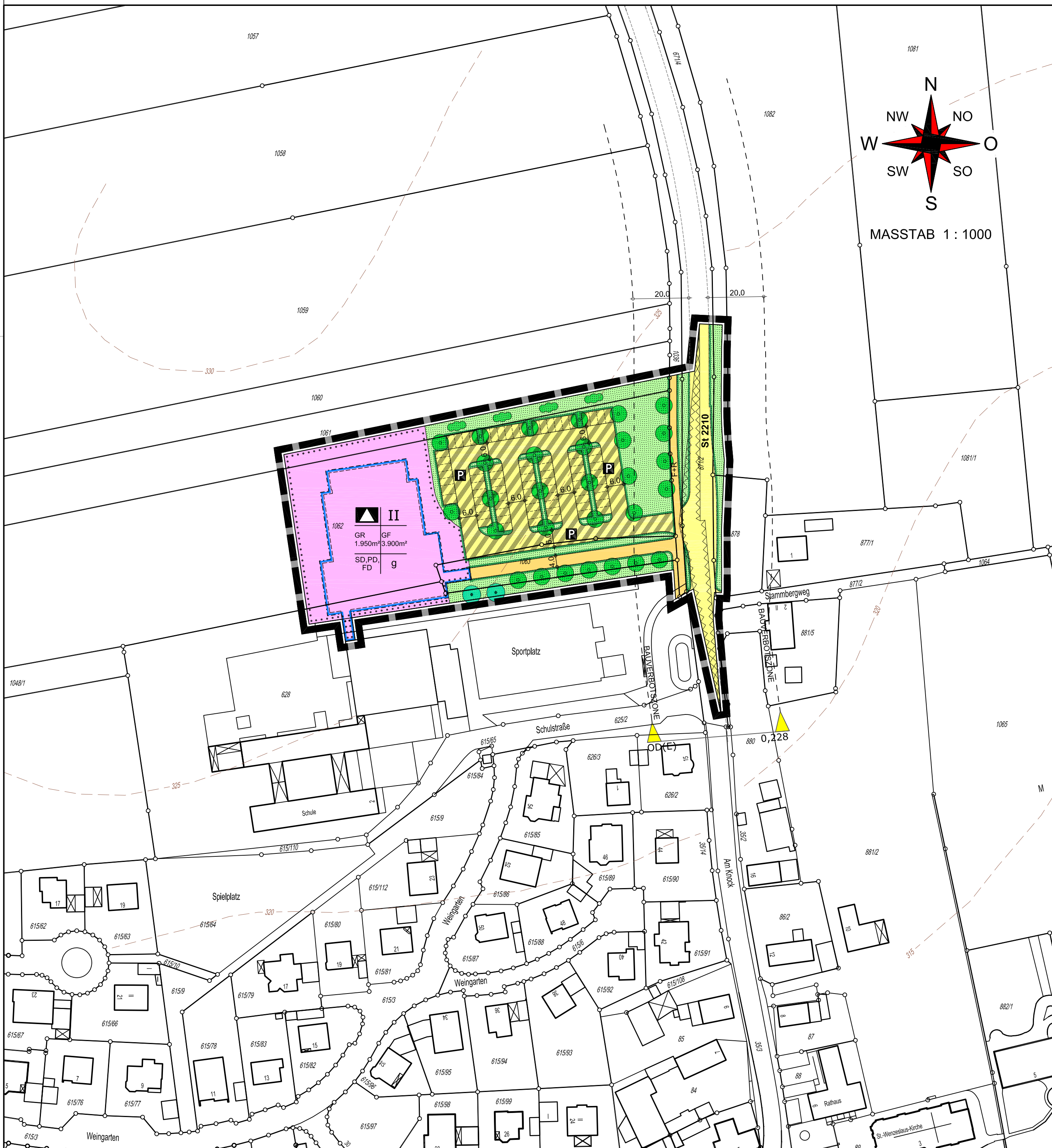


GEMEINDE LITZENDORF BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

LANDKREIS BAMBERG

DOPPEL-SPORTHALLE



Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Doppelsporthalle", Gemeinde Litzendorf, Landkreis Bamberg;
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Litzendorf vom 16.05.2017.

Präambel

Die Gemeinde Litzendorf erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 04.05.2017 und Art. 6 G v. 29.05.2017
- b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.05.2017
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.06.2017
- d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016
- e) des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 30.06.2017
- f) des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016

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

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Geschosse
 - 2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig; Z = II.
 - 2.2 Zulässige Grundfläche (§§ 16 und 19 BauNVO)
 - 2.2.1 Es gilt nach § 19 Abs. 2 BauNVO laut Planeinschrieb eine maximal zulässige Grundfläche von 1.950 m².
 - 2.3 Zulässige Geschossfläche (§§ 16 und 20 BauNVO)
 - 2.3.1 Es gilt laut Planeinschrieb eine maximal zulässige Geschossfläche von 3.900 m².
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 11,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt ebenfalls 11,00 m. Überschreitungen für technische Anlagen (wie z. B. Antennen) sind zulässig.

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 11,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt ebenfalls 11,00 m. Überschreitungen für technische Anlagen (wie z. B. Antennen) sind zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Die städtebauliche begründete und sinnvolle Innen- und Weiterentwicklung des Schulbereiches erfordert die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 BayGO und damit die Festsetzung von Abstandsflächen, die die dortigen Werte unterschreiten. Dies gilt auch für eine in Verbindung mit B 1.4 der Verbindlichen Festsetzungen zulässige Stützmauer (außerhalb der Baugrenzen) von ca. 3,0 m Höhe am Nordrand der Gemeinbedarfsfläche. Das Heranrücken an die Nachbaugrenzen wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf / Schule
 - Die Fläche dient der Unterbringung der neuen Doppelsporthalle

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- 5.1 Staatsstraße 2210 mit 20,0 m breiter Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG und Ortsdurchfahrtsbegrenzung gemäß Art. 4 Abs. 1 BayStrWG (OD-E). Die Erschließung des Plangebietes darf nur über den bestehenden Kreuzungsbereich St 2210 / Schulstraße erfolgen.

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

- 6.1 Zuweg sowie eigenständiger Fuß- und Radweg
- 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie
- 6.4 Maßzahlen

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1 Öffentliche Grünflächen
 - Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten.
- 9.2 Minimierung der Versiegelung
 - Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Parkplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.1 Pflanzgebote für Bäume
 - Zur Eingrünung der Parkplätze und Wegflächen sind im Bereich der dargestellten Einzelbäume hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Begründung). Die Pflanzflächen sind nach Möglichkeit jeweils mit mind. 12 cm durchwurzelbarem Substrat herzustellen. Die Pflanzstellung ist lagernäßig nicht bindend, geringe Abweichungen sind daher unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes und der Anzahl der Gehölze zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Qualität zu ersetzen.

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 13.2 Erhaltunggebote für Bäume
 - Die zum Erhalt dargestellten Bäume sind zu erhalten sofern keine Gefährdung besteht. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gem. DIN 18920 zu schützen. Ausfälle von zum Erhalt festgesetzter Bäume sind durch Neupflanzungen (hochstämmiger Laubbaum) zu ersetzen.

- 13.3 Pflanzungsgebot für Strauchhecken
 - Zur Ortsrandgestaltung und -eingrünung wird im Bereich der dargestellten Sträucher die Pflanzung von 2- bis 3-reihigen standortheimischen Strauchhecken festgesetzt (Artauswahl siehe Begründung). Die Pflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

- 13.4 Artenschutzmaßnahmen
 - Die Rodung von Gehölzen ist gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelzeit zulässig, also nicht zwischen 1. März und 30. September.

15. Sonstige Planzeichen

- 15.1 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Sichtblöcke im Bereich von Straßeneinbauten
 - Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

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

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

- 1. Doppelsporthalle
 - 1.1 Dachform
 - Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Pultdach, Flachdach.
 - 1.2 Dachneigung
 - Es sind alle Dachneigungen zulässig, sofern die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.
 - 1.3 Dacheindeckung
 - Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten. Bei Dachdeckungen aus Metall mit über 500 m² Fläche sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.
 - 1.4 Höhenlage und Geländeanpassung
 - Zur Realisierung der Doppelsporthalle darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens um bis zu 3,00 m unter der bestehenden Geländeoberkante liegen. Die Höhendifferenzen müssen mittels Böschungen auf der Fläche für Gemeinbedarf bzw. auf den öffentlichen Grünflächen überwunden werden. Am Nordrand der Gemeinbedarfsfläche (nördliche Geltungsbereichs-Grenze) ist zur Geländeabsicherung eine Stützmauer bis zu einer Höhe von 3,0 m (etwa vom Höhenniveau der EFOK bis zur Oberkante des bestehenden Geländes) zulässig. Entsprechende Absicherungen (Gelände) sind vorzunehmen. Weitere Veränderungen des natürlichen Bodenerliefs im Bereich der Verkehrsflächen, wie Abtragungen und Aufschüttungen, sind nur soweit zulässig, wie sie zur Anpassung der Haupterschließung (Südosten) erforderlich sind.

- 2. Einfriedungen
 - Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.

C. Hinweise

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Höhenlinien
- 3. Flurstücksnummern
- 4. Bestehende bauliche Anlagen
- 5. Vorgesehene Bebauung
- 6. Es wird angeregt, Dächer und Fassaden zu begrünen.
- 7. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten.
- 8. Rücktausicherung, Kellerentwässerung
 - Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Evtl. sind erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten. Schichten- und Grundwasser sind nicht auszuschließen.
- 9. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
- 10. 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.
- 11. Grenzabstände bei Bepflanzungen
 - Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze; Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- 12. 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 Verpflichteten betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an dem Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an dem Unternehmer oder den Leiter der Arbeit 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.
 - Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauer- und Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39, Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Gemeinde Litzendorf hat in der Sitzung vom 16.05.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Doppelsporthalle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

- 2. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis beteiligt.

- 3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

- 4. Die Gemeinde Litzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Doppelsporthalle" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Litzendorf, den (Siegel)

1. Bürgermeister

- 5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Doppelsporthalle" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

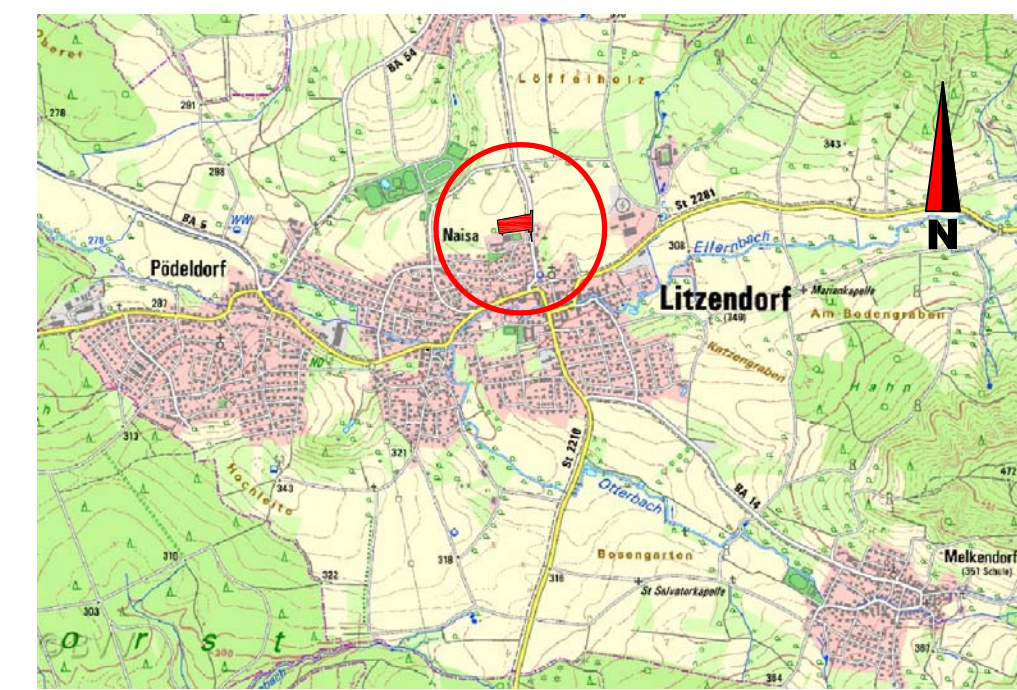
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Doppelsporthalle" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Litzendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Litzendorf, den (Siegel)

1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DOPPELSPORTHALLE

GEMEINDE LITZENDORF LANDKREIS BAMBERG



Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

BAMBERG, 16.05.2017
GEÄ.: 20.03.2018

ENTWURFSVERFASSER

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 Bauernschrömm • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99