Bebauungsplan "An der Lohntalstraße"

Gemeinde Litzendorf - Landkreis Bamberg

TEIL A - PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Litzendorf erlässt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ nach §10 des Baugesetzbuches (BauGB) den Bebauungsplan "Bolzplatz Lohndorf" in der Fassung vom __.__.____, bestehend aus dem Bebauungsplan, der Begründung und seinen Anlagen, als Satzung.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBI. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.02.2021 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 01.02.2021 (GVBI. S. 375)

TEIL B - PLANZEICHEN

Als Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

B 1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

B 2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

I — Zahl der Vollgeschosse
Max. zwei Vollgeschosse zulässig (I + D)

0,3 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

B 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

E — Einzelgebäude sind zulässig

Baugrenze

Baulinie

SD — Satteldach

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO

B 4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

G — Zweckbestimmung Feldweg, Fußweg und Gehweg

P — Zweckbestimmung Parkplatz

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten

ST GA/CP — Garagen bzw. Carports und Stellplätze sind innerhalb der mit Baugrenzen oder Linien umfassten Flächen zu errichten.

B 5. Grünordnung

Private Grünflächen/ Hausgarten § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Hecke/ Sträucher Bestand, Erhalt

geplante Ausgleichsfläche

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Pflanzung von standortgerechten, heimischen Blütensträuchern gem. Pflanzliste

Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen gem. Pflanzliste

Pflanzung von standortgerechten, heimischen Blütensträuchern gem. Pflanzliste

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Vorhandene Grundstücksgrenze

Vorhandene Bebauung

5,80 — Maß in Metern

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Hauptgebäude (Beispiel) mit empfohlener Firstrichtung und empfohlener Traufständigkeit

TEIL C - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

C1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Tankstellen, Vergnügungsstätten und Tierhaltung sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit §15 BauNVO sind im Plangebiet, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Beschränkung der Wohneinheiten (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB).
Es sind max. zwei Wohneinheite zulässig pro Wohngebäude.

C2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die maximal zulässigen Geschosse (oberirdische Geschosse, Vollgeschosse) festgesetzt und beträgt im WA 0,3. Die Festsetzungen sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.

Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoß zulässig (I+D).
Es ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,60 festgelegt.

C3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
Als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Die Garagen werden mit einer Baulinie aus städtebaulichen Gründen an eine definierte Raumkante baurechtlich festgelegt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen nicht zulässig, jedoch Zufahrten in üblicher Breite von den jeweiligen Garagen. Die Nebenanlagen müssen sich in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude unterordnen.

Die Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten.

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

Grundriss des Hauptgebäude
Es ist ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben.

Wandhöhe/Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Bei Satteldach gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,00 m bei I + D. Von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie, Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut. Die Darstellung und Bezugnahme auf die festgesetzten Höhenbezugspunkte ist im Eingabeplan zwingend erforderlich.

Stellung der baulichen Anlagen
Sofern die Firstrichtung im Bebauungsplan festgesetzt ist, ist die Firstrichtung oder bei Gebäuden mit FD die längere Gebäudeseite entsprechend der Festsetzung anzuordnen. Traufständige sowie giebelständige Gebäudestellung ist grundsätzlich erlaubt. Wünschenswert ist jedoch eine einheitliche traufständige Gebäudestellung der Hauptgebäude.

Dachform
Zulässig: Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortgang max. 20 cm betragen.

Dachneigung
Die Neigung beim Satteldach muss beidseitig gleich sein und zwischen 45° und 51° betragen.

Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung darf mit rottönen und anthrazittönen erfolgen. Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppgauben zugelassen.
Die max. Gaubenbreite beträgt 2,50 m, bei Zwerggiebel allerdings max. 4,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Gaube von der Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand).

Einzelne Schleppgauben sind bis zu insgesamt ein Drittel der Hauslänge zulässig.

Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Sie müssen an First und Traufseite einen Abstand von 30 cm von den Dachrändern einhalten. Die Modulfläche ist in geschlossener Rechteckform und bei geneigten Dächern dachflächenparallel auszuführen.

Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 75 cm zulässig. Gemessen wird dabei außenseitig von der OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt Unterkante Dachsparren.

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

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

Höhenlage
Die Höhe der Fertigfußbodenoberkante darf auf der Straßenzugewandten Grundstücksseite max. 0,35 m über dem zukünftigen Straßenniveau liegen. Bei hängigem Straßenniveau gilt als Bezugspunkt die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Mitte der Grundstücksgrenze. Die Höhendifferenzen zum Fahrbahn- oder Gehsteigrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden. Die Höhenbezugspunkte des zukünftigen Straßenniveau des BPlan sind maßgeblich.

C 5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser, ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Ver- und Entsorgungsleitungen
werden in die öffentliche Verkehrsfläche gelegt. Strom und Telefon sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

C 6. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen
Die Dachform der Garagen bzw. Carports ist die des Haupthauses anzupassen oder als Flachdach auszuführen. Ein Kniestock ist nicht zulässig. Flachdächer bei Garagen sind nur mit Dachbegrünung zulässig. Zusammengebaute Grenzgaragen sind einheitlich (First und Traufe durchlaufend, Abstimmung mit dem Nachbarn) zu errichten. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten (z.B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster). Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Garagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen oder Linien umfassten Flächen errichtet werden.

Flächen für Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind auf Privatgrund zulässig.Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz1 Nr. 1 und Satz 2 BayBO zugelassen und müssen dieser Vorchrift entsprechen, die max. Länge bei Grenzgaragen beträgt nach BayBO 9,0 m.
Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größenmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum vor geschlossenen Garagen beträgt für PKW mindestens 5,0 m. Auf die geltende gemeindliche Stellplatzsatzung wird hingewiesen.
Grenzgaragen müssen dem Art. 6 Abs. 9 BayBO entsprechen.

Dachform bei Garagen
Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich.
Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Der Stauraum vor der Garage darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

Die Festsetzungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwingend 1,5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Gemeinschaftsgaragen, auf Carports oder Stellplätzen auf dem Privatgrundstück), bei nicht ganzen Zahlen wird aufgerundet.

Nebenanlagen
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, §23 Abs. 5 BauNVO), sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

C 7. Geländeveränderung
Aufschüttungen sind auf das unbedingte notwendige Maß zu beschränken. Geländeveränderungen sind pro Parzelle bis zu 1,00 m zulässig. Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellungsverfahren) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluß zur Straße und die Höhenlage des Grundstückes darstellt. Die Angabe des Höhenbezugspunktes im Bauantrag ist verpflichtend.

Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Sockel und andere Betoneinfassungen (z.B. Rabattensteine) sind nicht zulässig. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassenund mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.

Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlattenzäune mit einer Höhe bis 1,2 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Laubholzhecken bis 2m Höhe als Standorttypische trockenheitsverträgliche Sträucher zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sind zulässig.

Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu erhalten.

Geländeanpassung
Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Als neues natürliches Gelände wird das Straßenniveau festgesetzt. Aufschüttungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen.

C 8. Grünordnung
Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten. Die festgesetzten Gehölzstandorte können, soweit Zugänge und Zufahrten entgegenstehen ortsnah verschoben werden.

Öffentliche Grünflächen
Pflanzung und Saatgut mit authochtonem Pflanz- und Saatgut. Pflanzung von standortgerechten Bäumen gemäß Plandarstellung.
Pflanzung eines heimischen Laubbaumhochstammes (Mindestens H 3xv, StU 16-18 cm),
Pflanzung einer standortgemäßen Hecke mit heimischen freiwachsenden Heckenpflanzen gemäß Pflanzgebot.
Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb zweier Vegetationsperioden nach Abschluß der Baumaßnahme auszuführen.

Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen
Pro Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.
Die Baumstandorte sind Lagemäßig gebunden, können aber bis zu 3m versetzt gepflanzt werden.
Die Bäume sind dauerhaft zu Pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Private Bauparzellen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
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 entgegenzuwirken. Die Anlage von Steinflächen als Ersatz für begrünte Flächen auf den privaten Bauparzellen sind nicht zulässig. Kies- und Schottergärten sind unzulässig.
Je Grundstück ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Fassaden- und Wandbegrünung, sowie begrünte Dächer sind zulässig und erwünscht.

Pflanzgebot für Hecken innerhalb der privaten Grundstücksflächen:
Entlang der Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grünflächen sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen nicht zulässig (wie z.B Chamaecyparis - Scheinzypresse oder Thuja - Lebensbaum etc.)

Minimierung der Versiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit Wasser- und Luftdurchlässigem Aufbau und Belägen wie wassergebundenen Decken, Betonsickerpflaster, Natursteinpflaster und Betonpflaster mit Splitt und Rasenfugen herzustellen. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser, sowie die Entnahme als Brauchwasser im Garten sind zulässig.

Flächiges Pflanzgebot nach § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB
Zur Ortsrandgestaltung- und eingrünung wird die Pflanzung von standortheimischen zweireihigen Hecken und/oder Laub/Obstgehölze festgesetzt (siehe Artenliste in der Begründung).

Erhaltungsgebot für Gehölzbestände nach § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB
Im Bereich östlich der Erschließungsstraße und nördlich des Baugebiets sind die Gehölze in den öffentlichen Grünflächen zu erhalten, sofern keine Gefährdung besteht.

Festsetzung einer internen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Als interne Ausgleichsfläche wird der südöstliche Teilbereich des Flst. .... Gmkg. .... der .... mit einer Fläche von .... qm festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Entwicklung eines naturnahen Feuchtgebüschs über Sukzession mit Feuchtmulde im Anschluss an extensives (Feucht-)Grünland festgesetzt (Details siehe Begründung). Der Ausgleich hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten im Baugebiet zu erfolgen und ist dauerhaft zu pflegen.

C 9. Beleuchtung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen auf öffentlichen Flächen ausschließlich Natriumniederdruckdampflampen oder LED-Lampen verwendet werden. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich, wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig.

C 10. Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßnahmen oder individuell gestaltete auentwürfe) bzw. explizit ökologisch sinnvolle Konzeptionen berücksichtigen können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen eingehalten werden.

C 11. Schallschutz
Wärmepumpen sind so auszulegen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Summenwirkung mit anderen Anlagen um 6 dB(A)reduzierten Nachtimmissionsrichtwert der TA-Lärm von 34 dB(A) nicht überschreitet.

C 12. Altlastenverdacht
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

TEIL D - Hinweise

Landwirtschaftliche Emmissionen in den Randbereichen
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. Werden bei Baumaßnahmen best. Drainagen gefunden sind diese vor Umbindung und Stilllegung in Rücksprache mit den Bewirtschaftern angrenzender Flächen umzuverlegen.

Grundstücksentwässerung, Grundwasser und Versickerung
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf dem Grundstück Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder evtl. für die Toilettenspülung zu verwendenoder durch Sickerschächte auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2-3 m³ nicht unterschreiten.
Die Bauwerke sind gegen evtl. auftretendes Schicht- und Oberflächenwasser zu schützen (z.B. durch wasserdichte Wannen). Grund-, Quell-, Drainage-, Hang-, und Sickerwasser sind nicht in den Schmutzwasserkanal enzuleiten.

Rückstausicherung
Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschoße sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

Baustoffverwendung
Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.

Denkmalpflege
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8, Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Restmüllentsorgung
Die Müllgefäße sind an einer für 3-achsige Müllfahrzeuge durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.

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.
Die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweiligen Fassung ist dabei zu beachten.

Darstellung des Geländeverlaufes
Der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes ist im Bauantrag in Fassaden und Schnittte einzutragen.

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 zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn. Eine Schwarzbrache ist bis Baubeginn zu erhalten. Für das Entfernen der Vegetation ist zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich.

Verfahrensvermerke

A) Die Gemeinde Litzendorf hat in der Sitzung vom 19.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Die frühzeitige Unterrichtung (vorgezogene Bürgerinformation) nach §3 Abs. 1 wurde in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt.

C) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

D) Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

E) Die Gemeinde Litzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.____den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen

Gemeinde Litzendorf, den __.__.____

....
(Wolfgang Möhrlein, 1. Bürgermeister)

G) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 Bau GB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Litzendorf, den __.__.____

....
(Gemeinde, Siegel)

....
(Wolfgang Möhrlein, 1. Bürgermeister)

Übersichtslageplan (unmaßstäblich)

PROJEKT	Gemeinde Litzendorf Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "An der Lohntalstraße"
DARSTELLUNG	**BEBAUUNGSPLAN** M 1:500 Fassung vom 22.02.2022
ENTWURF	INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER Höchstadter Straße 2a 91330 Eggolsheim fon 09545 - 3598050 fax 09545 - 35980599 info@sauer-harrer.de

I:\Projekte\K13_Litzendorf\Projekte\23_BPLohndorf An der Lohntalstraße\15-Bauleitplanverfahren\Register 13 - 19_Vorarbeiten\13 Pläne\K13_23_B-Plan_Bolzplatz_Variante 2.dwg