

TEXTLICHE FESTSETZUNG FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes **Hauptstraße und Schmidbergstraße der Stadt Betzenstein** wird entsprechend der BauNVO §6 als Mischgebiet (MI) und §11 als Sondergebiet (SO) festgesetzt. (Abgrenzung nach Plan)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entlang der Hauptstraße mit 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.
 E=Erdgeschoss O=Obergeschoss
 D=Dachgeschoss II +D
 Grundflächenzahl (GRZ=1,0) Geschossflächenzahl (GFZ=2,5)

Im Süd-Östlichen Bereich wird festgesetzt II+D als Höchstgrenze.

3.0 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Das Baugelände ist in geschlossener Bauweise (g) zu bebauen.
 VK ist min. 60% zuschließen.
 Neubauten sind unter Berücksichtigung einer sogenannten "Feuergasse" an die Nachbarbebauung anzuschließen.

4.0 Festsetzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen

- 4.1 Die Gebäude können aus Mauerwerk, Beton, Holz, Stahl und Glas bestehen.
- 4.2 Die Dächer sind als Satteldach o. im dafür vorgesehenen Bereich auch als Flachdach möglich.
- 4.3 Die Farben der Ziegel- und Dachsteine müssen in Rottönen gehalten werden. Blecheindeckung ist in Rottönen zulässig.
- 4.4 Turmbauten sind unzulässig.
- 4.5 Dachgauben sind zulässig bei Häusern mit Satteldach im Rahmen der BayBO.
- 4.6 Dachüberstände: Traufe max. 40 cm
Ortgang max. 20 cm

5.0 Höhenfestsetzung (§9 Abs.3 BauGB)

- 5.1 OK Fertigfußboden EG max. 0,30 m über Höhenbezugspunkt 0,0
- 5.2 Die Wandhöhe der Gebäude ab OKFFB beträgt zwingend 7 m über Höhenbezugspunkt 0,0.
Als Wandhöhe gilt als Maß ab OKFFB bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 5.3 Die Firsthöhe wird auf max. 14 m über Höhenbezugspunkt 0,0 festgesetzt.
- 5.4 Traufhöhen müssen sich an der Nachbarbebauung orientieren.

6.0 Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15, 20, 22, 25 BauGB)

- 6.1 Eine Bepflanzung innerhalb des Geltungsbereichs ist mit einheimischen Gehölzen und Pflanzen anzulegen.

7.0 Stellplätze und Zufahrt

- 7.1 Zufahrten zu den Grundstücken sind von Norden über die Hauptstraße sowie der Schmidbergstraße und im Osten über Am Schmidberg möglich.

8.0 Einfriedung

Das Baugrundstück wird entlang der Hauptstraße durch die geschlossene Bebauung und zur Schmidbergstraße durch die Stadtmauer begrenzt. Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind gem. BayBO zu erstellen.

9.0 Mülltonnen

Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen innerhalb des Grundstücks, im Haus oder in Nebengebäuden unterzubringen.

10.0 Bodenfund

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96177 Mommendorf, Tel.: 0951/41095-0, Fax 0951/4095-30 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs.1 BayDSchG).

11.0 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Betzenstein angeschlossen. Das Oberflächenwasser im Bereich des Sondergebiets ist grundsätzlich auf den Grundstück zu Versickern.

12.0 Eingriffsregelung/ Ausgleichsmaßnahmen

Da es sich bei dem Baugebiet um ein bereits bebautes inner-städtisches Areal handelt, welches sich zudem in einem denkmalgeschützten Ensemble befindet, besteht in der Hinsicht auf die Eingriffsregelung Bestandsschutz.

13.0 Sondergebiet

- 13.1 Sondergebiet (SO) ausschließlich für den Betrieb von Biergärten.
- 13.2 Die Erschließung des SO mit Wasser, Abwasser und Strom erfolgt über die Flur-Nr. 4,5 und 6.
- 13.3 Für das Sondergebiet ist keine bauliche Nutzung vorgesehen.
- 13.4 Eine Erschließung mittels eines Treppenzugangs der bestehenden Keller ist erlaubt.

Präambel

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 das 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 das 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) dieses Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat/ Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom ..22.06.2016.. die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..01.08.2016.. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und des Entwurfs mit Begründung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..21.05.2021.. hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..21.05.2021.. wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis (einschließlich) beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen
6. Die Stadt/ Gemeinde hat mit Beschluss des Stadt-/ Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.

..... den

(Stadt/ Gemeinde)

7. Ausfertigung

..... den

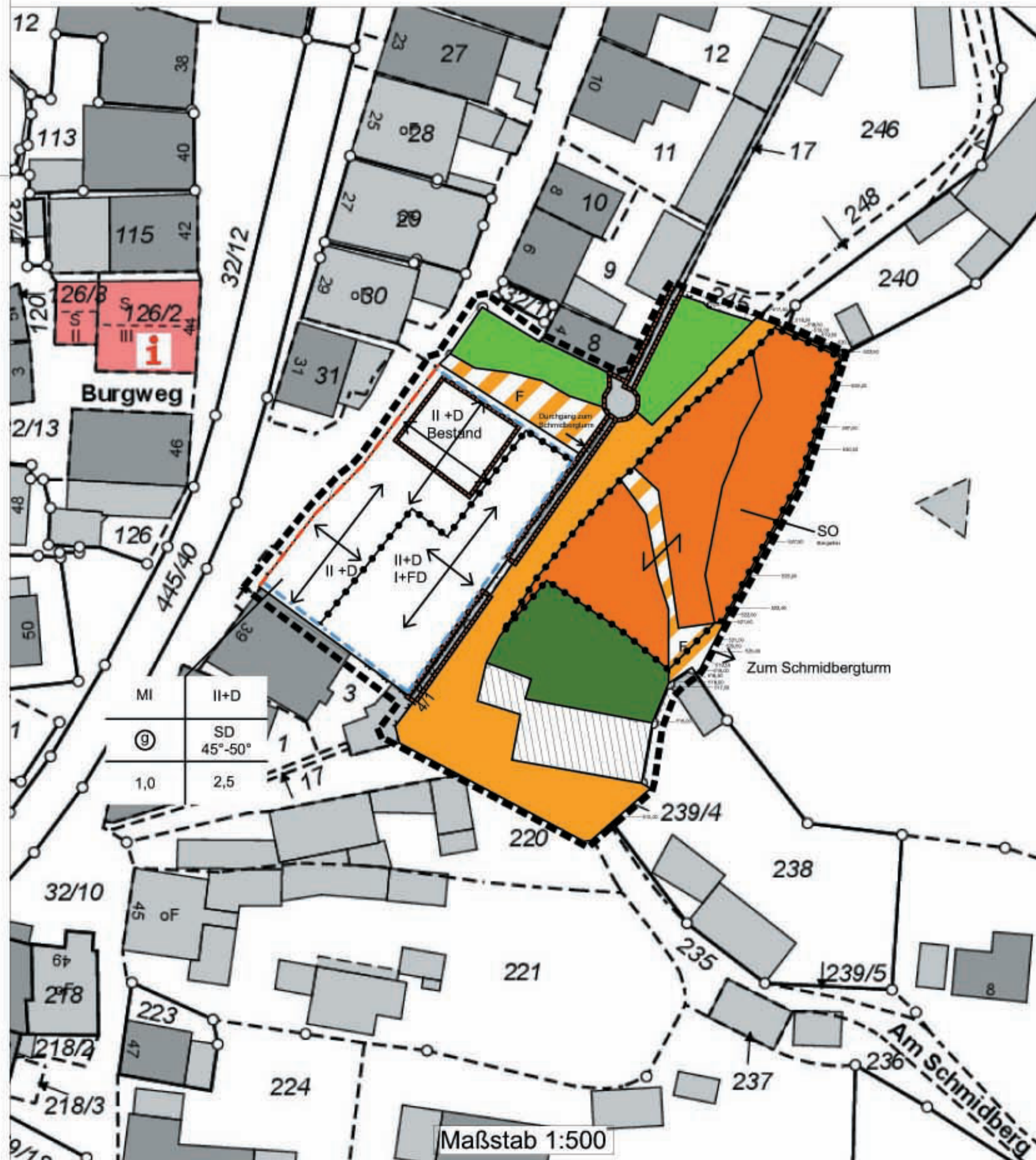
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurden am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

..... den

(Stadt/ Gemeinde)

.....

(Ober-) Bürgermeister(in)



Legende

MI	Mischgebiet
II	Vollgeschosse
+D	Dachgeschoss als Vollgeschoss zul.
SD	Satteldach 45°-50°
FD	Flachdach
ⓐ	geschlossene Bauweise zwingend min. 60%
1,0	Grundflächenzahl GRZ
2,5	Geschossflächenzahl GFZ
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabens- und Erschließungsplanes
—	Baulinie
—	Baugrenze
↔	Firstrichtung zwingend
↔	Firstrichtung 90° gedreht möglich
—	Abgrenzung von Baugebieten
—	Umgrenzung von Erhaltungsberreichen (Denkmal)
—	Abriss Gebäude
—	Bestehende Gebäude
—	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
—	Fußweg
—	Öffentliche Grünfläche
—	Private Grünfläche
—	Sondergebiet Biergarten
—	Höhenlinien

Vorhabensträger:
 Stadt Betzenstein
 Nürnberger Straße 5
 91282 Betzenstein

Entwurf 02
 Plan-Nr.: 7.001

Vorbereiter:
 Bebauungsplan Hauptstraße und Schmidbergstraße
 Stadt Betzenstein
 Ortsteil Betzenstein

Landkreis:
 Landkreis Bayreuth

b2
 architekturbüro
 peter marschall dipl. ing. (FH) architekt bdb
 weidenauer 77 a 91282 betzenstein
 tel. 0 92 44 - 92 06 70 fax. 0 92 44 - 92 06 71
 e-Mail: b2@architekturmarschall.de