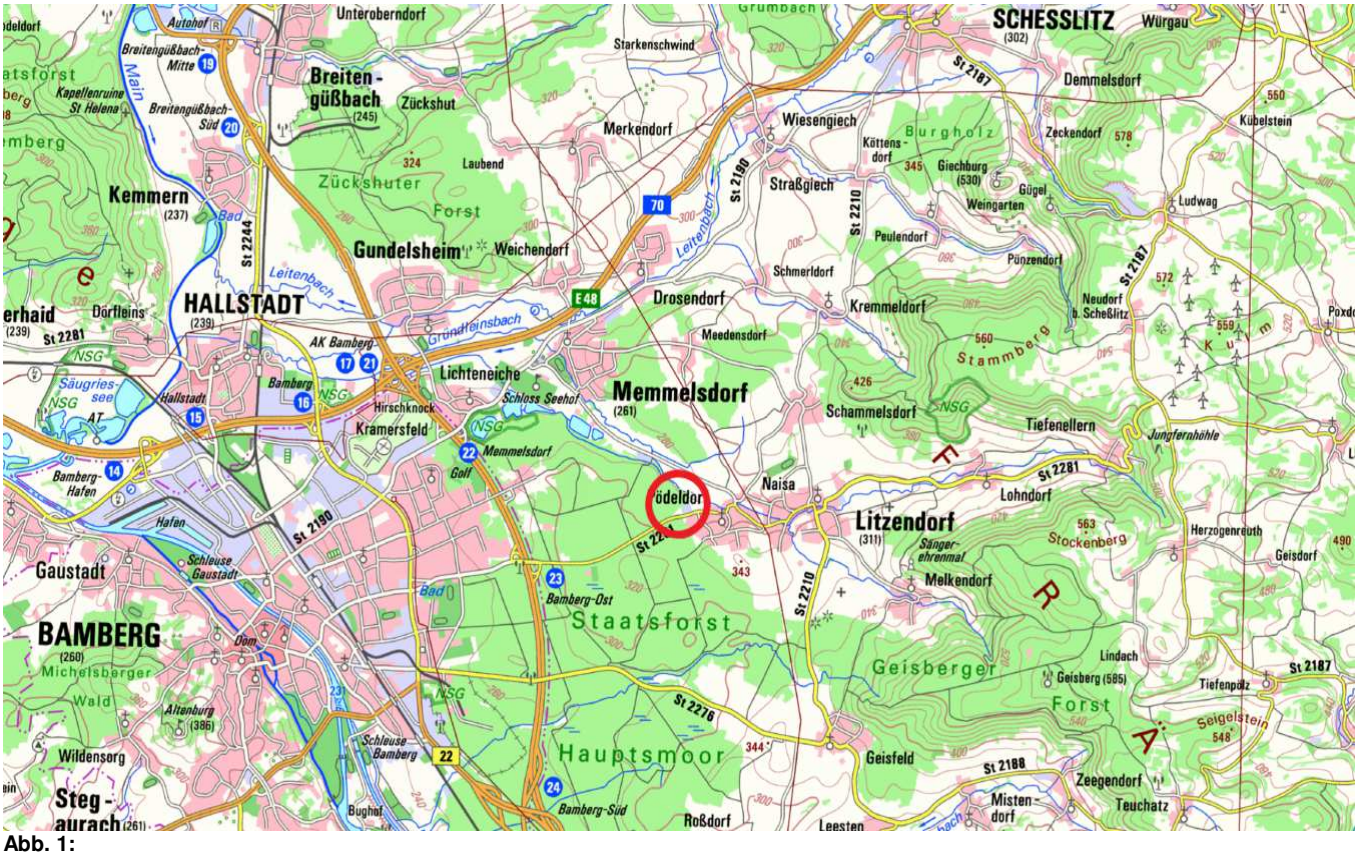

Abb. 1:
Auszug topographische Karte, o.M., Bayernatlas – Geoportal, April 2020

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Litzendorf, Gemarkung Pödeldorf:

- Fl. Nr. 208 (Teilfläche)
- Fl. Nr. 209
- Fl. Nr. 210
- Fl. Nr. 211
- Fl. Nr. 211/3
- Fl. Nr. 211/4
- Fl. Nr. 211/5
- Fl. Nr. 211/6
- Fl. Nr. 224/5 (Teilfläche)
- Fl. Nr. 224/6
- Fl. Nr. 224/12

Abb. 2:
Luftbild, Bayernatlas – Geoportal, o.M. Auszug mit Plangebiet “Schlemmerwiesen II“, Entwurf, April 2020, Gemeinde Litzendorf

1.2 Vorgaben der Regionalplanung

Die Gemeinde Litzendorf liegt laut Regionalplan Oberfranken West im Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg, und hat selbst keine weiteren bedeutsamen regional-planerischen Funktionen. Die Gemeinde Memmelsdorf ist die nächst gelegene Gemeinde, welche im Regionalplan als Mittelzentrum mit regionaler Bedeutung eingestuft ist.

Das Plangebiet selbst liegt in keinem regional bedeutsamen Schutzgebiet. Westlich des Plangebietes schließt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Hauptsmoorwald“ am bestehenden Gewerbegebiet an. Ein weiteres regionalbedeutsames Schutzgebiet innerhalb des Naturparkes Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst befindet sich östlich des Plangebietes am Alptrauf der Fränkischen Schweiz (FFH-Gebiet). Der Wirkungsraum des Plangebietes tangiert allerdings dieses Schutzgebiet aufgrund seiner räumlichen Entfernung nicht.

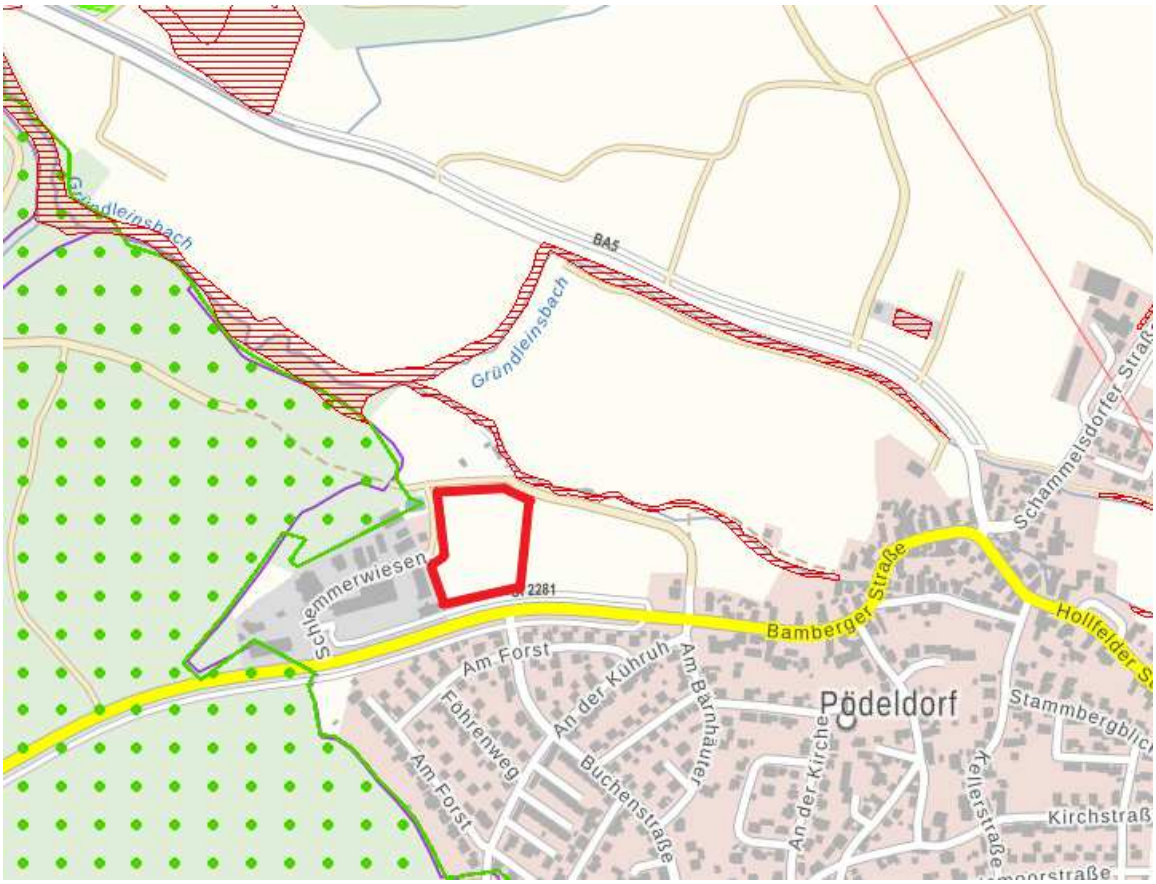

Abb. 3:
Auszug topographische Karte, o.M., Bayernatlas – Geoportal, April 2020, vergrößert mit Plangebiet, Schutzgebiete und Biotopkartierung

Insbesondere soll nach Angabe des Regionalplans (vgl. Kapitel II, „Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen“) für das Handwerk in der Region, v.a. im Verdichtungsraum folgendes angestrebt werden:

- *Die Handwerksbetriebe sollen in allen Teilräumen der Region eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der gewerblichen Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen bieten und vielfältige Arbeits-und Ausbildungsmöglichkeiten bereitstellen. Das Oberzentrum Bamberg soll in seinen zentralen Versorgungsaufgaben gestärkt werden.*

- *Zur Ansiedlung verbrauchsorientierter Handwerksbetriebe sollen verstärkt wohngebietsnahe Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Bestehende Handwerksbetriebe sollen durch die Ausweisung von Wohngebieten nicht verdrängt, in Sanierungsgebieten nach Möglichkeit dort belassen werden. Soweit Betriebsverlagerungen erforderlich sind, sollen geeignete Ersatzflächen bereitgestellt werden. Dabei sollen auch die infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen und ausgebaut werden.*

Gewerbeentwicklung im Außenbereich

Der Verdichtungsraum Bamberg, zu der auch die Gemeinde Litzendorf gehört, soll als Kultur-, Wirtschafts-, Siedlungs-und Versorgungsschwerpunkt erhalten und weiterentwickelt werden. Dabei sollen die Entwicklung des ländlichen Raums der Region gefördert und insbesondere die Leistungsfähigkeit des Oberzentrums Bamberg sowie seine Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen gestärkt werden. Auf die Erhöhung und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im industriell-gewerblichen und im Dienstleistungsbereich soll hingewirkt werden. Industrie und Gewerbe sollen schwerpunktmäßig in den zentralen Orten und in geeignete Siedlungseinheiten im Verdichtungsraum des Oberzentrums entwickelt werden.

1.3 Vorgaben der Bauleitplanung

Die Gemeinde Litzendorf hat in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.11.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes für den Bereich Pödeldorf "Schlemmerwiesen II", gefasst.

Für das Baugebiet wird innerhalb desselben Geltungsbereiches der aktuelle Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Litzendorf, Landkreis Bamberg im Parallelverfahren geändert. Der vorliegende Bebauungsplan stellt die „Aufplanung“ einer bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellten und genutzten Fläche dar, auf dem bisher noch keine Erschließung stattgefunden hat.

Die Gemeinde Litzendorf besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan mit Stand 2004 in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist.

Die Gemeinde Litzendorf hat mit der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 15. Mai 2018 die Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nach § 6 BauGB für den Bereich „Schlemmerwiesen II beschlossen und somit sein konkretes öffentliches Interesse am Bau der Erweiterung des Gewerbegebietes „Schlemmerwiesen-West“ bekundet.

Im Bereich zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes sind folgende Flächennutzungen innerhalb des Plangebietes und im Umfeld dargestellt:

- *Landwirtschaftliche Flächen in Talräumen, vorrangig im gesamten Geltungsbereich*
- *Markante Einzelbaumgruppen, Feldkreuz mit zwei großen Lindenbäumen*
- *Wassersensible Zone im Übergangsbereich der Talaue des Gründleinsbaches nördlich des Plangebietes*
- *Gewässerbegleitgehölze als kartierte Biotopstruktur, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches*
- *Städtebauliche Freihaltezone innerhalb der Talaue des Gründleinsbaches*
- *Gewässerbegleitgehölz am Gründleinsbach*
- *Im Anschluss an der westseitigen Geltungsbereichsgrenze des Gewerbegebietes Schlemmerwiesen I liegt das Landschaftsschutzgebiet „Hauptsmoorwald“*

Entsprechend den Abgrenzungen im Vorentwurf zum Bebauungsplan gilt für die Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB) die Festsetzung als **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO.

Die grundsätzliche Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Anbindung und Verlängerung der zentral liegenden Erschließungsstraße des westlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebietes Schlemmerwiesen I. Diese wiederum ist direkt mit einer Betriebszufahrt mit Linksabbieger an die Staatsstraße 2281 angebunden. Eine zweite zusätzliche Anbindung an die Staatsstraße 2281 ist nicht vorgesehen.

Am Südrand der geplanten gewerblichen Flächen befindet sich die Baubeschränkungs- und Bauverbotszone an der Staatsstraße 2281. Im Süden jenseits der Staatstraße und östlich des Plangebietes schließt in einer Entfernung von ca. 50 m Wohnbebauung an.

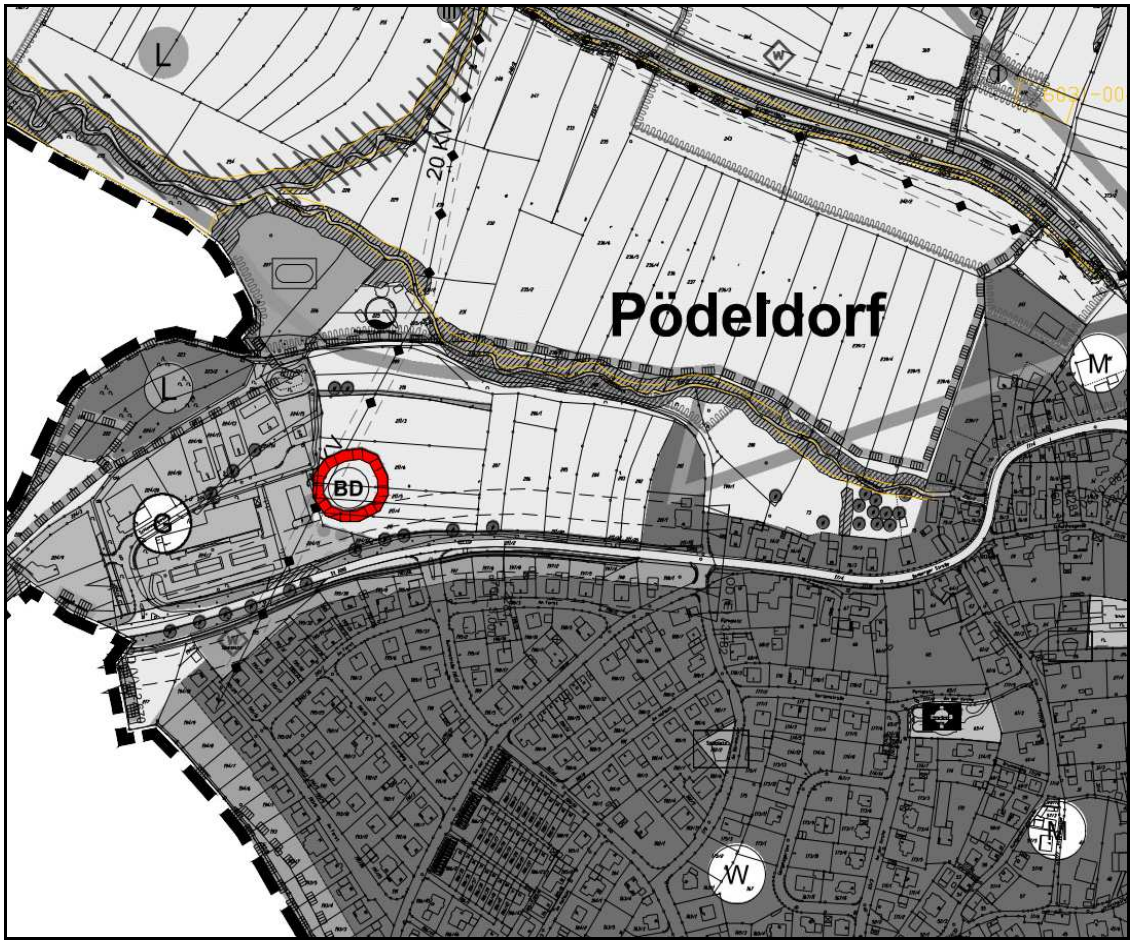

Abb. 4:
6. Änderung des FNP
Bestand Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Teilbereich Schlemmerwiesen I,
13.12.2012 Gemeinde Litzendorf

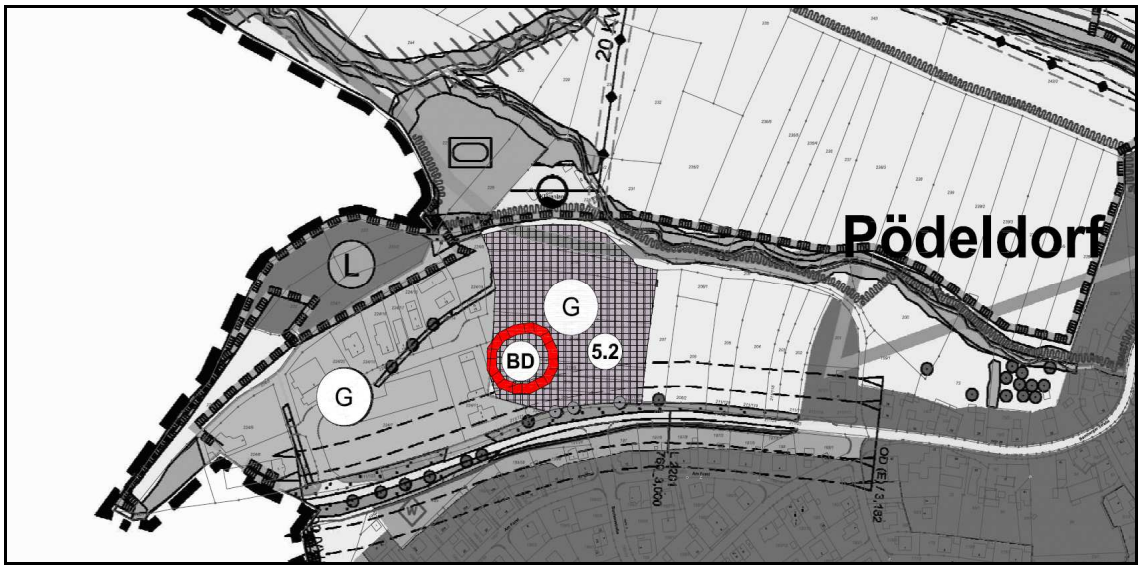

Abb. 5:
7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan,
Teilbereich Schlemmerwiesen II, Vorentwurf, April 2020,
Gemeinde Litzendorf

2. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Grundsätzlich sollen mit dem Vorhaben die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines für die Gemeinde Litzendorf wirtschaftlich bedeutenden und im allgemein öffentlichen Interesse gelegenen Wirtschaftszweiges zur Förderung mittelständischer Unternehmer zur Versorgung der Region geschaffen werden.

Die Planung ist erforderlich, um den seit längeren, gestellten Bedarf nach Erweiterung und Vergrößerung des bestehenden Gewerbegebietes Schlemmerwiesen I im östlichen Anschlussbereich nachzukommen. Das vorhandene Gewerbegebiet Schlemmerwiesen I im Ortsteil Pödeldorf mit einer Gesamtfläche von 36.200 qm hat seit längerem seine Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft, sodass derzeit eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ansteht. Hinzu kommt der aktuelle Bedarf einer ortsansässigen Erdbaufirma nach einer neuen Gewerbegebietsfläche. Die Gemeinde Litzendorf steht mit dieser Firma aktuell in Verhandlungen.

Die Gemeinde Litzendorf hat nach Prüfung und Wertung seit einigen Jahren bis heute entlang der Staatsstraße 2281 keine alternativen, gleichwertigen Gewerbebauflächen für neue Betriebsstandorte gefunden, welche den Anforderungen an die Lage, Größe und bestehender Infrastruktur dem überplanten Standort nahe kommen. Mit der Gemeinde Litzendorf wurden deshalb seit einigen Jahren weitere Verhandlungen aufgenommen und Vorprüfungen möglicher Flächen durchgeführt. Ein alternativer Standort in der Nähe des Kreisbauhofes an der Kreisstraße zwischen Memmelsdorf und Litzendorf wurde verworfen, da dieser Standort eine zusätzliche Verkehrsbelastung bestehender Wohn- und Dorfgebiete von Pödeldorf und Memmelsdorf bedeutet hätte. Der nunmehr überplante Geltungsbereich verursacht keine weitere Verkehrsbelastung bestehender Dorf- und Wohngebiete, da er über die Staatsstraße 2281 direkt an die Bundesautobahn A 73 angebunden ist, ohne ein Siedlungsgebiet mit Verkehrslärmemission zu belasten.

Die Gemeinde Litzendorf hat bezüglich der Standortwahl für die geplanten Flächennutzungen Alternativen sowohl innerhalb von bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen wie auch in anderen Bereichen geprüft. Die gewählte Fläche als Ergänzungsfläche zum bestehenden Gewerbegebiet konnte als einzige zusammenhängende Fläche mit einer Größe von ca. 2,01 ha gefunden werden. Darüber hinaus besteht im östlichen Anschlussbereich bis zum westlichen Siedlungsrand Pödeldorf`s eine weitere zusätzliche Entwicklungsoption für Gewerbe.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschlossen, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Pödeldorf „Schlemmerwiesen II“ eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Schlemmerwiesen I“ auszuweisen.

3. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Alternativ Standorte

Im Geltungsbereich der Gemeinde Litzendorf hat das überplante Gebiet einige und teilweise erhebliche Standortvorteile im Vergleich zu Standortalternativen, welche nur bedingt die Standortqualitäten des Plangebietes aufweisen.

Folgende Standortvorteile sind ausschlaggebend für diesen bevorzugten und gewählten Standort:

- *überdurchschnittlich gute regionale wie überregionale Verkehrsanbindung über die Staatsstraße 2281 an die Bundesautobahn A 73 und dem Oberzentrum Bamberg*
- *keine zusätzliche Verkehrsbelastung bestehender Siedlungsgebiete*
- *bestehende Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung, Kanal) im angrenzenden Gewerbegebiet Schlemmerwiesen I bzw. im Umfeld des Plangebietes (z.B. gemeindliche Kläranlage)*
- *städtebauliche Ortsrandabrundung zwischen der Staatsstraße 2281 und der Talaue, außerhalb der wassersensiblen Zone des Gründleinsbaches.*

Nach Angabe der Gemeinde Litzendorf sind keine alternativen Standorte mit annähernder Qualität hinsichtlich Umweltrahmenbedingungen und infrastruktureller Ausstattung sowie städtebaulicher Rahmenbedingungen vorhanden.

4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 Lage im Ortszusammenhang

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Pödeldorf und ist unmittelbar an der Staatsstraße 2281 gelegen. Die städtebaulich zu entwickelnde Fläche liegt zwischen dem westlich anschließenden, bestehenden Gewerbegebiet sowie der östlich und

südlich der Staatsstraße angrenzend vorhandenen Wohnbebauung, auf den Flurnummern:

- 208 (Teilfläche),
- 209, 210, 211, 211/3, 211/4, 211/5, 211/6,
- 224/5 (Teilfläche),
- 224/6 und 224/12.

Unmittelbar an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft parallel zum Plangebiet und parallel zum nördlich angrenzenden Gründleinsbach ein nicht versiegelter Feldweg mit einem hohen Erlebniswert für die Naherholung. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich ein regional bedeutsamer Rad-, und Fußweg, sowie eine markante Baumgruppe (zwei großkronige Lindenbäume mit Feldkreuz). Diese stellt eine markante Straßenraum prägende Baumgruppe dar. Darüber hinaus ist es ein optisch stark wirksames Landschaftsbildelement.

Im westlich angrenzenden Umfeld schließt unmittelbar das bestehende Gewerbegebiet Schlemmerwiese I am Geltungsbereich des Plangebietes an. Dessen bestehende Bebauung ist sowohl hinsichtlich der Anordnung und Höhenlage der Gebäude als auch deren Dachformen in guter Weise an das Gelände und dem Bestand, v.a. durch die städtebauliche Anordnung an die raumwirksame Staatsstraße 2281 angepasst. Im weiteren Umfeld ist das geplante als auch bestehende Gewerbegebiet vom großflächigen Waldbestand des Hauptsmoorwaldes räumlich begrenzt und somit gut in das bestehende Landschaftsgefüge eingepasst. Das Gebiet liegt auf einem leicht geneigten Nordhang. In Teilbereichen allerdings weist das Gelände ein relativ stark geneigtes Gefälle von ca. 8 bis 9% auf. Durch die am Gründleinsbach vorhandene, bachbegleitende Gehölzkulisse ist das Gewerbegebiet auch in nördlicher Richtung ins Landschaftsgefüge eingegliedert und entfaltet somit keine negativen weiträumigen Blickbeziehungen ins landschaftliche Umfeld.

Das Plangebiet ist gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 73 (Entfernung ca.7 km). Die Staatsstraße 2281 verbindet das bestehende und zukünftige Gewerbegebiet im Westen mit der Bundesautobahn A 73 sowie dem Oberzentrum Bamberg und ist somit sehr gut an das örtlich, regionale als auch überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Ebenso ist das Plangebiet auch mit dem örtlichen Fuß- und Radwegnetz optimal verbunden. Es verlaufen an der Staatsstraße 2281 beidseitige Fuß- und Radwege, welche das gesamte Gewerbegebiet zukünftig optimal erschließen. Unmittelbar östlich am Plangebiet angrenzend befindet sich an der Staatsstraße 2281 eine Bushaltestelle. Somit ist das Gewerbegebiet auch an den ÖPNV ausreichend angeschlossen.

Es befinden sich keine Konfliktfelder zu Schutzkategorien anderer Planungen. Der Flächennutzungsplan weist in seiner wirksamen Fassung von 2004 allerdings für den Geltungsbereich und für den gesamten Talauenbereich am Gründleinsbach eine städtebaulich bedeutsame Freihaltezone auf. Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Memmelsdorf liegt im Plangebiet eine flächiges Bodendenkmal (Siedlungsfläche aus der Latenezeit) vor. Der ungestörte Erhalt dieses Denkmals vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

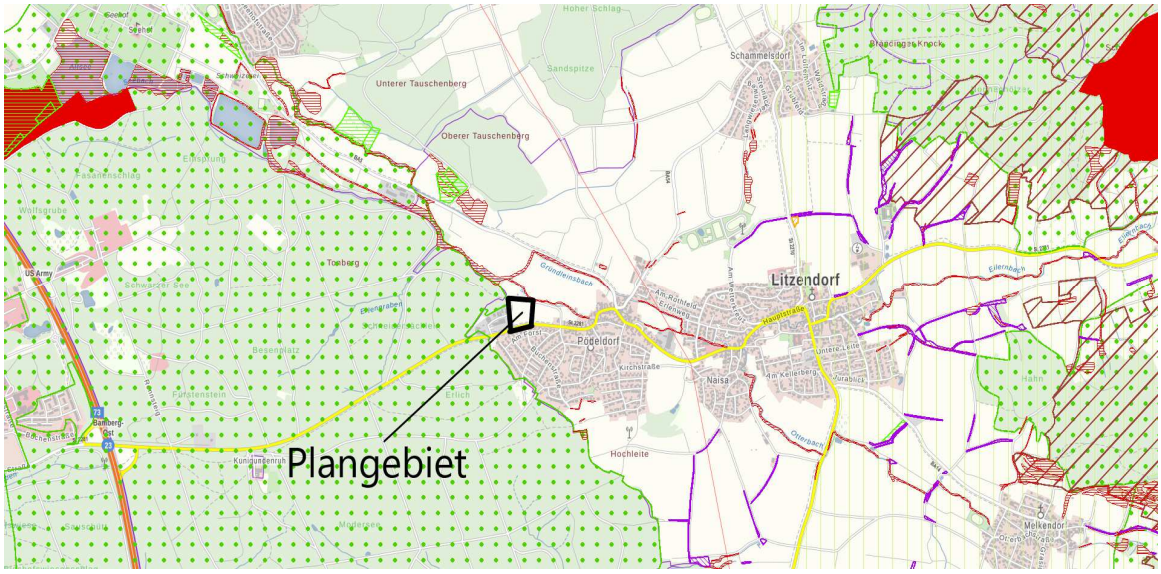

Abb. 6:
Topographische Karte, Bayernatlas – Geoportal, o.M.
Auszug mit Plangebiet, Schutzgebiete, Biotopkartierung, Naturschutzgebiete, Ökokonto, Juli 2020, Gemeinde Litzendorf

Es befinden sich keine regionalplanerischen und naturschutzfachlich bedeutsamen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches. Allerdings grenzt westlich unmittelbar am bestehenden Gewerbegebiet Schlemmerwiesen I das Landschaftsschutzgebiet „Hauptsmoorwald“ an. Im nördlichen Umfeld befindet sich unmittelbar entlang des Gründleinsbaches ein lineares Gewässerbegleitgehölz als kartiertes Biotop. Für den gesamten Talauenbereich des Gründleinsbaches ist eine wassersensible Zone ausgewiesen, welche allerdings außerhalb des Geltungsbereiches liegt, jedoch unmittelbar an diesen anschließt.

4.2 Topographie und Gelände

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Untereinheit „Vorland der nördlichen Frankenalb“ (112) des Albvorlandes. Diese ist der naturräumlichen Haupteinheit der „Nördlichen Frankenalb“ (080) westlich vorgelagert ist.

Der westliche Teil des Gemeindegebietes ist von einer flachwelligen Landschaft mit einzelnen sanften Tälern geprägt. Der größte Teil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. Vereinzelt sind nicht genutzte bzw. extensiv genutzte kleinflächige Ruderal- und Saumstrukturen vorhanden. Diese ruderalisierten Saumstrukturen befinden sich meist entlang der ackergenutzten Flächen bzw. an schmalen Böschungen und Rainstrukturen. Die Topographie des Geltungsbereiches zeigt einen leicht geneigten Nordhang mit einem leichten Süd-Nordgefälle und vermittelt zwischen den oberhalb liegenden Gelände der angrenzenden Staatsstraße und dem nördlich angrenzenden Gründleinsbach in der Talsohle. Diese flach geneigte Höhenabwicklung ist Ausgangsbasis für die städtebauliche Analyse, verkehrsmäßige Erschließung und für alle weiteren Infrastrukturplanungen der städtebaulichen Analyse. Die Staatsstraße als auch der Gründleinsbach sowie das bestehende Erschließungskonzept des angrenzenden Gewerbegebietes wird als Gestaltungsstruktur in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert. Die Struktur des städtebaulichen und infrastrukturellen Gesamtkonzeptes nimmt diese topographischen und infrastrukturellen Voraussetzungen auf und führt diese im Plangebiet Schlemmerwiesen II in geeigneter Weise fort.

4.3 Bestehende Nutzung

Der Geltungsbereich unterliegt derzeit überwiegend einer Acker- und Grünlandnutzung.

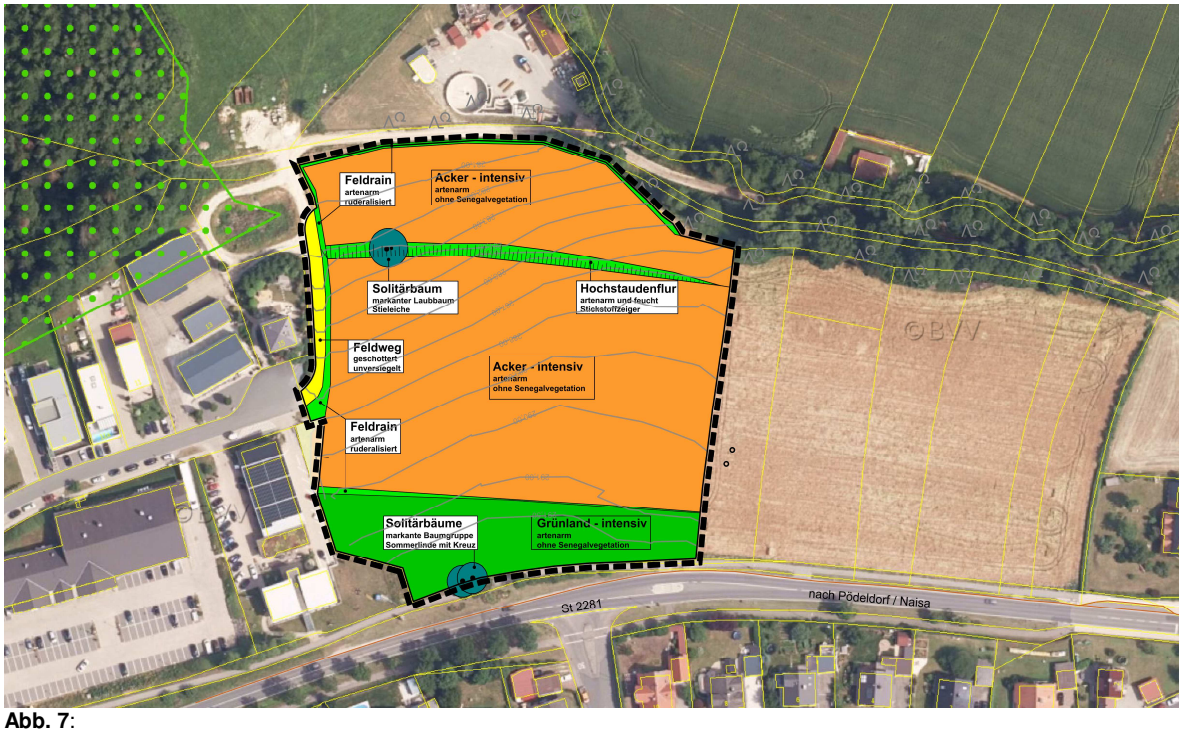

Abb. 7:
Karte, Biotop- und Nutzungstypen, o.M.
Auszug mit Plangebiet, Geltungsbereich, Schutzgebiete,
Mai 2020, Büro ish

Es sind mit Ausnahme zweier Baumgruppen keine Gehölzstrukturen vorhanden. Vereinzelt kommen ruderalisierte Saum- und lineare Böschungsstrukturen im Plangebiet vor. Diese sind jedoch im artenschutzfachlichen Kontext wegen dem Eutrophierungsgrad (Vielzahl von Stickstoffzeigern) von geringer Bedeutung. Allerdings ist der Erhalt und Sicherung dieser höhenlinien parallel verlaufenden Böschungsstrukturen im Kontext von Boden- und Erosionsschutz von hoher Bedeutung. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Feldweg, welcher den Seitenarm des Gründleinsbaches vom Geltungsbereich abgrenzt. Der Feldweg befindet sich somit in der Übergangszone des grundwasserbeeinflussten Bereiches am Gründleinsbach innerhalb der wassersensiblen Zone der Talaue. Im Westen und Süden schließt unmittelbar Bebauung an. Im Osten liegt zwischen dem Plangebiet und der bestehenden Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Pödeldorf noch eine landwirtschaftlich genutzte Teilfläche, ebenfalls in flacher Nordhanglage. Diese ist eine optionale Erweiterungsfläche in einem weiteren Bauabschnitt für eine zukünftige Erweiterung des Gewerbegebietes. Im Norden grenzt unmittelbar das Plangebiet an die offene, nicht bebaute Landschaft des Außenbereiches an und vermittelt räumlich zum nicht bebauten Außenbereich.

5. INHALT UND WESENTLICHE AUSWIKRUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan folgt dem übergeordneten Planungsziel der Entwicklung von Gewerbeflächen. Das bestehende Gewerbe- und Mischgebiet Schlemmerwiesen I hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Es besteht inzwischen Handlungsbedarf hinsichtlich einer Erweiterung im östlichen Anschlussbereich. Mit der geplanten maßvollen Gewerbegebietserweiterung kommt die Gemeinde Litzendorf der Nachfrage nach Gewerbebauland nach. Der Gemeinderat von Litzendorf hat in seiner Sitzung am 19.11.2019 das Ingenieurbüro ish beauftragt, ein Planungskonzept für einen Bebauungsplan zu entwickeln und die wesentlichen Inhalte für die gewerbliche Nutzung des Plangebietes umzusetzen.

Die Leitlinien des städtebaulichen Entwurfes gehen insbesondere auf folgende Besonderheiten des Plangebietes ein:

Die Topographie des Geltungsbereiches ist geprägt von einem flachen, in Teilgebieten steil geneigten Nordhang

Entwicklung und Planung des Gesamtkonzeptes, sowohl der Erschließung als auch des Städtebaus entlang der Höhenlinien, gut abschnittsweise realisierbar

An die Ortsrandlage angrenzend, östlich an das Gewerbegebiet Schlemmerwiesen I

Der Gründleinsbach und dessen Talaue als Gestaltungselement und Schwerpunkt der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen im nördlichen Plangebiet und daran nördlich angrenzend

Integration der Ausgleichsmaßnahmen in das Gestaltungs- und Entwicklungskonzept

Durchgrünung des Gewerbegebietes entlang der zentralen Entwicklungsachsen

Wasserrückhaltung innerhalb des Geltungsbereiches

Topografie des flach geneigten Nordhanges

Lage zwischen zwei vorhandenen Siedlungsstrukturen (westlich: Gewerbegebiet Schlemmerwiesen I, östlich: Wohngebiet Pödeldorf).

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Erfordernisse der Einbindung in die Siedlungsstruktur, die Landschaft, den Erhalt und Schutz wertvoller Landschaftsteile und geht sparsam mit dem Boden um.

Abb. 8:
B-Plan Schlemmerwiesen II,
Ausschnitt Gemeinde Litzendorf , o.M.
Vorentwurf mit Plangebiet, Juni 2020, Büro ish

<u>Das städtebauliche und freiraumplanerische Gesamtkonzept basiert auf folgenden Ansätzen:</u>

Das Konzept des Plangebietes führt die vom Westen kommende Siedlungsstruktur des Gewerbegebietes (Schlemmerwiesen I) fort und schließt die bestehenden Siedlungsstrukturen (Gewerbegebiet im Westen und Wohngebiete im Süden und Osten) nördlich der Staatsstraße 2281 zusammen. Somit kommt es durch die Planung zu einer Ortsrandabrundung im westlichen Ortsrandbereich von Pödeldorf nördlich der Staatsstraße 2281 im Übergangsbereich zur Talaue des Gründleinsbaches. Aufgrund der gegebenen räumlichen Struktur wird das Gebiet in drei städtebauliche Quartiere eingeteilt und durch eine mittig verlaufende Planstraße erschlossen. Die innere Erschließung und die vorhandene Geländestruktur (Böschung an der Hangunterseite) trägt zur markanten Glie-

derung des gesamten Plangebietes mit Grünstrukturen bei. Charakteristisch ist die höhenmäßige Staffelung der Gebäude in Anlehnung an das natürliche Gefälle des Hanges, allerdings auf eine maximale Gebäudehöhe begrenzt, in Anlehnung an die bestehenden Gebäudehöhen des angrenzenden Gewerbegebietes.

Die bestehende Höhenstaffelung der Gebäude im Gewerbegebiet Schlemmerwiesen I wird aufgenommen und im Plangebiet in gleicher Weise fortgeführt. Der städtebauliche Charakter des Gewerbegebietes Schlemmerwiesen I wird in seinem Gestaltungsansatz aufgenommen und fortgeführt. Im Norden wird im Übergang zur Staatsstraße und in Anlehnung an die Erfordernisse der städtebaulichen Gegebenheiten der östlichen Ortseingangssituation von Pödeldorf ein Höhenkonzept entwickelt, das eine maßvolle Höhenabwicklung der zukünftigen Bebauung auf Grundlage der natürlichen Gegebenheiten ermöglicht. Um eine ausreichend Generierung von Gewerbeflächen innerhalb der Gebäude auch im Süden im Bereich der Staatsstraße 2281 zu schaffen, sieht das Planungskonzept in Anlehnung an die bestehende Bebauung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes eine Höhenbindung vor.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Baubeschränkungszone ist eine Geländeabgrabung in Anlehnung an Schlemmerwiesen I vorgesehen, um damit eine überhöhte Bebauung im Süden zu verhindern und einen harmonischen städtebaulichen Übergang zum bestehenden Straßenraum als auch zur bestehenden Wohnbebauung südlich der Staatsstraße 2281 zu erreichen. Die erforderliche Abgrabungstiefe beträgt an der Hangoberseite an der Parzellengrenze ca. 3,0 bis max. 4,0 m.

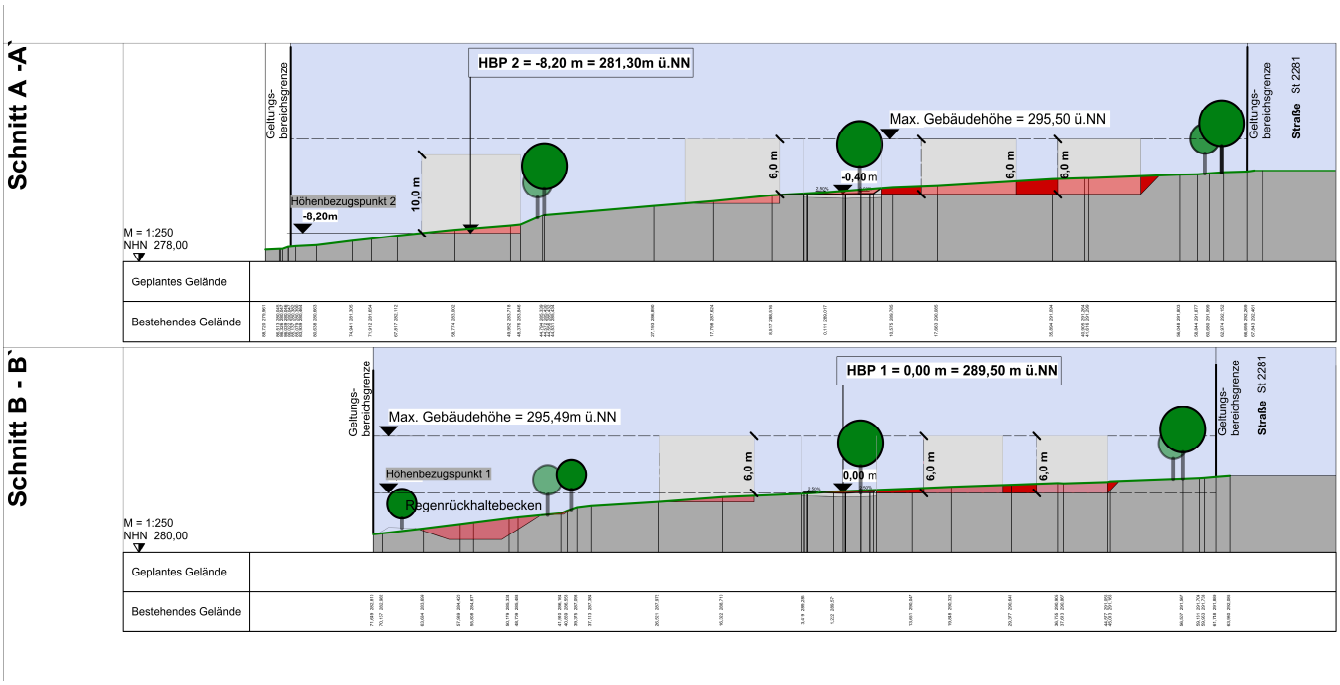

Abb. 9:
B-Plan Schlemmerwiesen II, Gemeinde Litzendorf , o.M.
Entwurf Schnitte, Juni 2020, Büro ish

Die Höhenstaffelung und Stellung der Gebäude nördlich und südlich der Erschließungsstraße und die zulässigen Dachformen Satteldach, Pultdach und Flachdach schaffen aufeinander abgestimmte Bezüge im Raum. Wünschenswert ist eine traufständige Anordnung der Gebäude um ein einheitliches räumliches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen, und zwar sowohl in seiner städtebaulichen Innen- als auch städtebaulichen Außenwirkung. Eine exakte Festlegung der Gebäude hinsichtlich Standort und Größe kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht festgelegt werden, da konkrete Baugesuche noch nicht vorliegen.

5.2 Grünplanerisches Konzept

Entsprechend der Zielsetzung des § 1a Abs.2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, wird eine gute Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen angestrebt. Das Gewerbegebiet wird als Standort für insgesamt 3 Teilquartiere für gewerbliche Nutzung ausgewiesen.

Im Allgemeinen Gewerbegebiet werden neue Gewerbegebietsflächen für unterschiedliche Nutzungsanforderungen geschaffen. Die am Standort vorhandene sehr gute infrastrukturelle Anbindung durch Straßen, Fuß- und Fahrradwege und die nahe gelegene Bushaltestelle ermöglicht den Anwohnern und Gewerbetreibende auch eine gute Erreichbarkeit von Arbeitsplatzangeboten.

Folgende Aspekte der Grünplanung sind von Bedeutung:

- *Einbindung der gesamten städtebaulichen Entwicklung des Gewerbegebietes in die Topographischen Gegebenheiten und damit in das Landschaftsbild*
- *Höhenlinienparallele Einbindung und Höhenlage der Straßen- und Gebäudekörper*
- *Erhalt der topographisch bedeutsamen Böschungsstrukturen*
- *Durchgrünung des Innenbereiches des Gewerbegebietes*
- *Höhenbegrenzung der Gebäude zur Anpassung an die Bestandshöhen der städtebaulichen Anschlüsse der Umgebung*
- *Erhalt der prägenden Solitärbäume als markante Landschaftsbildelemente*
- *Integration eines Fußweges an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur Verbesserung der lokalen fußläufigen Anbindung am Ortsrand und Übergang zum Außenbereich*
- *Schwerpunkt der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen im Übergang zur Talsohle am Gründleinsbach und zur wassersensiblen Zone hin*
- *Erhalt und Entwicklung eines Grünzuges und begrünten Geländespornes an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese gliedert räumlich als Grünzug das Gewerbegebiet an der Grenze Schlemmerwiesen I und II*

5.3 Eingriff und Ausgleich

Aus dem durch die Planung resultierenden Eingriff nach BNatSchG ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf (vgl. Umweltbericht):

Tabelle 1:
Eingriffsanalyse und Ausgleichsbedarf
(Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)

Gebietskategorie Bestand	**Eingriffsschwere Typ A**	**Verlust von Biotop- und Nutzungstypen durch:** Überbauung/ Überplanung	**Biotop- und Nutzungstypen in m²**	**Ausgleichs-faktor**	**Ausgleichs-bedarf in m²**
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung:	Hoher Versiegelungsgrad, bzw. Nutzungsgrad bei GE, GRZ > 0,35 GRZ = 0,80 **Faktor 0,3 – 0,6** Hoher Versiegelungsgrad = 100% Erschließungs- und Verkehrsflächen **Faktor 1,0**	**GE / Gewerbe**	Biotoptyp	**0,3 – 0,6**	
		Asphaltstraße Versiegelung 100 %		**1,0**	
		Fußweg Versiegelung 100 %		**1,0**	
Acker intensiv		GE / Gewerbe	13.045 m²	0,5	6.523 m²
Grünland intensiv		GE / Gewerbe	1.693 m²	0,5	847 m²
Feldweg unversiegelt		Asphaltstraße 100% Versiegelung	124 m²	1,0	124 m²
Feldrain Artenarm ruderalisiert Stickstoffzeiger		Asphaltstraße 100% Versiegelung	349 m²	1,0	349 m²
Feldrain Artenarm ruderlisiert Stickstoffzeiger		GE / Gewerbe	121 m²	0,5	61 m²
Feuchte Hochstauden-Flur Geländeböschung Artenarm Stickstoffzeiger mesophil		----	723 m²	---	---
Acker intensiv		---- (636 m² durch RÜB)	2.271 m²	---	---
Feldrain Artenarm ruderlisiert Stickstoffzeiger		----	228 m²	---	---
Grünland intensiv		----	1.174 m²	---	---
Grünland intensiv		Fußweg 100% Versiegelung	48 m²	1,0	48 m²
Acker intensiv		Fußweg 100% Versiegelung	285 m²	1,0	285 m²
Gesamt			**20.061 m²**		**8.237 m²**
Gesamt-Ausgleichserfordernis:					**8.237 m²**

Aus dieser Eingriffs- und Ausgleichsberechnung ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Tabelle 2:
Gesamtbilanz Eingriff – Ausgleich

Eingriff/- Ausgleich	**Bilanzierung in m²**
Ausgleichsbedarf durch Eingriff vgl. Tabelle 1	8.237 m²
Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen (interne Ausgleichsmaßnahmen)	2.890 m²
Zusätzliches Externes Ausgleichserfordernisses	**5.347 m²**

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung eines Gewerbegebietes überwiegend mit Einzelgebäuden, Lagerhallen sowie Lagerflächen und die Umsetzung eines Regenrückhaltebeckens und der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen am nördlichen Hangfuß. Entsprechend der Zielsetzung des § 1a Abs.2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, wird eine gute Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen angestrebt. Das Gewerbegebiet wird als Standort für insg. vier städtebauliche Quartiere eingeteilt und ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet auf eine GRZ von max. 0,80 festgesetzt, um eine möglichst große Ausschöpfung an gewerblich nutzbarer Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen. Die GRZ wird in allen vier Quartieren auf 0,8 festgesetzt. Wegen der am Standort vorhandenen sehr guten infrastrukturellen Anbindung durch Straßen, Fuß- und Fahrradwege und der nahe gelegenen Bushaltestelle kann von einer sehr attraktiven Gewerbegebietslage ausgegangen werden.

5.5 Auswirkungen der Planung

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet für den Geltungsbereich die Entwicklung von Gewerbeflächen und öffentlichen Grünflächen. Naturschutzfachliche Eingriffe durch großflächige Rodungen oder Eingriffe in Biotopflächen sind nicht notwendig. Weitere Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter werden in Bezug auf die Gefährdungspotentiale im Umweltbericht abgehandelt. Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung wird eventuell auftretenden negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild der Ortschaft Pödeldorf entgegengewirkt. Entsprechende Nutzungsbeschränkungen (Anzahl der Vollgeschosse max. II) und Begrenzung der Gesamthöhe der Gebäude gestaffelt nach Höhenlage sollen einer negativen Entwicklung in städtebaulicher Hinsicht entgegenwirken.

5.6 Verkehrserschließung

Örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird von Süden über die Staatsstraße 2281 erschlossen. Im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebietes Schlemmerwiesen I wurde die Anschlussstelle an das Gewerbegebiet mit einer Linksabbiegerspur ausgebaut. Durch die nahegelegene Autobahn und die ortsnahe Autobahnauffahrt ist auch eine gute überregionale Verkehrsanbindung gegeben.

Die Erschließung des Gewerbegebietes wird über die Fortführung und Verlängerung der bestehenden Straße des Gewerbegebietes Schlemmerwiese I erfolgen. Ein Wegenetz von regional und örtlich bedeutsamen Fuß- und Radwegen führen unmittelbar am Plangebiet vorbei, und verbinden dieses auf kurzem Weg mit Pödeldorf. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein öffentliches Wegerecht in Form eines Fuß- und Feldweges für eine Quererschließung vorgesehen. Dieser geplante Fuß- und Feldweg bindet sowohl das geplante Gewerbegebiet selbst als auch die bestehenden Fuß- und Radwege an die offene Feldflur der Talaue am Gründleinsbach an.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Staatsstraße sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs liegt östlich des Plangebiets in unmittelbarer Nähe an der Staatstraße 2281.

Verkehrserschließung innerhalb des Gewerbegebietes:

Durch die geplante Erschließung ist von einem geringfügig höheren Verkehrsvorkommen in der Peripherie des neuen Gewerbegebietes auszugehen. Das Verkehrsaufkommen führt jedoch zu keiner merklichen Belastung der Anwohner an der Staatsstraße 2281, die den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets bzw. Mischgebietes im Zentrum von Pödeldorf übersteigt. Zumal die Hauptverkehrsanbindung lediglich ein Verkehrsaufkommen bedingt, das bestehende Wohngebiete zusätzlich kaum belasten wird. Das Gebiet ist unmittelbar über die Staatsstraße an die Autobahn A73 angeschlossen, ohne dass eine Siedlungsgebiet mit Wohnfunktion tangiert wird.

Durch die mittig durch das Plangebiet verlaufende höhenlinienparallele Straßenführung wird der entstehende Ziel- und Quellverkehr gebündelt und konzentriert. Das Erschließungskonzept sieht vor, dass der zukünftige Verkehr keine angrenzenden Wohngebiete zusätzlich belastet. Deswegen wurde auf eine Ringerschließung innerhalb des Plangebietes als auch auf eine zweite Anschlussstelle an der Staatsstraße 2281 verzichtet.

Die Haupterschließungsstraße soll unter anderem der Befahrbarkeit auch größerer Fahrzeuge, wie Feuerwehr- und Müllfahrzeugen dienen. Das Ende der Stichstraße im zukünftigen, östlich angrenzenden dritten Erweiterungsgebiet (Schlemmerwiesen III) kann gleichzeitig durch die bauliche Aufweitung als Wendemöglichkeit für Pkw und Kleintransporter genutzt werden. Somit wird durch die zukünftige Erschließungsstruktur kein Durchgangsverkehr entstehen.

Angebote für den ruhenden Verkehr im Gewerbegebiet liegen überwiegend im Parkstreifen bzw. Multifunktionsstreifen an der Erschließungsstraße. Die Fußweg- und Feldweganbindungen sind so konzipiert, dass eine Querverbindung den Gehweg an der Staatsstraße mit den Grünzonen und Bereichen mit hoher Aufenthaltsqualität am

Gründleinsbach in Ortsrandlage und die Feldflur im Außenbereich erschließen. Damit wird zusätzlich eine kurze fußläufige Anbindung für das Gewerbegebiet neu geschaffen. Somit sind separat geführte fußläufige Erschließungsachsen innerhalb und an der Peripherie des Gewerbegebietes ein städtebaulich bedeutsames Merkmal.

Räume mit hoher Aufenthaltsqualität nördlich des Plangebietes in der Talaue des Gründleinsbach sowie die öffentlichen Grünflächen werden mit einem Fußwegesystem intern verbunden und an das örtliche sowie überörtliche Fuß- und Radwegesystem angeschlossen.

5.7 Immissionsschutz, Schalltechnische Betrachtung

Im Rahmen der ersten Auslegung liegen noch keine schallschutztechnischen Untersuchungen weder zur Staatsstraße, noch zum Wohngebiet südlich der Staatsstraße, noch zum Wohngebiet östlich des Plangebietes vor.

5.8 Ver- und Entsorgungsleitung

Schmutzwasser, Strom, Telekommunikationsnetz

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird zur gemeindlichen Kläranlage am Gründleinsbach über den Schmutzwasserkanal im bestehenden Gewerbegebiet Schlemmerwiesen I geleitet. Das Niederschlagswasser wird dem geplanten Regenrückhaltebecken im nördlichen Teilgebiet des Geltungsbereiches zugeführt. Für die gedrosselte und ggf. vorbehandelte Einleitung des Niederschlagswassers in den Gründleinsbach ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle werden unter Fahrbahnen, Fuß- und Feldwege oder nicht versiegelten Seitenstreifen verlegt.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen. Bei der Planung und Verlegung der Hausanschlussleitungen sind gegebenenfalls die Straßenbäume in den Erschließungsstraßen zu berücksichtigen.

Notwendige Planungsauskünfte müssen vor Beginn der Bauarbeiten eingeholt werden.

Im Plangebiet sollen die Straßen- und Freiräume als qualitätsvoll gestalteter und ebenso funktionaler wie zweckmäßiger Gesamtraum wirken. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen unterirdisch, ebenso die Gebäudeanschlüsse. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

Oberflächenwasser

Zur Wasserrückhaltung soll das anfallende Niederschlagswasser über einen Rückhalteraum/Regenrückhaltebecken zur Abpufferung von starken Niederschlagsereignissen und einer ggf. notwendigen Behandlung in den Gründleinsbach als Vorfluter abgeleitet werden. In den öffentlichen Grünflächen werden geeignete Geländemulden für die Oberflächenwasserrückhaltung vorgesehen. Für die Niederschlagswasserbehandlung ist ein öffentliches Rückhalte- bzw. Regenüberlaufbecken im nordöstlichen Geltungsbereich geplant.

Überläufe der Regenrückhalteeinrichtungen sollen das im Plangebiet nicht versickerte Niederschlagswasser gesammelt durch entsprechende Entwässerungsleitungen in den nahegelegene Vorfluter reduziert und verzögert ableiten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Litzendorf mit entsprechender Rohrnetzerweiterung.

Es ist sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung von 48 m³/h (Grundschutz, nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m³/h für 2 Stunden Löschzeit, 96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden) aus der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung steht.

Stromversorgung

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich Leitungen der Stromversorgung.
Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen unterirdisch mit Erdkabel.

6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In der Höhenentwicklung, Ausrichtung, Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Anzahl der Vollgeschosse orientieren sich die neuen Gebäude an der Struktur des prägenden Gebietscharakters an dem westlichen anschließenden Gewerbegebiet. Die Festsetzungen führen den Gebietscharakter von Schlemmerwiesen I fort.

Gewerbegebiet (GE)
Der Großteil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die aufgrund ihrer Beschaffenheit gewährleisten, dass die benachbarten Wohngebiete durch Erschütterungen, Geruchs- oder Staubemissionen nicht beeinträchtigt werden. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen zu Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) im Plan.

Dies entspricht dem Gebietscharakter des Gewerbegebietes im Westen und der beabsichtigten und nachgefragten Nutzung der Gewerbetreibenden nach einem in die land-

schaftliche Grundstruktur und in seiner Gesamtgröße eingepassten Gewerbegebiet im ländlichen Raum in Ortsrandlage von Pödeldorf. Insbesondere wird in Litzendorf aktuell durch Gewerbetreibende nach Flächen und Standorten für Gewerbe angefragt. In Hinblick auf die Förderung einer nachhaltigen und insbesondere bedarfsorientierten Gewerbeentwicklung, wie sie traditionell im ländlichen Bereich verfolgt wird, sind bei den Gebäuden hinsichtlich Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhenfestsetzung und maximal versiegelbarer Grundstücksflächen städtebauliche Grenzen gesetzt. Einerseits ist dadurch eine maximale Ausschöpfung an bebaubare Gewerbefläche gewährleistet und andererseits eine Begrenzung hinsichtlich Gebäudegröße, Anordnung und Struktur als auch der Dimensionierung der Gebäude gegeben.

Das Gewerbegebiet kann grundsätzlich zweigeschossig bebaut werden. Untergeschosse, die aufgrund der Topographie und ohne die zulässigen Geländeveränderungen zu überschreiten zu Vollgeschossen werden, sind als Ausnahmen in den Teilquartieren II und IV zulässig.

In den Teilgewerbegebieten GE I bis GE IV ist zwar eine durchweg maximale zweigeschossige Bebauung mit Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig, jedoch ist eine abgestufte und an die Hanglage angepasste Höhenbegrenzung der Gebäude festgesetzt. Diese unterschiedlich abweichende Höhenbegrenzung soll die Eingliederung der zukünftigen Gebäudekörper in die topographische Ausgangssituation räumlich markieren und begrenzen sowie die städtebaulichen Möglichkeiten der bewegten Topographie des Hanges zur dichteren Bebauung nutzen, zur stadträumlichen Adressbildung beitragen und durch das Angebot vom Geschossgewerbebau den unterschiedlichen Bedürfnissen der Gewerbetreibenden Rechnung tragen. Im Teilquartier I ist eine Geländeabgrabung bis zu einer max. Abgrabungstiefe von 4,0 Metern in Anlehnung an das bestehende, westlich angrenzende Gewerbegrundstück, erlaubt. Dadurch soll insbesondere eine überhöhte Bebauung am Ortseingang von Pödeldorf nördlich der Staatsstraße unterbunden werden, und gleichzeitig eine maximale gewerblich nutzbare und überbaubare Gesamtfläche generiert werden.

In dem Gewerbegebiet sind Tankstellen, auch nicht ausnahmsweise, unzulässig, da die Nutzungen den zuvor aufgeführten planerischen Zielsetzungen nicht entsprechen. Eine weitgehende Störungsfreiheit der Gewerbefunktion und die Vermeidung von zusätzlichem Verkehr begründen den Ausschluss. Durch den Ausschluss bleibt der Gebietscharakter gewahrt.

Ebenso sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros und Discotheken als Gewerbetriebe und Nutzungen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Das Gewerbegebietskonzept soll zum einen die bestehenden Strukturen des Gewerbegebietes Schlemmerwiesen I fortführen, und zum anderen auch in Verbindung mit den geplanten Grünflächen zum Außenbereich bzw. zur offenen Landschaft hin vermitteln.

Das Gewerbegebiet wird aufgrund seiner im Landschaftsbild exponierten Hanglage maximal zweigeschossig bebaut.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist eine Höchstgrenze. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Damit ist der landschaftsplanerische Ansatz der maximal überbaubaren Gesamtfläche von 80% des Einzelgrundstückes gesichert. Damit wird das Leitbild des verantwortlichen Umganges mit dem Schutzgut Boden und Wasser (Erhalt einer versickerungsfähigen Mindestfläche und Sicherung der Bodenfunktionen) im Plangebiet umgesetzt.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Baufelder eingeteilt. Die Größe lässt eine flexible Bebauung unter Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzungen zu Nutzung, Dichte und Gestaltung zu. Die bestehenden städtebaulichen Strukturen in der Umgebung wie offene Bauweise und Einzelhäuser werden fortgeführt.

- *In den Teilgewerbegebieten GE I bis GE IV ist die Zahl der Vollgeschosse II festgesetzt*
- *In den Teilgewerbegebiete GE III und GE IV sind* Untergeschosse, die aufgrund der Topographie und ohne die zulässigen Geländeveränderungen zu überschreiten zu Vollgeschossen werden, als Ausnahmen zulässig.
- Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Abstandsflächen der BayBO (Art. 6) einzuhalten.
- Sowohl Einzelgebäude, als auch Doppelgebäude sind zulässig; da es sich um ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten und ist somit nicht längenbegrenzt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind in abweichender Bauweise (Grenzbebauung) im Bereich der überbaubaren Fläche gemäß den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Nebenanlagen ordnen sich in ihrer Gestaltung, dem raumprägenden Hauptgebäude klar unter.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen werden gem. Art. 7 BayBO gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten; großflächige Steinschüttungen sind keine gärtnerische Anlage.

Zur Verbesserung der Artenvielfalt ist in allen privaten Baugrundstücken je angefangene 250m² nicht überbauter Fläche ein mittelgroßer, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenauswahl siehe Pflanzliste).

6.3 Gebäudegestaltung

Wandhöhe*:*

Die Wandhöhe ist aufgrund der Topographie talseitig je nach Lage im Hang und in den Teilquartieren (GE I bis GE III) auf maximal 6,0 m festgesetzt. Im Teilquartier IV ist eine maximale Wandhöhe talseitig bis 10,0 m zulässig. Die Wandhöhe wird von der zulässigen Aufschüttung oder Abgrabung am festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der OK Attika gemessen. Bezugspunkte für die Gebäudehöhe sind die in der Planzeichnung

eingetragenen Höhenbezugspunkte (HBP 1 und HBP 2) der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen im Mittelpunkt der Gebäudelänge oder Gebäudebreite. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen können für die untergeordnete, technisch bedingte Anlagen (Lüftung, Technikzentralen, Aufzugsüberfahrten, Solarenergie, usw.) ausnahmsweise überschritten werden. Die maximale Höhe dieser Anlagen wird auf +3,0 m über zulässige Gesamthöhe begrenzt, die grundrissliche Lage muss zur Fassadenaußenkante der darunterliegenden Geschosse einen Mindestabstand einhalten, der dem Höhenmaß der jeweiligen Anlage über der zulässigen Gesamthöhe entspricht.

Durch die Festsetzungen der Wandhöhe wird sichergestellt, dass die neuen Gebäude sich den topographischen Gegebenheiten anpassen und sich in den Bestand und das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

Gebäudesockel:

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf die natürliche Geländeoberfläche bergseits oder die Straßenoberkante bergseits nicht um mehr als 0,5 m überschreiten.

Stellung der baulichen Anlagen:

Die zukünftige Stellung der Gebäude leitet sich aus der Topographie und den Erschließungsachsen innerhalb des Plangebietes ab, um so eine kostengünstige Bebauung zu erzeugen. An der geplanten Erschließungsstraße ist aufgrund des räumlichen Bezugs zur Bebauungsstruktur und des räumlichen Bezuges zur vorhandenen Hangsituation sowohl in den bergseitigen Baufeldern als auch in hangseitigen Baufeldern eine traufständige Stellung der Gebäude wünschenswert. Laut den verbindlichen Festsetzungen ist jedoch die Hauptfirstrichtung als auch die Gebäudestellung frei wählbar.

Dachform und Dachdeckung:

Aufgrund der Ortsrandlage, der Hanglage, der Silhouette der bestehenden Bebauung (Orts- und Landschaftsbild) und dem verfolgten städtebaulichen Konzept kommt den Dachformen und der Gestaltung der Dächer eine besondere Bedeutung zu.

Es sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Flachdächer dienen der Förderung des neuen Bauens. Eine extensive Begrünung der Flachdächer ist erwünscht. Zur Dacheindeckung sind rötliche Töne erwünscht.

Die Dachflächen von Flachdächern werden als extensive Dachbegrünung mit standortgemäßer Ansaat bzw. Anpflanzung ausgeführt. Durch die Begrünung der Dachflächen wird der Wasserrückhalt optimiert, das Kleinklima durch Filtern von Schadstoffen verbessert und ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Fassadengestaltung, Wandoberflächen:

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- Putzfassaden in gedeckten Farbtönen
- Holzfassaden, Holzfassadenteile
- partielles Sichtmauerwerk
- Metallverkleidungen
- Großformatige Fassadenplatten aus Faserzement
- Blockwände (Massivholz)

Die Fassaden sind in harmonischen natürlichen Farbtönen zu gestalten, damit sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Wandgestaltungen in auffallenden Mustern und grellen Farben sind nicht zulässig. An- und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

Grelle Farben sowie violette und lila Farbtöne sind nicht zugelassen

6.4 Grünordnung

Allgemein

Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten. Die Gehölzstandorte können, soweit Zugänge und Zufahrten entgegenstehen, ortsnah verschoben werden.
Es sind ausschließlich standortgeeignete, heimische Laubgehölze zu verwenden.
Es ist in allen privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m² nicht überbaute Fläche ein mittelgroßer, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste).

Die Grünflächen werden entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen angelegt, gesichert und dauerhaft erhalten. Sie sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen entsprechen der Pflanzqualität des Grünordnungsplanes. Für festgesetzte Bepflanzungen sollen nur standortheimische Gehölze gepflanzt werden (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste im B-Plan).
Die bestehenden Gehölze werden während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen (Einrichtung von Lagerplätzen, Befahren, etc.) durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzzaun) geschützt.

Private Grünflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen werden begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Pflanzungen werden von den Grundstückseigentümern geflegt und dauerhaft erhalten. Es ist in allen privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m² nicht überbaute Fläche ein mittelgroßer, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste).

Ausgefallene Bäume werden ersetzt. Die Außenanlagen sind möglichst naturnah zu gestalten und zu entwickeln, um dem allgemeinen Insektensterben und der Artenverarmung der Landschaft in den privaten Gärten entgegenzuwirken.

Öffentliche Grünflächen

Für die Öffentlichen Grünflächen ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Öffentliche Grünflächen werden in den gekennzeichneten Bereichen mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Die Flächen sind zu pflegen. Weitere Flächen sind mit einer standortgemäßen, autochthonen und wildkrautreichen Landschaftsrasen-/ bzw. krautreichen Wiesensaatgutmischung zu begrünen (siehe Umweltbericht, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen). Die zu verwendenden Gehölzarten für die Strauchbepflanzungen und die Baumpflanzungen sind im B-Plan festgelegt.

Empfohlene Gehölzarten

Alle empfehlenswerten Gehölzarten sind im B-Plan im Kapitel Teil C – Grünordnung aufgeführt. Bäume werden in einem Abstand von mindestens 2,50 m; Sträucher in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu unterirdischen Energieversorgungs-Leitungen gepflanzt. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume) zu angrenzenden Privatflächen und öffentlichen Flächen werden eingehalten. Der Sicherheitsraum wird von Baumkronen freigehalten. Für Gehölze bis 2,0 m Wuchshöhe gilt ein Pflanzabstand von 0,5 m zur Grenze.

Naturschutzfachlicher Ausgleich und Kompensation

Nach Anwendung des Leitfadens in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) ist ein Gesamtausgleichsbedarf von insgesamt 8.237 m² zu erbringen. Folgende Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurnummern 209, 210, 211, 211/3, 211/4, 211/5, 211/6 festgesetzt:

- Feuchtes artenreiches Grünland mit partiellen Hochstaudenfluren in der Talsenke
- Rohbodenstandort mit Ruderalvegetation
- Standortgemäße Baumreihen auf extensiven Wiesenstreifen
- Naturnahe und standortgemäße Hecken

Folgende Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB sind außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl. Nr. 1038 festgesetzt:

- Thermophiler Krautsaum
- Streuobstwiese
- Feuchte bis nasse Hochstaudenflur

Artenschutz

Baufeldbeschränkung:

Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken. Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken. Baustelleneinrichtung und Lagerfläche sind nur innerhalb des Geltungsbereiches anzulegen.

Beseitigung der Vegetation:

Entfernen der vorhandenen Vegetation ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit der Vögel zulässsig, jedoch zeitnah zum Baubeginn. Eine Schwarzbrach ist bis Baubeginn zu erhalten. Für das Entfernen der Vegetation zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich.

Baufeldräumung:

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss sichergestellt sein, dass keine aktuellen Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

Bauliche Vermeidungsmaßnahme:

Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.

6.5 Solar- und Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind aufgrund der exponierten Lage am flachen Nordhang die Modulflächen ausschließlich auf dem Dach und bei geneigten Dächern dachflächenparallel, aufgestellt und geständert in Rechteckform angeordnet, auch eine Volldeckung ist zulässig.

6.6 Nebenanlagen

Zur Herstellung einer Gliederung und Hierarchie zwischen Hauptgebäude und Nebengebäuden werden die Dachformen der Garagen und Carports in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper angepasst oder als Flachdach ausgeführt. Flachdächer werden nur mit Dachbegrünung ausgeführt.

Es ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, dass zusammengebaute Grenzgaragen einheitlich mit der jeweils vorhandenen Grenzgarage (First und Traufe durchlaufend, Abstimmung mit dem Nachbarn) errichtet werden.

Stellplätze werden nicht vollständig versiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig. Zulässig ist die Zuleitung des Niederschlagswasserabflusses in die Retentionsmulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen.

Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zum Straßenraum hin aufschlagen. Vor Garagen wird ein Aufstellraum von mindestens 5.50 m Länge vor der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

6.7 Geländeveränderung im Plangebiet

Aufschüttungen und Abgrabung werden auf das zur Erschließung notwendige Maß beschränkt. Geländeveränderungen sind insbesondere im Teilgewerbegebiet GE I pro Parzelle bis maximal 4,0 m zulässig. Aufschüttungen von mehr als 1,0 m sind lediglich in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellungsverfahren) wird ein Geländeschnitt eingereicht, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den natürlichen sowie den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück incl. den Höhenanschlüssen der angrenzenden Nachbargrundstücke darstellt. Höhensprünge, welche größer als 1,0 Meter sind, werden mittels Böschungen in naturnaher Erdbauweise hergestellt. Die Böschungen sind den Privatgrundstücken zuzurechnen, und sind innerhalb der Grundstücksgrenzen zu bauen.

6.8 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO nur Maschendraht- oder Stahlgitterzäune mit einer max. 2,00 m zulässig. Mauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Aufgrund der Hanglage können die Einfriedungen auch als Hangsicherung verwendet werden. Sichtdreiecke sind zu beachten

6.9 Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen an der Gebäudefassade ist zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 5 % der gesamten Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten.

Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, isoliert zu Werbezwecken errichtet oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig.

Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:

- *nicht überdimensioniert*
- *blendfrei*
- *nicht beweglich*
- *In Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelligen*
- *Wahrnehmung geeignet*

Das Errichten und Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig. Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen. Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

6.10 Stellplatznachweise

Stellplätze sind auf eigenem Gelände in jeweils ausreichender Anzahl nachzuweisen. Der Stelllatzbedarf ist in den Bauanträgen nachzuweisen.
Garagen sind nur eingeschossig zulässig.
Bei Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Erstbauenden anzupassen.
Die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) mitzuberechnen.

6.11 Immissionsschutz

Auf den an der Staatsstraße St 2281 gelegenen Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe zulässig, die in der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) einen flächenbezogenen Schallschutzpegel von 45 dB (A) nicht überschreiten. Die Möglichkeit eines rechnerischen Nachweises bleibt für den Einzelfall vorbehalten.

6.12 Beleuchtung

Die Außenleuchten an Gebäuden ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken (Richtung von oben nach unten und Steuerung durch Zeitschaltuhren). Als Leuchtmittel sind Natiumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder LED Lampen, deren UV- und Blaulichtanteil im Lichtspektrum gering ist (Beleuchtung nach ASR), zu verwenden. In Bereichen, wo keine Farberkennung notwendig ist, sind insektenschonende Natriumdampf-Niederdruck-Lampen (NA) verwendet werden.

6.13 Entwässerung

Als Alternative zum privaten Niederschlagswasserrückhalt auf dem Baugrundstück kann eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen:

Die Versickerung in Schächten und Rigolen ist nur dann erlaubt, wenn eine flächenhafte Versickerung [NWFreiV § 3 (1)] nicht möglich ist. Die breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone ist grundsätzlich vorzuziehen. Dabei sind die Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes kf der anstehenden Böden für die Planung der Versickerungsanlage durch den Bauwerber / Planer örtlich zu prüfen. Beeinträchtigungen Dritter infolge der Niederschlagswasserbeseitigung sind auszuschließen.

Für die Niederschlagswasser ist ein öffentliches Rückhaltebecken vor Einleitung in die Vorflut vorgesehen. Genaue Dimensionierung, eine ggf. zusätzliche dezentrale Anordnung mehrerer Rückhaltebecken in den öffentlichen Grünstreifen, notwendige Einrichtungen zur Vorklärung und notwendige Absetzeinrichtungen werden im Rahmen

der Erschließungsplanung festgelegt. Für die Einleitung in die Vorflut der Gründleinsgraben ist ein Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung – AwSV) zu erfolgen.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem zuständigen Gesundheitsamt vorzulegen.

6.14 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das Netz der Gemeinde Litzendorf gewährleistet. Versorgungswasserleitungen dürfen nicht überbaut werden.

6.15 Telekommunikationsnetz

Das Baugebiet wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen

6.16 Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen.

7. HINWEISE

Folgende Textliche Hinweise sind im Textteil des B-Planes enthalten:

Schallschutz
Schallschutzgutachten liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Denkmalschutz
Im Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal:
-D-4-6031-0239 – Siedlung der späten Latenezeit

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sowie unverändert zu belassen. Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.

Darstellung des Geländeverlaufs
Der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes ist im Bauantrag in Fassaden und Schnitte einzutragen.

Grundwasser und Versickerung
Bei einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen in den Untergrund nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sind die Vorgaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

Die Versorgung des Gebietes mit Löschwasser ist gesichert bzw. wird im Rahmen der Erschließung sichergestellt.

Zur Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser wird die Anlage von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung (z.B Gartenbewässerung, Toilettenspülung) mit einem Fassungsvermögen von etwa 3m³ bis 6m³ empfohlen. Der Überlauf kann an das Trennsystem angeschlossen oder, soweit möglich, zur Versickerung gebracht werden.

Rückstausicherung
Die Bauwerke sind gegen eventuell auftretendes Schicht- und Oberflächenwasser zu schützen (z.B. durch wasserdichte Wannen). Grund-, Quell,- Drainage-, Hang-, und Sickerwasser sind nicht in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Grundstücksentwässerung
Grundlage für Errichtung und Betrieb der für jedes Baugrundstück erforderlichen Grundstücksentwässerungsanlagen ist die „Satzung für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen der Gemeinde Litzendorf

Klimaschutz
Im Interesse einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sollten die Gebäude so geplant werden, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.

Bodenschutz
Vor Beginn der baulichen Anlagen auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind für die Bodenverbesserung in der Örtlichen Landwirtschaft zu verwenden. Hierbei ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten.

Landwirtschaftliche Emissionen in den Randbereichen
Die östlichen und nördlichen Randbereiche des Bebauungsplanes grenzen an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Durch die Bewirtschaftung bedingt ist mit periodischen Emissionen durch Düngung, Pflanzenschutz, Bodenbearbeitung oder Ernte zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch als für ein Baugebiet im ländlichen Raum typisch zu bezeichnen und hinzunehmen, zumal die Dauer der jeweiligen Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt ist.

8. ANLAGEN

7.1 Pläne: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, M. 1:1.000
7.2 Plan: Schnitte A – A` und B – B`
7.3 Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
7.4 Umweltbericht
7.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Verfasser:

Michael Amon
Dipl. Ing. (TU) Landschaftsarchitekt
Landschaftsplaner und Stadtplaner
vom:
Ingenieurbüro ish, Eggolsheim vom 20.08.2020

Impressum

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im Auftrag:
Gemeinde Litzendorf
Am Knock 6
96123 Litzendorf

Telefon:
09505/9440
gemeinde@litzendorf.de

Erstellt durch:

INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER GmbH
Höchstadter Straße 2a
91330 Eggolsheim
fon 09545/3598050
fax 09545/35980599
info@sauer-harrer.de

INGENIEURBÜRO
SAUER+HARRER
ish