



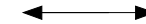





Festsetzungen

-  Geltungsbereich der 5. Änderung
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, insbesondere Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, um bis zu 50% überschritten werden.
-  **0,8** Geschossflächenzahl
- o** offene Bauweise
- SD** zulässige Dachform: SD (Satteldach)
Gauben sind zulässig
- DN 25-35°** zulässige Dachneigung
-  Baugrenze
-  einzuhaltende Firstrichtung
- max. Gebäudehöhe: 9,0 m
unterer Bezugspunkt ist die EFOK (= Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß)
oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches
-  Bereich für Ein- bzw. Ausfahrt
-  Pflanzgebot:
Im Baugrundstück ist ein einheimischer, standortgerechter Laub-/Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall zu ersetzen. Die lagemäßige Fixierung ist flexibel.
Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen.

Rodung von Gehölzen
Die Rodung des Gehölzbestandes hat zum Schutz von brütenden Vögeln im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. zu erfolgen


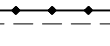
Befestigung
Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Zufahrt ist wasserdurchlässig herzustellen.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Dachform und Dachneigung wird nicht vorgeschrieben.


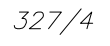

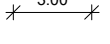

 Ir mit Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Dickengarten I" bleiben unverändert weiterhin gültig.

Nachrichtliche Übernahme

-  Naturpark „Fränkische Schweiz - Frankenjura“
-  Freileitung Bayernwerk Netz GmbH mit Schutzzone und Maststandort
Die Vorgaben der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten. Aufgrund des Schutzzonenbereichs der Freileitung ist die Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig vor Baubeginn an der Planung zu beteiligen.

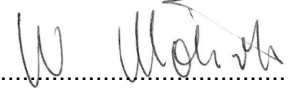
Hinweise

-  Bebauungsvorschlag
-  Flurstücksnummer
-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Maßangaben in Meter
-  Bestehendes Gebäude

Verfahrensvermerke

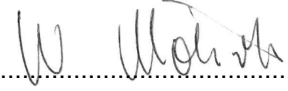
1. Der Gemeinderat von Litzendorf hat in der Sitzung vom 18.11.2025 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Dickengarten I“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.11.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2025 bis einschließlich 12.01.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2025 bis einschließlich 12.01.2026 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Litzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.02.2026 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.02.2026 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Litzendorf, den 26.02.2026


Wolfgang Möhrlein
Erster Bürgermeister

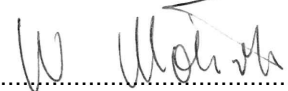
5. Ausgefertigt

Gemeinde Litzendorf, den 26.02.2026

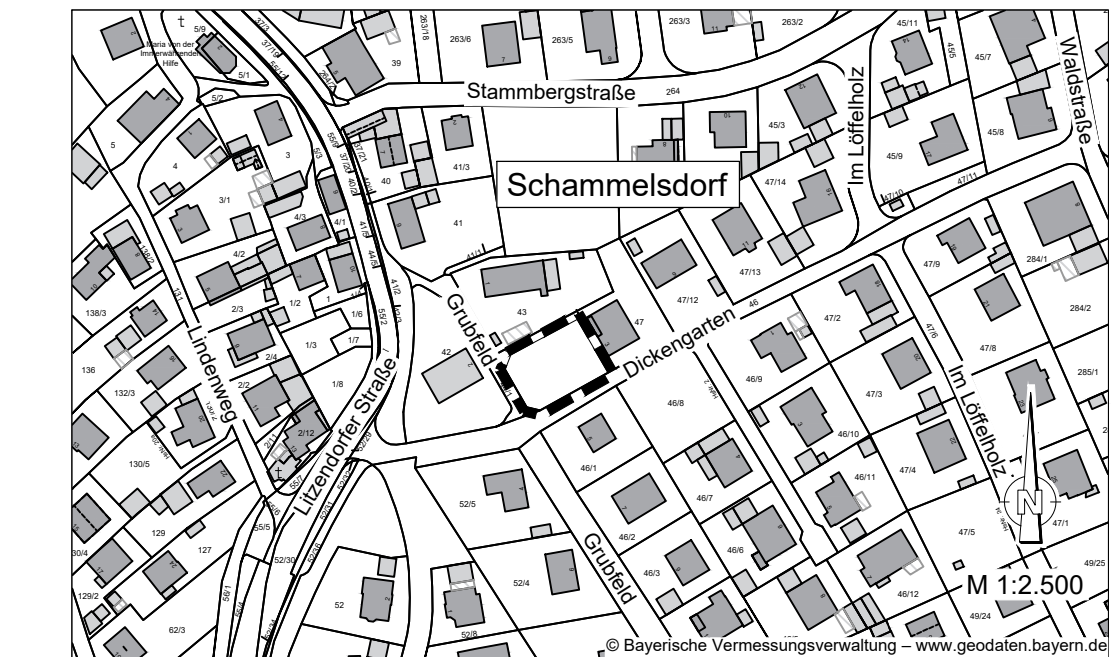

Wolfgang Möhrlein
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Dickengarten I“ wurde am 27.03.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.


Gemeinde Litzendorf, den 30.03.2026


Wolfgang Möhrlein
Erster Bürgermeister

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "DICKENGARTEN I" GEMEINDE LITZENDORF LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, DEN 24.02.2026

 **WEYRAUTHER**
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL.: 0931/30040 • E-MAIL: info@weyrauther.net