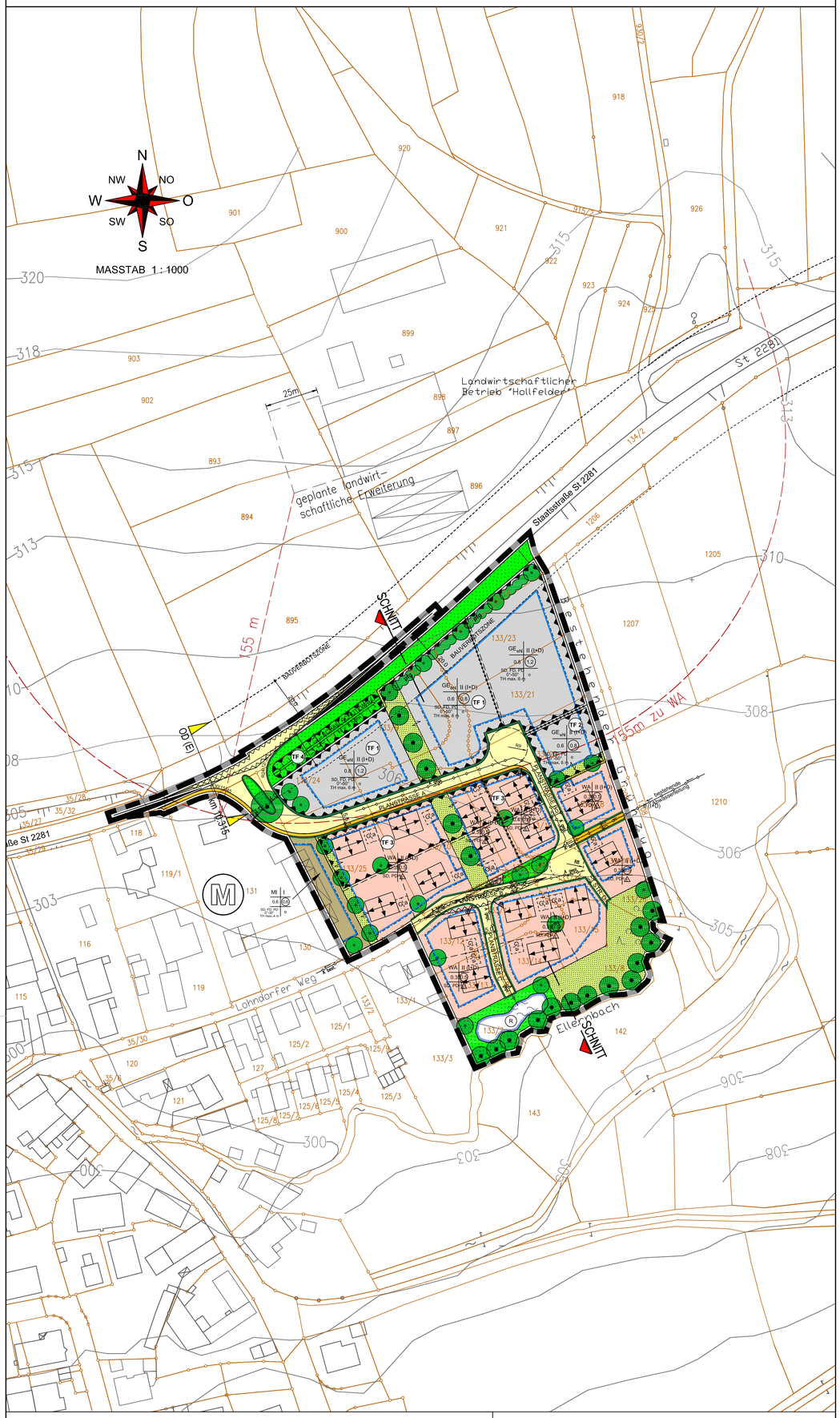
GEMEINDE LITZENDORF

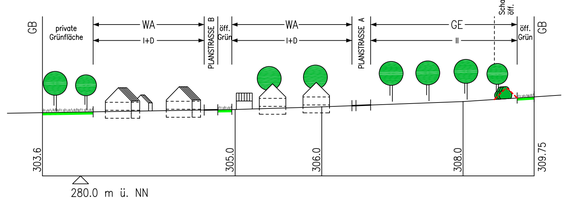
LANDKREIS BAMBERG

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

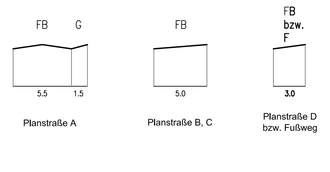
WOHN- UND GEWERBEGEBIET LITZENDORF-OST



SCHNITT M 1 : 1000



STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohn- und Gewerbegebiet Litzendorf-Ost", Gemeinde Litzendorf, Landkreis Bamberg.
Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Litzendorf vom 12.12.2006.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) wird eingeschränkt auf bis zu 2 Ferienwohnungen je Baurecht. Damit wird dem touristischen Bedarf Rechnung getragen. Größere Beherbergungsbetriebe würden den Maßstab des Gebietes sprengen und damit die Wohnruhe und das Ortsbild beeinträchtigen.

Weitere Regelungen sind unter Punkt A. 15.2.2 - "TF 3" - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - der Festsetzungen getroffen. — TF 3

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) — MI
Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit und Gliederung baulicher und sonstiger Anlagen nach § 15 BauNVO bzw. § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO:
Wegen der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnnutzung wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ("Vergnügungsstätten") im Plangebiet und die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten" im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte - z. B. durch den zusätzlichen Fahrverkehr - schaffen würden.

1.3 Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (§ 8 BauNVO) — GE_{eN}
Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit und Gliederung baulicher und sonstiger Anlagen nach § 15 BauNVO bzw. § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

Wegen der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnnutzung wird festgesetzt, dass nur Betriebe und Betriebsabteilungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wegen der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnnutzung wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ("Vergnügungsstätten") im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte - z. B durch den zusätzlichen Fahrverkehr - schaffen würden.

Teilfläche 1 ("TF 1"): — TF 1
Wegen der Schutzwürdigkeit vor dem im Norden angrenzenden Aussiedlerbetrieb wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ("Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter") im Plangebiet der Teilfläche 1 ("TF 1") nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Teilflächen 1 und 2 ("TF 1" und "TF 2"): — TF 1 TF 2
Weitere Regelungen sind unter Punkt A. 15.2.1 - "TF 1 und TF 2" - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – der Festsetzungen getroffen.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Im Gewerbegebiet sind die Auflagen für die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße zu beachten.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II / I+D. — II (I+D)
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

2.1.2 Maximal I Vollgeschoss zulässig: Z = I. — I

2.2 Grundflächenzahl GRZ — z. B. 0.35
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.3 Geschossflächenzahl GFZ — z. B. (0.5)
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

WA - und MI - Gebiet
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei Satteldächern 4,00 m, bei Pultdächern 5,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/OK Dachhaut. — SD: TH = 4,00 m; PD: TH = 5,00 m

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m ab Erdgeschossfußbodenoberkante. — FH = 10,00 m

GE - Gebiet
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,00 m. Bei Flachdächern entspricht die maximale Gebäudehöhe der Traufhöhe. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/OK Dachhaut. — TH = 6,00 m

Die maximale Firsthöhe beträgt 12,00 m ab Erdgeschossfußbodenoberkante. — FH = 12,00 m

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

3.1 Offene Bauweise — o
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig — E

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
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 zu den benachbarten privaten Grundstücksflächen nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

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

5.1 Staatsstraße 2281 mit 20,0 m breiten anbaufreiem Streifen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG. Die eigentliche Fahrbahn liegt im wesentlichen außerhalb des Geltungsbereiches. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2281 sind nicht zulässig. — St 2281

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Bauverbotszone unzulässig.

Außerhalb der Bauverbotszone gelten für werbende oder sonstige Hinweisschilder folgende Regelungen:

- Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, isoliert zu Werbezwecken errichtete 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 und in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet.

- Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.

- Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

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

6.1 Planstraßen mit Gehweg
Die Straßenraumgestaltung gilt nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.

6.2 Eigenständiger Fußweg

6.3 Maßzahlen — 5,5 1,5

6.4 Einmündungsradius — R6

6.5 Straßenbegrenzungslinie

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

8.1 Abwasserleitung bestehend (Hauptabwasserleitung Lohndorf - Litzendorf) — A best

8.2 Abwasserleitung geplant — A gepl.

8.3 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

9.2 Private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserrückhaltung — R

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nnn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Bestehende Baumpflanzungen. Diese Bäume sind zu erhalten.

13.2 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume, auf den Privatflächen auch Obstbäume. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig im Bereich der WA - Flächen nicht bindend.

13.3 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

13.4 Pflanzgebote für Bäume und Hecken innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische Gehölze und großkronige Laubbäume, auf den Privatflächen auch Obstbäume.

13.5 Versiegelungen

WA - Gebiet:
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen.

GE - und MI - Gebiet:
Maximal 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports:
Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden.
Grenzgebäude müssen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

15.2 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

15.2.1 Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten für die Teilflächen 1 und 2 ("TF 1, TF 2"): — TF 1 TF 2
Mittels einer Lärmkontingentierung wird ein maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel je m² festgesetzt.
Im GE $_{eN}$ beträgt der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel tags 57,5 dB(A) je m². Nachtarbeit ist nicht zulässig.

15.2.2 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) im Allgemeinen Wohngebiet für die Teilfläche 3 ("TF 3"): — TF 3
In diesem Bereich ist der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 (VDI-Richtlinie 2719) vorgeschrieben. Außerdem wird festgesetzt, dass die Grundrissplanung so zu optimieren ist, dass die Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite liegen.

15.2.3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) für die Teilfläche 4 ("TF 4"): — TF 4
In diesem Bereich ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 3,5 m festgesetzt.

15.3 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen
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 verbundenen Gegenständen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten und 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.
Dies gilt auch für die Anfahrsicht bei Grundstücksausfahrten.

15.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.4.1 Leitungsrecht — lr

15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

15.7 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

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

1. Gebäude

1.1 Dachform

WA - Gebiet
zulässig: Satteldach, auch mit versetzter Firsthöhe, Pultdach. — SD, PD

GE - und MI - Gebiet
zulässig: Satteldach, Flachdach, Pultdach. — SD, FD, PD

Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 70 cm und am Ortgang max. 50 cm betragen.

1.2 Dachneigung
Die Neigung der Dächer muss beidseitig gleich sein.
Bei der Auswahl der Dachneigungen sind die unter Punkt A 2.4 festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen zu beachten.

WA - Gebiet
Die Neigung muss bei Satteldächern zwischen 38° und 50° betragen. — SD: 38°–50°
Die Dachneigung bei Pultdächern beträgt 10° - 25°. — PD: 10°–25°

GE - und MI - Gebiet
Die Neigung muss zwischen 0° und 50° betragen. — 0°–50°

1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln in rötlicher Farbe oder als begrüntes Dach zu erfolgen.
Auch eine Blecheindeckung mit unauffälliger Farbgebung ist zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Blecheindeckung nur bei Gebäuden mit Pultdach zulässig.

Dachgauben sind als stehende Einzelgauben oder Schleppgauben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach.

Die Gesamtlänge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 2.0 m. Gemessen wird von der Außenwand.

Sonnenkollektoren sind zugelassen und erwünscht und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.

Negative Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie werden empfohlen.

1.4 Kniestock
Kniestöcke sind bei Satteldächern bis zu einer Höhe von maximal 50 cm, bei Pultdächern an der niedrigeren Seite bis maximal 1,50 m zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.

Bei der Auswahl der Kniestockhöhen sind die unter Punkt A 2.4 festgesetzten maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen zu beachten.

1.5 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander 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 sind zulässig. Fassadenbegrünung wird empfohlen.

An Gebäuden im Gewerbegebiet sind, sofern diese keine Wohngebäude sind, auch Metallverkleidungen mit unauffälliger Farbgebung zulässig. Ebenso zulässig sind hier Stahlhallen.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist im Allgemeinen Wohngebiet gem. Planeintrag wählbar.
Die Hauptfirstrichtung im MI - und GE - Gebiet ist frei wählbar.

1.7 Höhenlage

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante darf im Mittel auf der straßenzugewandten Grundstücksseite maximal 0,50 m über dem zukünftigen Straßenniveau liegen. Bezugspunkt ist die ausgebaute Grundstückszufahrt.
Die Höhendifferenzen zum Fahrbahn- oder Gehwegrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

1.8 Geländeanpassung

1.8.1 Abgrabungen

Abgrabungen dürfen bis max. 50 cm unter Erdgeschossfußbodenoberkante erfolgen.

1.8.2 Auffüllungen

Auffüllungen dürfen bis max. zur Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante vorgenommen werden.

Ansonsten ist das natürliche Gelände beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
Erhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

Im südlichen Bereich dürfen im Abstand von 20 m ab dem Ellernbach keine Auffüllungen vorgenommen werden. Anpflanzungen und Einfriedungen quer zum Hochwasserabfluss sind hier nicht zulässig.

2. Garagen und Carports

2.1 Dachform

2.1.1 Garagen: Satteldach, Pultdach, Flachdach

Bei Satteldach: Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abge-schlepptes Dach. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude bzw. im GE - Gebiet wie Hauptgebäude. Eine Dachbegrünung ist zulässig.

Bei Pultdach: Dachneigung bis max. 25°. Dacheindeckung und Fassadengestaltung wie oben. Eine Dachbegrünung ist zulässig.

Bei Flachdach: Fassadengestaltung wie oben. Flachdächer müssen begrünt sein.

2.1.2 Carports: Flachdach, Pultdach bis 25° Dachneigung

2.2 Die Gestaltung und Höhenlage aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig; begrünte Dächer sind zulässig. Der Stauraum vor den Garagen und Carports darf im Allgemeinen Wohngebiet zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
Die Anordnung von Garagen im Untergeschoss von Gebäuden ist unzulässig.

2.3 Vor den Garagen ist im Allgemeinen Wohngebiet ein Stauraum von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor den Carports mindestens 1 m, einzuhalten.
Im Gewerbegebiet beträgt der Mindestabstand vor LKW-Garagen 8 m.

2.4 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen und Carports sind für das Allgemeine Wohngebiet verbindlich. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt gemäß BayBO 8,0 m.

2.5 Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwingend zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, auf Carports oder Stellplätzen auf den Privatgrundstücken).

3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei WA und MI:
Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,20 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Einfriedung zu den öffentlichen Flächen hin hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), oder mit Hecken zu erfolgen, zu den privaten Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen. Die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen. Trockenmauern aus Natursteinen sind zulässig.

Bei GE:
Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 2,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Einfriedung kann hier auch mit transparenten, unauffälligen Metallzäunen in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Laubholzhecken erfolgen. Im Bereich der Staatsstraße sind die Einfriedungen mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

Wenn Erschließungsstraßen vom Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstückes kein Mauersockel zulässig.

Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Zusammengehörigkeit: private Grünflächen - Bauplätze
4. Höhenlinien — 306,0
5. Flurstücksnummern — 133/21
6. Bestehende bauliche Anlagen
7. Lärmschutzwall
8. Linie Mindestabstand WA vom Aussiedlerhof — 155m
9. Bebauungsvorschlag
9.1 Hauptgebäude
9.2 Garagen
9.3 Carport
10. Schnittlage — SCHNITT
11. Es wird angeregt, Dächer und Fassaden zu begrünen.
12. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden gemäß DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern.
13. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Wegen der Nähe zum Ellernbach ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Bei den betroffenen Gebäuden sind erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
14. Berechnungen bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes haben ergeben, dass das hundertjährige Hochwasser (HQ 100) im östlichen Teil des Geltungsbereiches bei 304,86 m ü. NN. und im westlichen Teil bei 302,86 m ü. NN. liegt.
15. Es wird darauf hingewiesen, dass es im Plangebiet durch die nördlich und östlich angrenzenden Aussiedlerhöfe und landwirtschaftlichen Nutzflächen zu Lärm- Staub- und Geruchsbelästigungen kommen kann, die in der Regel hinzunehmen sind.
16. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Sickerschächte auf dem Grundstück zurück zu halten.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
17. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
18. 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
Im Bereich der Staatsstraße sind die Anpflanzungen mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.
19. 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 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, Mauern, 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.

1. Die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung "Wohn- und Gewerbegebiet Litzendorf-Ost" wurde vom Gemeinderat Litzendorf in der Sitzung am 12.12.2006 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Litzendorf, den .....

.....
1. Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 18.12.2006 bis 22.01.2007 durchgeführt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde gem. Benachrichtigung vom 14.12.2006 ebenfalls bis 22.01.2007 durchgeführt.

Litzendorf, den .....

.....
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung in der Fassung vom 13.02.2007 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 13.02.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Litzendorf vom 12.03.2007 bis einschließlich 13.04.2007 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der 1. Bebauungsplanänderung wurde am 02.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Litzendorf, den .....

.....
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Litzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.05.2007 die 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.05.2007 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Litzendorf, den .....

.....
1. Bürgermeister

5. Der Beschluss der 1. Bebauungsplanänderung wurde am 06.07.07 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Bebauungsplanänderung 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.
Die 1. Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.

Litzendorf, den .....

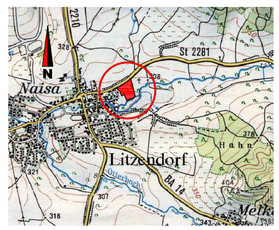
.....
1. Bürgermeister

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

WOHN- UND GEWERBEGEBIET LITZENDORF-OST

GEMEINDE LITZENDORF

LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 13.02.2007
GEÄ.: 08.05.2007

SATZUNGSBESCHLUSS: 08.05.2007

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