

# **Stadt Betzenstein**

**Landkreis Bayreuth**

## **Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Badergasse“**

### **SATZUNG**

#### **1. Änderung vom 28.09.2021**

**Aufgestellt: im September 2021**

**Verfasser:**

**Ingenieurbüro für Tiefbau  
Dipl. Ing. (FH) Alexander Weigand  
Maxfeldstraße 41  
90409 Nürnberg**

## **SATZUNG**

Die Stadt Betzenstein erlässt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen

- des §§ 1 Abs 1, 2 Abs 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO)
- des Art. 81 (örtl. Bauvorschriften) der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung für den Bebauungsplan „Badergasse“ (Änderungsbereich) als Satzung.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 21.06.2021, festgesetzt.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich verbindlich aus dem Bebauungsplan.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung darf nach § 17 BauNVO höchstens betragen:

- Grundflächenzahl: max. **0,40**
- Geschossflächenzahl: max. **0,8**

### **3. Bauweise**

Es gilt die **offene Bauweise** nach § 22, Absatz 2 BauNVO; es ist nur **Einzelhausbebauung** zugelassen.

## **4. Baugestaltung**

Für den gesamten Änderungsbereich sind Gebäude mit **zwei Vollgeschossen (II)** zulässig.

Die **maximale Wandhöhen** beträgt **traufseitig 6,50 m** und die **maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m**. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.

Die **Dachneigung** ist zwischen **35 ° bis 53°** zulässig.

Dachaufbauten sind in Form von **Dachgauben** zulässig, wobei die Breite **1/3 der Trauflänge** nicht überschreiten darf.

Die Dacheindeckung ist mit **Ziegel und Betondachsteinen** zulässig.  
Die Farbe der Dacheindeckung erfolgt in **Rot- und Grautönen**.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Betzensteingruppe sichergestellt.

### **5.2 Abwasserbeseitigung**

Das Abwasser aus dem Baugebiet wird über ein Trennsystem abgeleitet und in der Kläranlage Plech behandelt.

### **5.3 Beseitigung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Pflanzflächen ist, soweit möglich, in Vegetationsflächen zu versickern oder in geeigneten Auffangbehältern (Zisternen) zu sammeln. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.

## **6. Denkmalschutz**

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach § 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof unverzüglich bekannt zu machen.

Sollten den Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so werde diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

**Aufgestellt im Auftrag der  
Stadt Betzenstein**

**Nürnberg, im September 2021**

**Ingenieurbüro für Tiefbau  
Dipl. Ing. (FH) Alexander Weigand**



**Betzenstein,**

**Stadt Betzenstein  
1. Bürgermeister Meyer**