



Gemeinde Litzendorf



BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN LOHNDORF für das allg. Wohngebiet– „An der Lohntalstraße“

BEGRÜNDUNG

19.Juli 2022

- A) ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
- B) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- C) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFUNG DES BAUGEBIETS
- D) PLANERISCHES KONZEPT
- E) VER- UND ENTSORGUNG
- F) IMMISSIONEN
- G) DENKMALSCHUTZ
- H) GRÜNORDNUNG
- I) FLÄCHENBILANZ
- J) BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE
- K) ANLAGEN



A) Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Litzendorf hat am 19.10.2021 beschlossen, einen Bebauungsplan mit den Namen "An der Lohntalstraße " in der Gemarkung Lohndorf gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Durch den neuen Bebauungs- und Grünordnungsplan Lohndorf „An der Lohntalstraße“ soll das aktuell als Spielplatzfläche „Bolzplatz“ genutzte Grundstück zukünftig als Baugrundstück ausgewiesen werden.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet" gem. **§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 Baunutzungsverordnung, öffentliche Straßenverkehrsflächen/ Verkehrsflächen** besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zu entwickeln.

Da die Voraussetzungen des **§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren** - zutreffen, ist die Planaufstellung entsprechend den dortigen Vorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß **§ 13a BauGB** sowie im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** gegeben. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des **§ 1a Abs. 2 BauGB** und dient der Nachverdichtung.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB handelt es sich um eine Neuausstellung eines Bebauungsplans. Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 bis 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und nur eine **vorgezogene Bürgerinformation** durchgeführt. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

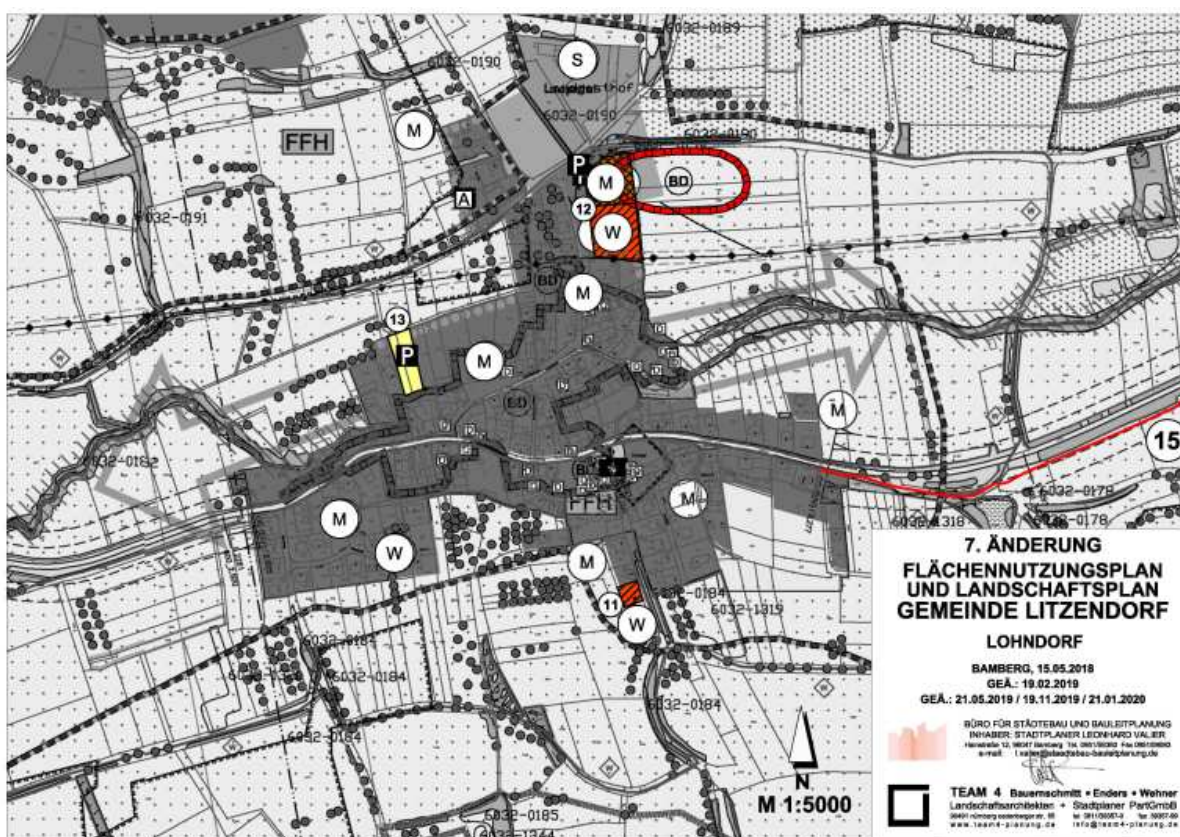
Mit der Planaufstellung wurde das Planungsbüro Sauer+Harrer GmbH aus Eggolsheim/Strullendorf beauftragt. Eine Grünordnungsplanung wird in die Bebauungsplanänderung integriert. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Naturschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt.



B) Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Litzendorf verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (letzte Änderung genehmigt von der Regierung von Oberfranken am 11.06.1997 Nr. 44-610). Der Flächennutzungsplan weist die im vorliegenden Bebauungsplanverfahren betroffenen Flächen bislang als „Landwirtschaftliche Flächen“ aus; daher hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 15.05.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Die 7. Änderung v. 21.01.2020 ist noch nicht rechtskräftig. Am nordöstlichen Ortsrand wird eine bisherige gemischte Baufläche in eine Wohnbaufläche umgewidmet. Gleichzeitig wird südlich dieser Fläche eine bisherige Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche umgewidmet (12). Die jeweiligen Nutzungen wurden also lediglich vertauscht. Damit wird sich der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickeln.



Planausschnitt Flächennutzungsplan-Änderung (Quelle Büro Wittmann, Valier und Partner)

-  Ausweisung Wohnbaufläche (§ 1(1)1 BauNVO)
-  Ausweisung Gemischte Baufläche (§ 1(1)2 BauNVO)



Bodendenkmale, Vor- und Frühgeschichte und Archäologie des Mittelalters mit Abgrenzung



Lohndorf - Änderungsbereich Nr. 12	
Bestand (nach FNP)	Sportplatz/Intensivgrünland („Mischgebiet“, „Wohnbauland“, „Einzelbäume, geplant“)
Größe	Ca. 0,386 ha (M) und 0,323 ha (W)
Planung FNP	Wohnbaufläche und Mischbaufläche
Auswirkungen auf die Schutzgüter	
Mensch	Als Bolzplatz genutzte Freifläche im Anschluss an Wohnbebauung; geringer bis mittlerer Wohn- und Erholungswert aufgrund der aktuellen Nutzung; keine Beeinträchtigung durch geplante Wohn- und Mischbaufläche im Anschluss an bestehende Wohn- und Mischbaufläche zu erwarten; → geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, Biodiversität	Grünland (Bolzplatz) mit angrenzenden Gehölzreihen; keine markanten Habitat-Strukturen (Feuchtflecken, Gehölze etc.) direkt betroffen; Vorbelastung durch aktuelle Nutzung; → Erheblichkeit
Boden	Braunerde aus Lehm; geringe Naturnähe; geringes Biotopotenzial; durch Nutzungsänderung geringe Versiegelung zu erwarten (Wohnbebauung); → geringe Erheblichkeit
Wasser	keine Oberflächengewässer vorhanden; kein Wasserschutzgebiete betroffen (jedoch Wassersensibler Bereich); durch Nutzungsänderung geringe Versiegelung zu erwarten; → geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten; keine deutlichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten; → geringe Erheblichkeit
Landschaft	Ortsrandlage; keine landschaftsbildprägenden Strukturen betroffen; weiträumig einsehbar aufgrund fehlender Eingrünung; → geringe Erheblichkeit
Kultur-/Sachgüter	Teilbereich des Bodendenkmals „Siedlung der Bronzezeit“ (D-4-6032-0277) betroffen; Bemaßen nicht hergestellt; → mittlere Erheblichkeit
Sonstige Angaben	
Schutzgebiete	Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“; Kein Landschaftsschutzgebiet betroffen
Eingriffsvermeidung/ Ausgleich	Festsetzungen zur Eingrünung erforderlich; Geringer Ausgleichsbedarf zu erwarten
Gesamtbewertung	Auswirkungen geringer Erheblichkeit

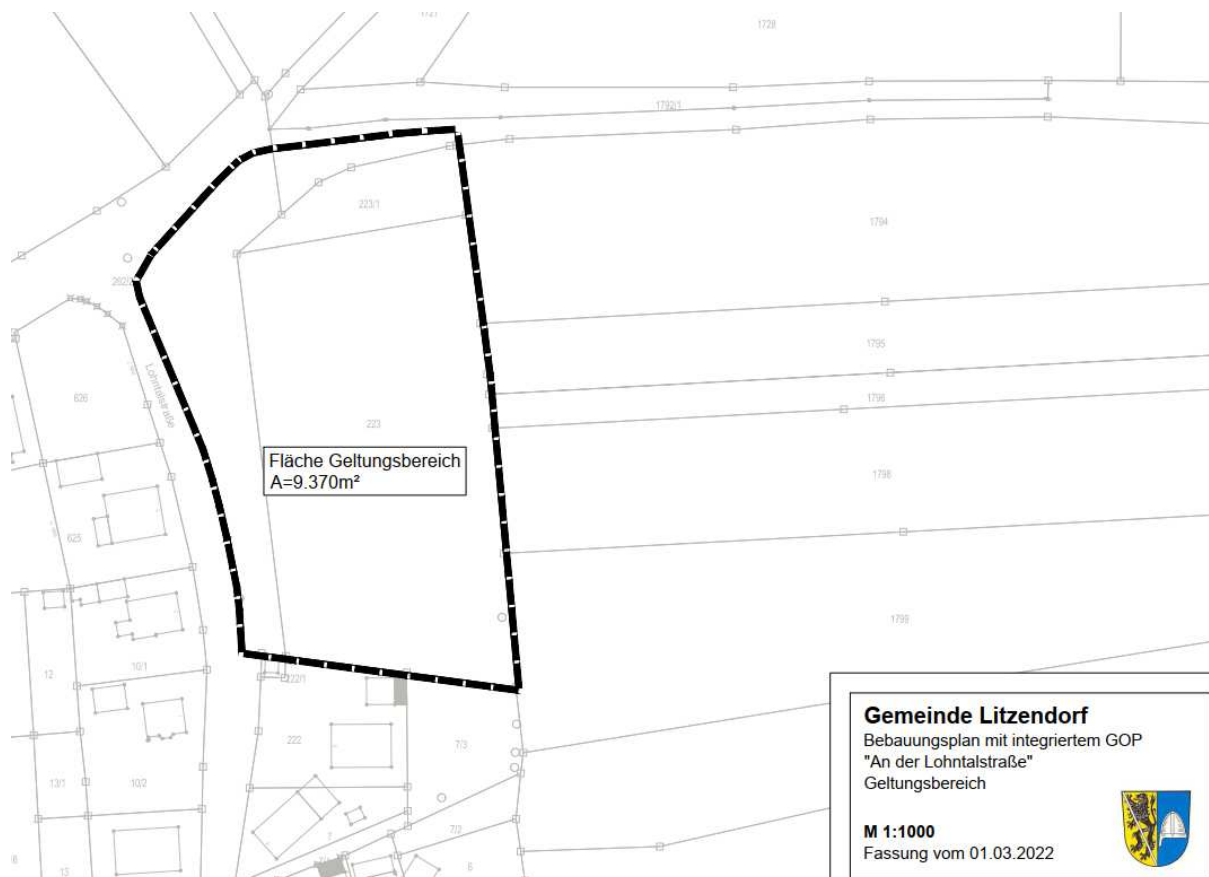
Tabelle aus dem Umweltbericht zur 7.ten Flächennutzungsplan-Änderung (Quelle Büro Wittmann, Valier und Partner)



C) Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Umgriff des geplanten Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 9.370 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden und Westen an die bestehende Siedlung (WA-gebiet) von Lohndorf an. Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an unbebaute landwirtschaftliche Feldflur (Acker und Wiesen) an.



Folgende Grundstücke der Gemarkung Lohndorf liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz:

223 Bolzplatz und 223/1 Grünfläche

Flurnummern teilweise:

262/2 (öffentl. Verkehrs- und Grünfläche) und

1792 Flurweg



D) Planerisches Konzept

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches – neben den erforderlichen Verkehrsflächen - als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im Plangebiet werden 10 Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern entstehen.
Die vorgeschlagenen Bauweisen mit den Festsetzungen der Dachformen orientieren sich nur bedingt an der bestehenden Bebauung.

Die Firstrichtung wird festgesetzt, um den Bauwilligen die Möglichkeit der Südausrichtung zu ermöglichen, um Solarenergie zu nutzen.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Lohntalstraße“ (Fl. Nr. 262/2).
Diese wird an die Anforderungen der Erschließung angepasst und ausgebaut. Der öffentliche Parkplatz wird im Zuge der Maßnahme neu angelegt.

Zur Einbindung in die Landschaft wird eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, um eine eindeutige Abgrenzung der Dorffläche zum Außenbereich hin zu schaffen. Die Ortsrandeingrünung wird auf öffentlichen und privaten Flächen geschaffen. Die Erweiterung der Wohnbaufläche fügt sich optimal in das Orts- und Landschaftsbild ein und rundet den Ortsteil Lohndorf nach Osten sinnvoll ab.





Nachfolgende städtebauliche Ziele wurden zusammen mit der Gemeindeverwaltung aufgestellt:

- Generierung eines neuen Ortsrandes durch Obstbaumreihen und naturnahen Hecken
- Gestaltendes Straßenraumkonzept mit multifunktionalen Räumen/Plätzen
- Sicherung bedeutsamer Raumkanten durch Baulinien
- Minimierung der Versiegelung durch baurechtliche Festsetzungen
- Baurechtliche Sicherung von Stadtbauqualitäten durch Festlegung von Dachform und Dachneigung

E) Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Die Beseitigung des Niederschlags- und Schmutzwassers wird im Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird zur gemeindlichen Kläranlage am Gründleinsbach über den Schmutzwasserkanal im Baugebiet und den weiteren Sammelkanälen abgeleitet.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll so weit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten werden. Der Bau von Zisternen wird deshalb gemäß Gemeinderatsbeschluss festgesetzt. Das Versickern bzw. Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nur innerhalb der Grenzen der NWFreiV erlaubnisfrei. Dabei sind jedoch die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten. Angesichts der Erkenntnisse des Bodengutachtens ist jedoch nicht von einer Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken auszugehen.

Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal dem geplanten Regenrückhaltebecken im südlichen Teilgebiet des Baugebietes zugeführt. In der öffentlichen Grünfläche wird ein offenes oder geschlossenes Becken für die Oberflächenwasserrückhaltung vorgesehen. Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers aus den Becken wird in den bestehenden Regenwasserkanal der Lohntalstraße mit Einleitung in den Vorfluter „Ellerbach“ erfolgen. Hierfür ist eine Änderung/ Erweiterung der wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich.

Der Gemeindeteil Lohndorf ist an die Wasserversorgung der Gemeinde Litzendorf angeschlossen. Eine gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet. Bei der Planung und Projektierung sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, besonders die Arbeitsblätter W 405 und W 331 und die Normblätter für die Ober- und Unterflurhydranten zu beachten.

Die Belieferung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Bayernwerk AG gesichert. Der Anschluss erfolgt mittels Erdkabel. Hier sind die gängigen Merkblätter und Vorschriften zu beachten. Die Versorgung der fernmeldetechnischen Versorgung wird von der Deutschen Telekom AG vorgenommen. Hier sind vor allem die Merkblätter zum Baumschutz und der Kabelsicherung zu beachten. Ein ausreichender Streifen für die benötigten Leitungen ist in der Erschließungsstraße vorzusehen.

Die Entsorgung der im Landkreis Bamberg anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Bamberg. Die Müllgefäße sind an einer durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.



F) Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die aktiv bewirtschaftet werden. Mit, bei der Bewirtschaftung, auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch während der Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen muss gerechnet werden.

G) Denkmalschutz

Im nordöstlichen Bereich der geplanten Wohnbaufläche befindet sich bzw. grenzt folgendes Bodendenkmal an: D-4-6032-0277 Siedlung der Bronzezeit,
Gemarkung Lohndorf, Flurnr. 223, 1792, 1794, 1795, 1796.

Es wird darauf verwiesen, dass dieses Denkmal gem. Art. 1 BayDSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten ist. Der ungestörte Erhalt dieses Denkmals vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Bei weiteren Planungsschritten ist dieser Aspekt entsprechend zu berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

In den B-Plan im Teil D wurde unter Denkmalschutz nachfolgender Hinweis aufgenommen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Die Gemeinde Litzendorf beabsichtigt vor der Verwirklichung des Baugebietes bei den betroffenen, kartierte Verdachtsfläche eine archäologisch qualifiziert Untersuchung durchzuführen. Um die Kosten für die betroffenen Bauwerber/Grundstückseigentümer zu reduzieren sollen die archäologischen Untersuchungen vor der Erschließung des Gebietes erfolgen.

H) Grünordnung

Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen.

In Art. 3 Abs. 3 sind die Inhalte von Grünordnungsplänen festgelegt. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Das Gebiet liegt im Naturpark "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst". Biotopflächen sind im Umgriff der Bebauungsplanänderung nicht kartiert.

Besonders geschützte Arten wurden nach örtlicher Überprüfung nicht vorgefunden, da die Fläche aktuell als Spielplatzanlage (Bolzplatz) genutzt und von der Gemeinde regelmäßig



gepflegt wird. Der vorhandene Bewuchs wurde aufgenommen und durch eine Landschaftsarchitektin bewertet. Festlegungen und Empfehlungen zur Grünordnungsplanung wurden im Bebauungsplan vom 19.07.2022 integriert.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind erforderlich, um eine Ortsrandgestaltung mit ausreichenden ökologischen Funktionen zu erhalten und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. zu kompensieren.

Innerhalb des Umgriffs liegen im Norden und Westen Heckenstrukturen mit einzelnen hochgewachsenen Bäumen. Diese Heckenstrukturen müssen erhalten und während der Bauphase durch geeignete Abstandsflächen gesichert werden. Während der Bauphase sind die Hecken in einem Abstand von unter 3 m zu Baukörpern bzw. der Baugrube gegen mechanische Schädigung abzupolstern. Soweit Wurzeln bei Schachtarbeiten freigelegt werden, sind Schutzvorkehrungen gegen Austrocknung und Frost zu treffen. Ausschachtung und Verfüllung sollten in der Regel innerhalb eines Arbeitstages erfolgen. Soweit die Abtrennung von Wurzeln unvermeidlich ist, sind diese mit glattem Schnitt zu führen und mit Wundverschlussmittel zu behandeln.

Gehölzbestand:

Bereich A

Nr.	Baumart	bot. Bezeichnung	Höhe	Breite	STU	Zustand
A1	Esche	Fraxinus excelsior	8	5	50	Erhaltenswert
A2	Esche	Fraxinus excelsior	10	5	60	Erhaltenswert
A3	Vogel-Kirsche	Prunus avium	10	5	70	Erhaltenswert
A4	Esche	Fraxinus excelsior	12	5	60	Erhaltenswert
A5	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	18	15	150	Sehr erhaltenswert
A6	Esche	Fraxinus excelsior	17	6	70	Erhaltenswert
A7	Esche	Fraxinus excelsior	18	6	70	Erhaltenswert
A8	Esche	Fraxinus excelsior	17	6	70	Erhaltenswert
A9	Esche	Fraxinus excelsior	20	8	100	Sehr erhaltenswert
A10	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	18	12	160	Sehr erhaltenswert

Unterwuchs / Strauchvegetation Bereich A

Gemeine Hasel	Corylus avellana
Feld-Ahorn	Acer campestre
Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Hundsrose	Rosa canina
Echte Brombeere	Rubus fruticosus L.



Bereich B:

Nr.	Baumart	bot. Bezeichnung	Höhe	Breite	STU	Zustand
B11	Sand-Birke	Betula pendula	28	14	160	Sehr erhaltenswert
B12	Ohr-Weide	Salix aurita	8	8	70	Bedingt erhaltenswert
B13	Sand-Birke	Betula pendula	18	6	120	Sehr erhaltenswert
B14	Sand-Birke	Betula pendula	18	7	110	Sehr erhaltenswert
B15	Hainbuche	Carpinus betulus	17	14	140	Sehr erhaltenswert
B16	Sand-Birke	Betula pendula	25	7	130	Sehr erhaltenswert
B17	Hainbuche	Carpinus betulus	15	8	100	Erhaltenswert
B18	Winter-Linde	Tilia cordata	22	10	110	Sehr erhaltenswert
B19	Hainbuche	Carpinus betulus	18	9	90	Erhaltenswert
B20	Hainbuche	Carpinus betulus	18	8	130	Erhaltenswert
B21	Hainbuche	Carpinus betulus	18	7	130	Erhaltenswert
B22	Stiel-Eiche	Quercus robur	18	7	120	Erhaltenswert
B23	Hainbuche	Carpinus betulus	16	8	140	Sehr erhaltenswert
	Hasel Strauch					
B24	Stiel-Eiche	Quercus robur	18	17	140	Sehr erhaltenswert
B25	Sand-Birke	Betula pendula	25	8	130	Erhaltenswert
B26	Sand-Birke	Betula pendula	23	9	130	Erhaltenswert

Bereich C:

Nr.	Baumart	bot. Bezeichnung	Höhe	Breite	STU	Zustand
C27	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	22	18	150	Sehr erhaltenswert
C28	Feld-Ahorn	Acer campestre	20	20	150	Sehr erhaltenswert
C29	Feld-Ahorn	Acer campestre	19	15	100	Erhaltenswert
C30	Feld-Ahorn	Acer campestre	16	8	60	Erhaltenswert
C31	Feld-Ahorn	Acer campestre	15	7	50	Bedingt erhaltenswert
C32	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	10	6	30+30+ 25	Erhaltenswert

**Unterwuchs / Strauchvegetation
 Bereich C**

Gemeine Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Brombeere	Rubus fruticosus L.
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus



Eingriff- Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt.

Mit der Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden der geplanten Bebauung und auf den einzelnen Bauparzellen ist der Eingriff durch die Bebauung ausgeglichen.

Dies wird durch die angewandte Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise dokumentiert.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan:

ja nein

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.
(differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung:

ja nein

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

Art des Vorhabens:
Allgemeines
Wohngebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein

ja nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

ja nein

- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen
- werden nicht betroffen

2.2 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

ja nein



3. Schutzgut Boden

ja nein

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja nein

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja nein

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja nein

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja nein

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 Einbindung in die Landschaft:

ja nein

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).

Sind alle Fragen mit "ja" beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise
aus "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)"
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen,
2. erweiterte Auflage Januar 2003

Da alle Fragen mit "ja" beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf und der Bebauungsplan 'An der Lohntalstraße' kann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.



Festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen

Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten. Die festgesetzten Gehölzstandorte können, soweit Zugänge und Zufahrten entgegenstehen bis zu 3m versetzt gepflanzt werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch einheimische und standortgerechte Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern (s. Pflanzlisten).

Öffentliche Grünflächen:

Im Süden des Neubaugebietes schließt sich eine öffentliche Grünfläche an, die mit einem Pflanzgebot versehen ist. Hier müssen standortgerechte Sträucher und Bäume aus heimischer Vegetation gepflanzt werden. Die Bäume sind lagemäßig gebunden und müssen eine Mindestqualität aufweisen von: Hochstamm 3xv, mB, STU 16-18. Die Heckensträucher müssen aus heimischen freiwachsenden Heckenpflanzen gemäß Pflanzgebot gepflanzt werden (s. Pflanzliste).

Die Sträucher müssen eine Mindestqualität aufweisen von: Str, 2xv, Abstand 1m
Die Pflanzungen sind innerhalb zweier Vegetationsperioden nach Abschluss der Baumaßnahme durchzuführen.

Pflanzliste Bäume zur Auswahl für öffentliche Grünflächen:

Acer campestre – Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Betulus pendula – Papier-Birke
Carpinus betulus – Hainbuche
Juglans regia – Walnuss
Sorbus aucuparia – Vogelbeere
Sorbus torminalis – Elsbeere
Obstbäume in Sorten

Pflanzliste Sträucher zur Auswahl für öffentliche Grünflächen:

Amelanchier lamarckii – Felsenbirne
Corylus avellana – Haselnuss
Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Rosa spec. – Wildrosen

Private Grünflächen:

Pro Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die Bäume sind lagemäßig gebunden, eine Abweichung von 3m ist allerdings zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Bauparzellen sind zu begrünen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung dürfen nicht verwendet werden. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen zulässig.

Der allgemeinen Tendenz zur Versteinerung von Privatgärten ist ausdrücklich entgegen zu wirken. Die Anlage von Steinflächen, als Ersatz für begrünte Flächen auf den privaten Bauparzellen, ist nicht zulässig.



Kies- und Schottergärten sind unzulässig.
Fassaden- und Wandbegrünung, sowie begrünte Dächer sind zulässig und erwünscht.

Die gepflanzten Bäume müssen eine Mindestqualität aufweisen von:
Hochstamm 3xv, mB, STU 16-18,
Zu pflanzende Obstgehölze müssen eine Mindestqualität aufweisen von:
Halbstamm: 3xv mB, STU 12-14

Pflanzliste Bäume zur Auswahl für private Grünflächen:

Acer campestre i.S.– Feld-Ahorn in Sorten
Acer platanoides i.S. Spitz-Ahorn in Sorten
Amelanchier lamarckii – Felsenbirne
Carpinus betulus – Hainbuche
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Malus i.S. -Apfel, Zierapfel in Sorten
Juglans regia – Walnuss
Prunus i.S. – Kirschbaum, Zierkirsche in Sorten
Prunus i.S. – Zwetschge in Sorten
Pyrus calleryana 'Chanticleer' – Stadt-Birne
Sorbus aucuparia – Vogelbeere
Sorbus torminalis – Elsbeere

Die private Eingrünung erfolgt mit standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste.
Die Sträucher müssen eine Mindestqualität aufweisen von: Str, 2xv, Abstand 1m

Pflanzliste Sträucher zur Auswahl für private Grünflächen:

Buddleia i.S. – Schmetterlingsstrauch
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylopsis pauciflora - Glockenhasel
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin
Rosa spec. – Rosen
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (wie z.B. Chamaecyparis – Scheinzypresse oder Thuja – Lebensbaum etc.) sind nicht erlaubt.

In Bereich östlich der Erschließungsstraße und nördlich des Baugebietes sind die Gehölze in den öffentlichen Grünflächen zu erhalten, sofern keine Gefährdung besteht.

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und andere befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belägen wie wassergebundene Decken, Betonsicker-pflaster, Natursteinpflaster und Betonpflaster mit Splitt und Rasenfugen herzustellen. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie die Entnahme als Brauchwasser im Garten sind vorgeschrieben.



I Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	9.370 m²
Bauflächen, Grundstücke (incl. priv. Grünflächen)	5.770 m ² (1.870 m ²)
Öffentliche Grünflächen	2.215 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	760 m ²
Öffentliche Gehwegflächen	235 m ²
Öffentliche Parkflächen	390

I) Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können:

1. Amt für ländliche Entwicklung Bamberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
6. Evangelische Gesamtkirchenverwaltung
7. Gemeinde Königsfeld
8. Gemeinde Memmelsdorf
9. Gemeinde Strullendorf
10. Landesbund für Vogelschutz
11. LRA Bamberg (zuständige Fachstellen)
12. Markt Heiligenstadt
13. Regierung von Oberfranken
14. Stadt Bamberg
15. Stadtwerke Bamberg
16. Tennet TSO, Bamberg
17. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau MDK
18. WWA Kronach
19. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
20. Bergamt Nordbayern
21. Erzbistum Bamberg
22. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Bamberg
23. Bayernwerk Netz GmbH
24. Kreisbrandrat
25. Naturpark Fränkische Schweiz
26. IHK Oberfranken
27. Bund Naturschutz in Bayern e.V.



K) ANLAGEN

- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, M. 1:500 in der Fassung vom 19.07.2022
- Baugrundtechnischen Untersuchung von IB G,G & P aufgestellt am 17.01.2022

Verfasser:

Hans-Jürgen Sauer
Dipl. Ing. (FH) Bauwesen
vom:
Ingenieurbüro ISH, Eggolsheim - Strullendorf



Impressum:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im Auftrag:

Gemeinde Litzendorf

Am Knock 6

96123 Litzendorf

Telefon:

09505/9440

gemeinde@litzendorf.de

Strullendorf, den 19.07.2022



.....
Ingenieurbüro Sauer+Harrer GmbH

.....
Wolfgang Möhrlein
1. Bürgermeister