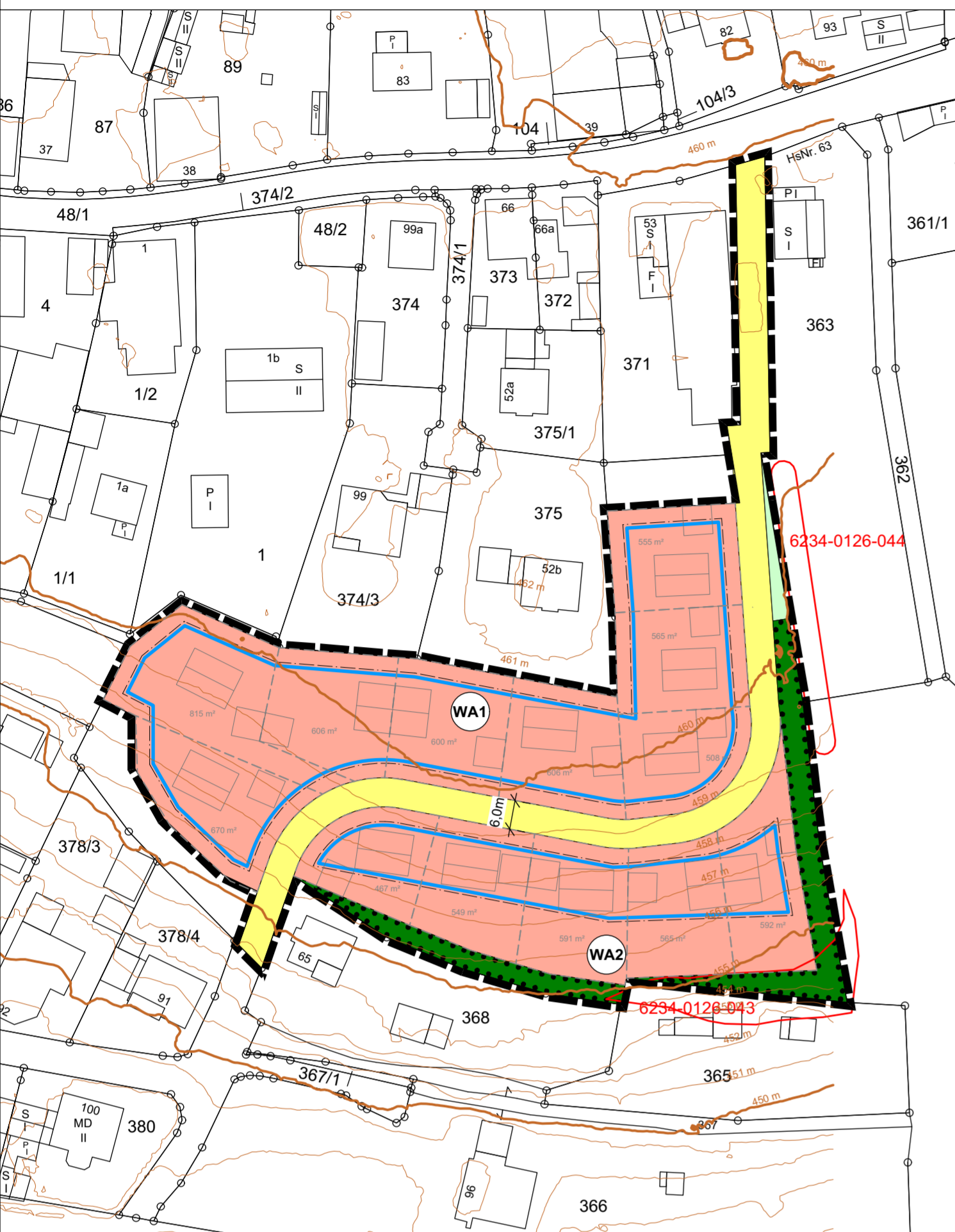


Die Stadt Betzenstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



### A. Festsetzungen durch Planzeichen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)  
II / III Zahl der Vollgeschosse (siehe B.2.1)

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**B** Baugrenze

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

**Y** Öffentliche Verkehrsflächen  
**G** Verkehrsbegleitgrün

#### 5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

**B** Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen

#### Sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### Hinweise

**57** vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)  
**2 680 1** mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m<sup>2</sup>)  
**420** Höhen in m ü. NN  
**□** mögliche Gebäudestellung  
**6234-0113-004** Biotop lt. amtll. Kartierung LfU mit Nummer

### B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse  
Im WA 1: Maximal II Vollgeschosse zulässig.  
Im WA 2: Maximal III Vollgeschosse zulässig. Das 3. Vollgeschöß ist nur im Kellergeschoß zulässig, sofern sich aufgrund der zulässigen Lage des Gebäudes (s. C.1.6) und dem vorhandenen Gelände ein Vollgeschöß gem. BayBO ergibt.

2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,4 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.3 Geschößflächenzahl GFZ: 0,8 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50. Die Firsthöhe beträgt max. 9,5 m. Ausnahmen:  
Beim Flachdach beträgt die max. Gebäudehöhe inkl. Attika 6,50 m.  
Beim Pultdach beträgt die Wandhöhe der höheren Wand 8,0 m, dabei muss die höhere Wand bergseitig liegen.  
Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.5.

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)  
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig. Die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen darf gegenüber den Regelungen der BayBO überschritten werden, soweit sich dies aus der Hanglage ergibt.  
Nebenanlagen gem. § 14 sowie Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig.

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

4.1 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen  
Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.

4.2 Kies- und Schottergärten über 5 qm und mit weniger als 70% Bepflanzung sind unzulässig.

4.3 Die Baufeldberäumung für die Erschließungsstraße ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Mahd des Grünlands zulässig.

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

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform  
An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen.

1.2 Dachform  
Zulässig Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetztes Pultdach, Flachdach.  
Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 60 cm und am Ortgang max. 40 cm betragen.

1.3 Dachneigung  
Die Neigung muss zwischen 5° und 52° betragen. Flachdach 0-4°.

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten  
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder grau bzw. anthrazit zu erfolgen.

1.5 Höhenlage der Gebäude  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein oder maximal 0,25 m über der Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Gebäudekante bergseitig.

1.6 Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich:  
- Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachüberstände an Ortgang und Traufe. Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.

#### 2. Garagen und Carports

2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und bei Carports mind. 5 m.

2.2 Dachform bei Garagen: zulässig sind Satteldach und Flachdach. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.

2.3 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

3. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, ansonsten sind Einfriedungen bis 2,0 m zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

4. Betonstützmauern sind bis max. 1,0 m zulässig. Größere Geländeunterschiede sind nur als Erdböschung oder mit Natursteinen zu überwinden.  
Ausnahmen sind nur im Bereich um die Garagen zulässig, sofern dies aufgrund des Geländes erforderlich ist.

#### D. Hinweise

1. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.

2. Auf Hangwasserzufluss wird hingewiesen. Es wird angeraten, durch bauliche Maßnahmen das Eindringen von Oberflächenwasser in Gebäudeöffnungen zu verhindern.

3. 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

4. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

5. Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.

6. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet:  
tags (06.00-22.00): 55 dB(A),  
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),

#### VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2020 bis 15.05.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.02.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2020 bis 15.05.2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.06.2020 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.06.2020 als Satzung beschlossen.

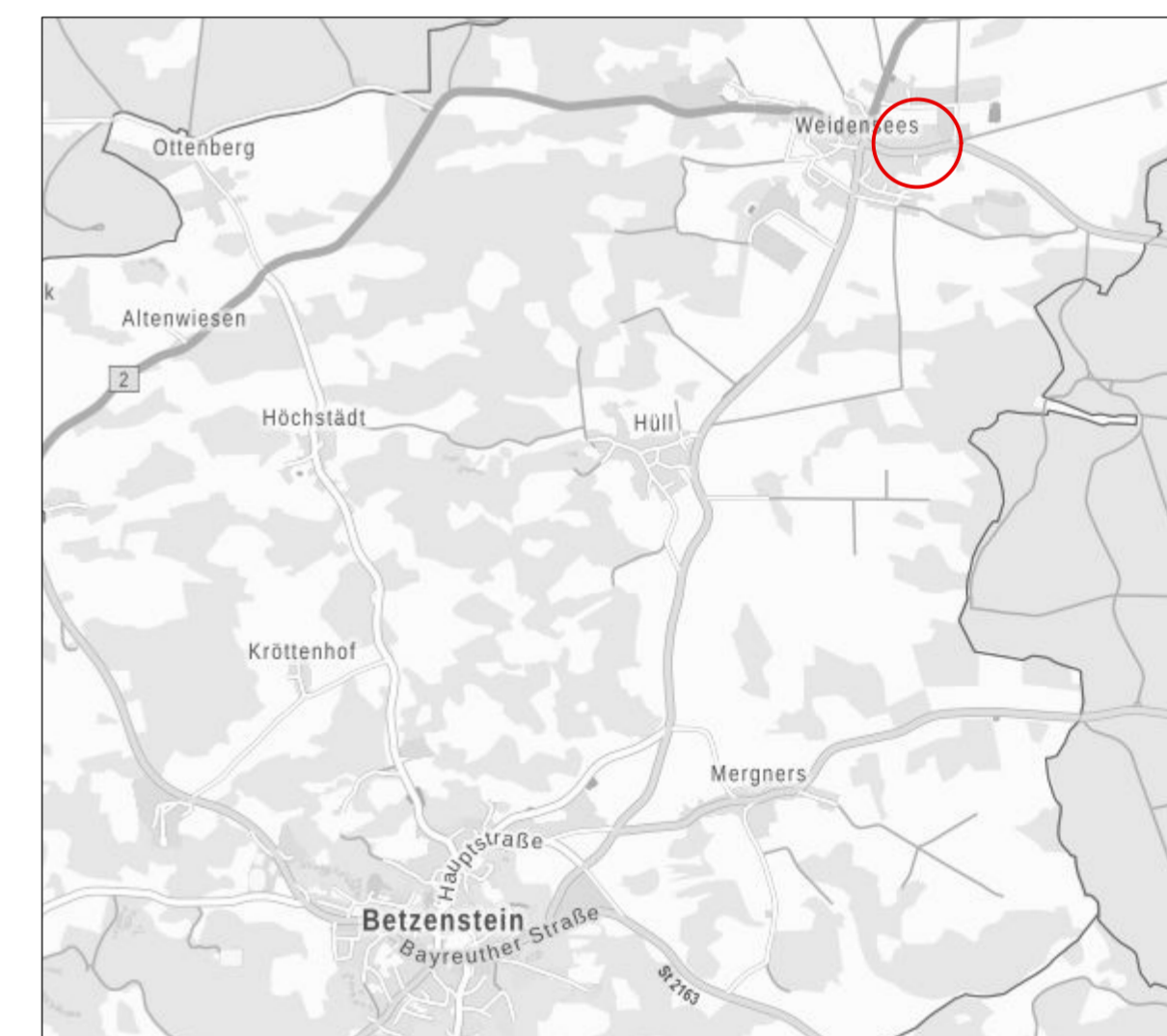
(Siegel) Stadt Betzenstein ....., den .....

Meyer  
Erster Bürgermeister

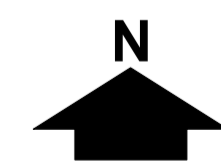
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Stadt Betzenstein ....., den .....

Meyer  
Erster Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung



## Stadt Betzenstein Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Forstleite-Ost"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao

datum: 02.06.2020 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

