

Stadt Betzenstein

Landkreis Bayreuth



Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Badergasse“

BEGRÜNDUNG

1. Änderung vom 28.09.2021

Aufgestellt: im September 2021

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

Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1 Aufstellungsbeschluss	3
1.2 Lage des Geltungsbereichs	3
2. Planungsrechtliche Situation	5
2.1 Zweck des Bebauungsplanes mit planungsrechtlichen Angaben	5
2.2 Flächennutzungsplan	5
3. Städtebauliches Konzept	6
3.1 Grundgedanken	6
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Gestaltung der Gebäude	6
3.4 Weitere Festsetzungen	6
3.5 Statistische Angaben	7
3.6 Erschließung des Baugebietes	7

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) „Bader- gasse“

Satzungstext / Festsetzungen:

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

Die **maximale Wandhöhe** 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. Bisher war eine Höhenfestsetzung nicht enthalten.

Die **Dachneigung** ist zwischen **35 ° bis 53°** zulässig. Bisher wurde die Dachneigung auf 43° bis 52 ° (I+D) und auf 28° bis 34° (II) festgelegt.

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**. Bisher war lediglich „Ziegel“ als Dacheindeckung festgesetzt.

Die Baufenster werden durch Baugrenzen an den Nord- und Südseiten der Grundstücke ersetzt. Zudem werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 aufgenommen.

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Betzenstein hat in seiner Sitzung am 27.09.2021 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

1.2 Lage des Geltungsbereichs

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke

318/4, 319, 322 und 323

in der Gemarkung Betzenstein.

Die geplante Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst 4.053 m².

Zurzeit sind die Flächen unbebaut, die Flnr. 318/4 dient als Parkplatz für den Friedhof.

Im Norden werden die Flächen durch die Badergasse und den Friedhof, im Westen und Osten durch vorhandene Bebauung und im Süden durch die Hauptstraße abgegrenzt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Zweck des Bebauungsplanes mit planungsrechtlichen Angaben

Die Stadt Betzenstein hat kaum verfügbare freie Flächen für eine Wohnbebauung und beabsichtigt durch die Änderung des Bebauungsplans Badergasse die Nutzbarmachung brachliegender Grundstücke. Diese Grundstücke sind durch kleine Baufenster, welche sich über mehrere Grundstücke erstrecken, kaum oder nur schwer bebaubar.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll die Innenentwicklung der Stadt dienen. Der Bebauungsplan liegt innerhalb der bebauten Flächen und ist von Wohnbauflächen sowie vom Friedhof umgeben.

Durch die Bebauungsplanänderung wird im Sinne einer Nachverdichtung und gemäß dem Grundsatz „Innen statt Außen“ die Bebauung vorhandener Flächen ermöglicht.

Die Grundzüge der Planung sind von der Änderung nicht berührt, der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Die Zulassung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Weitere Schutzgüter sind ebenfalls nicht betroffen.

Der Bebauungsplan fällt somit unter die Regelungen des § 13 BauGB und wird daher danach geändert.

Wegen der Bestimmungen des § 13 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Bebauungsplanes ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Grundgedanken

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Bebauung von Brachflächen ermöglicht, da durch die kleinen Baufenster, welche sich über Grundstücke verschiedener Besitzer erstrecken, und die schmalen Grundstückszuschnitte eine Bebauung derzeit nicht möglich ist.

Laut Bebauungsplan ist das Gebiet bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Erschließung ist über die Badergasse beziehungsweise über die Hauptstraße gesichert.

Die Änderungssatzung sieht weiterhin Mindestfestsetzungen vor, die die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht beeinträchtigen soll.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 19 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und nach § 20 BauNVO mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dadurch werden die vorhandenen Baufenster ersetzt, stattdessen werden nun Baugrenzen an den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Auf den von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Flächen ist die Bebauung mit 2 Vollgeschossen grundsätzlich erlaubt.

3.3 Gestaltung der Gebäude

Die Gestaltung der mit zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Wandhöhen sind in der Satzung zum Bebauungsplan regelt.

3.4 Weitere Festsetzungen

Die weiteren Festsetzungen können der Satzung zum Bebauungsplan entnommen werden.

3.5 Statistische Angaben

Bruttobauland	ca.	4.053 m ²	100,00 %
Verkehrsflächen	ca.	948 m ²	23,39 %
Nettobauland	ca.	3.105 m ²	76,41 %
Zahl der Parzellen		4 Stück, davon 1 Parzelle Parkplatz	
Zahl der zu erwartenden Einwohner		12 Pers.	

3.6 Erschließung des Baugebietes

3.6.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Hauptstraße im Süden und die Badergasse im Norden erschlossen.

3.6.2 Ver- und Entsorgung

3.6.2.1 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird mit einem Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser und Regenwasser aus dem Baugebiet kann zur Kläranlage Plech abgeleitet und gereinigt werden.

3.6.2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird vom „Zweckverband zur Wasserversorgung Betzensteingruppe“ sichergestellt.

3.6.2.3 Stromversorgung

Die Netzinfrastruktur wurde vom. Bayernwerk hergestellt.

3.6.2.4 Fernmeldeeinrichtung

Die Netzinfrastruktur wird von der Deutschen Telekom hergestellt.

3.6.2.5 Müllbeseitigung

Für die Müllbeseitigung gilt die Abfallverordnung des Landkreises Bayreuth

3.6.2.6 Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffs

Nicht erforderlich.

**Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Betzenstein**

Nürnberg, im September 2021

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



Betzenstein,

**Stadt Betzenstein
1. Bürgermeister Meyer**