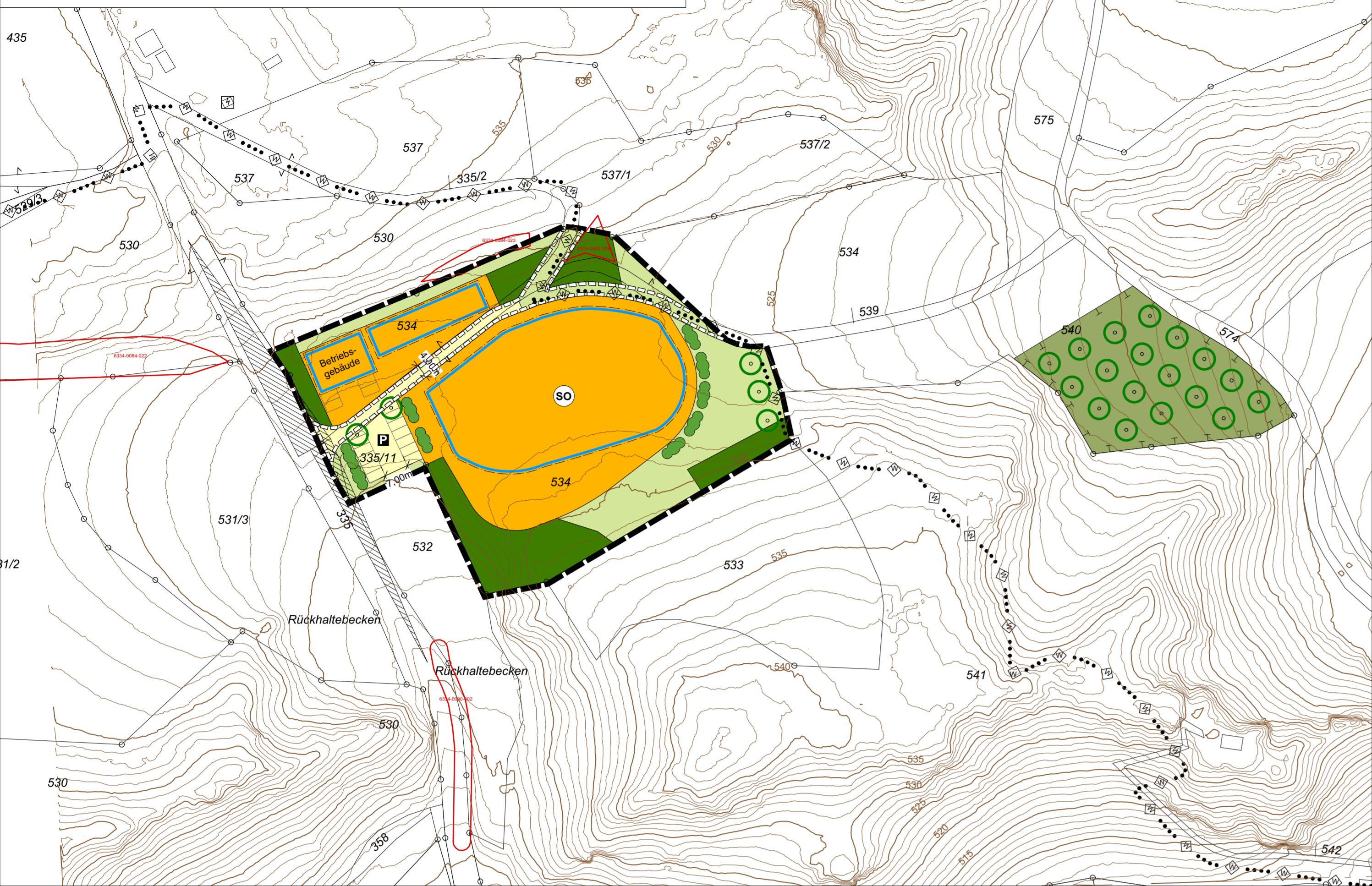


Die Stadt Betzenstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) 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, § 10 BauNVO)

**S** Sonstiges Sondergebiet (Ferienhausgebiet)

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

**□** Private Verkehrsflächen (Binnenschließung)  
**□** Private Parkfläche

#### 3. 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)

**□** Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Vegetationsbeständen  
**□** Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)  
**○** Pflanzgebot Laubbäume/Obstbäume (nicht standortgebunden)  
**○** Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke  
**■** Erhaltungsgebot Hecken / Feldgehölz

#### Sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**△** Sichtdreieck  
**□** Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hinterlieger / des Wanderweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
**◆** Wanderweg

#### Hinweise

**57** vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)  
**□** mögliche Stellplatzanordnung  
**□** Biotop lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer  
**530** Höhen in m ü. NN  
**□** mögliche Gebäudestellung

### VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

.....  
 Claus Meyer  
 Erster Bürgermeister

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

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

.....  
 Claus Meyer  
 Erster Bürgermeister

### 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 Sondergebiet Erholung (§ 10 BauNVO)  
 Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet  
 Zulässig sind ausschließlich der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Anlagen, insbesondere Ferienhütten für einen wechselnden Personenkreis, Betriebsgebäude sowie Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Schranke, Parkautomaten, Info-Tafeln etc. einschl. Stellplätzen, Wegen und Zufahrten.  
 Anlagen die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen einschl. Betriebswohnungen sind nicht zulässig.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

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

2.1 Im Bereich der Baugrenzen sind das Betriebsgebäude mit einer Grundfläche bis max. 200 qm und insgesamt max. 14 Ferienhütten mit einer Grundfläche von je max. 40 qm zzgl. Terrasse zulässig.

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,00 m, die maximale Wandhöhe (Außenwand, Traufe) beträgt 4,50 m. Gemessen wird von der Oberkante des vorhandenen Geländes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bzw. bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.4

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

#### 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 Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB  
 Dem Eingriff durch das Vorhaben wird eine Fläche von 2.208 qm der Fl.Nr. 540 zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsfläche ist als Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland zu entwickeln:  
 Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen, Abstand ca. 12 x 12 m, Mahd des Grünlands ab 15.6. mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Pflanzenschutz.

4.2 Erhaltungsgebot Wald/Hecken/Feldgehölz  
 In diesen Flächen sind naturnahe Elemente (Wald, Hecken, Feldgehölze, Steinriegel, mageres Grünland) dauerhaft zu erhalten bzw. zu schaffen und zu entwickeln. Zulässig ist ein gelegentlicher Rückschnitt der Gehölze.

4.3 Pflanzgebote Laubbäume/Obstbäume  
 Im Bereich der Pflanzgebote sind mittel-großkronige Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm, Mindestqualität StU 12/14 zu pflanzen. Standortverschiebungen sind zulässig. Zusätzlich zur Pflanzanstellung ist mindestens 1 Laubbaum im Geltungsbereich pro Ferienhütte zu pflanzen.

4.4 Pflanzgebote Baum-/Strauchhecke  
 Im Bereich der Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken sind freiwachsende Hecken ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen gem. Liste in der Begründung zu pflanzen.

4.5 Oberflächengestaltung  
 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Schotter, Schotterrassen, Rasenpflaster)..

4.6 Niederschlagswasser  
 Unverschmutztes Oberflächen- und Dachwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auf die besonderen Anforderungen im Karst wird hingewiesen.

#### C. Sonstige Gestaltungsvorschriften

- Dachform  
 Betriebsgebäude: flaches Satteldach, Pultdach (Neigung zwischen 4 und 22 °).  
 Ferienhütten: Tonnendach.
- Dacheindeckung Lagerhalle:  
 Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun (nicht glänzend) zu erfolgen.
- Fassadengestaltung  
 Grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet.
- Höhenlage der Gebäude  
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über dem vorhandenen Gelände liegen.
- Geländegestaltung  
 Abgrabungen und Auffüllungen sind auf ein für das Vorhaben erforderliches Maß zu beschränken. Der bestehende Geländeverlauf ist i.V. beizubehalten. Geländeabstufungen sind wo erforderlich nur mit Natursteinterrassierungen zulässig.
- Werbeanlagen  
 Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Ablenkwirkung).  
 Das Aufstellen eines Pylons/Hinweisschildes mit weniger als 8 m² Ansichtsfläche und einer Höhe von max. 4 m ist innerhalb der Baufläche zulässig. Der Abstand zu Zufahrten und öffentlichen Verkehrsflächen darf 2 m nicht unterschreiten  
 Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem Licht, sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig (u.a. Skybeamer). Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.
- Einfriedungen sind nicht zulässig

### D. Hinweise

- 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
- Denkmalpflege  
 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 BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Barrierefreiheit bei Außenanlagen  
 Die Außenanlagen sollen möglichst unter Beachtung der entsprechend geltenden DIN-Normen barrierefrei geplant, ausgeführt und ausgestattet werden.
- Schädliche Bodenveränderungen  
 Falls bei den Baumaßnahmen organoleptisch auffällige Bodenveränderungen festgestellt werden ist ein qualifiziertes Fachbüro einzuschalten und es sind ggf. daraus resultierende erforderliche Maßnahmen mit dem Landratsamt abzustimmen.
- Freihaltung der Sichtdreiecke  
 Die im vorliegenden Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke sind von Aufschüttungen, Anpflanzungen, Stapeln etc. freizumachen und ständig freizuhalten.



Vorentwurf

# Stadt Betzenstein

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Ferienhütten Badersberg"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb  
 datum: 12.11.2020 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

