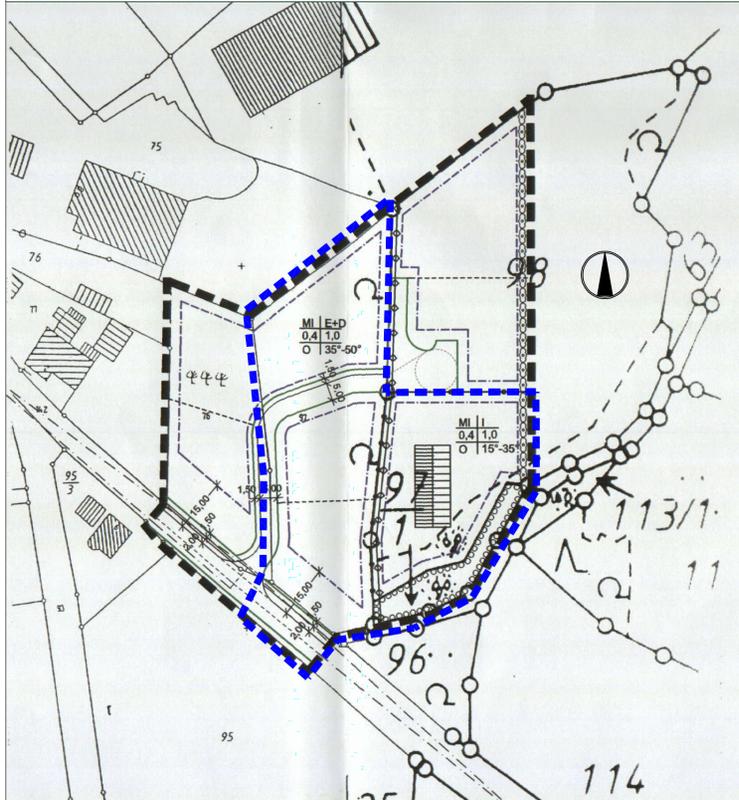


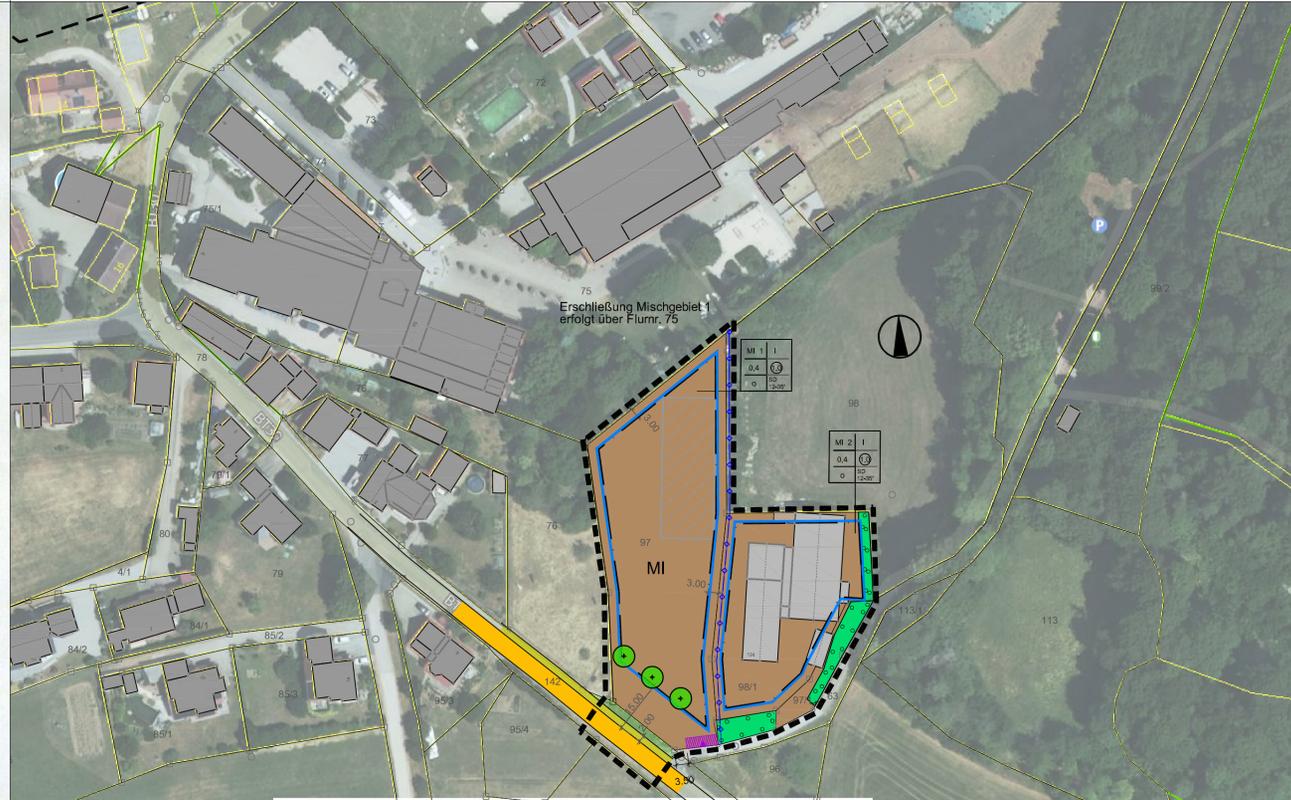


Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "Hohenreuth" Stadt Betzenstein

Bebauungsplan "Hohenreuth" mit Darstellung des neuen Planungsumgriffs (blau) M 1:1000



Änderungen für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan "Hohenreuth" M 1:1000



Verfahrensvermerke

Auslegung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom2025 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Das Bauleitplanverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/E-Mail vom und mit einer Frist bis zum zum Entwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.

Betzenstein, den

.....
Claus Meyer Erster Bürgermeister

Satzung

Die Stadt Betzenstein mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Betzenstein, den

.....
Claus Meyer Erster Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 4 sowie der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Betzenstein, den

.....
Claus Meyer Erster Bürgermeister

Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MI** Mischgebiet
- 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ, Höchstwert)
- 1,0 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ, Höchstwert)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- O offene Bauweise
- SD zulässige Dachform: Satteldach
- Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude im Geltungsbereich
- Baugrenze
- Wasserleitung
- öffentliche Straße
- Korridor für eine befestigte Grundstückszufahrt von Süden: Breite max. 6 m; Lage innerhalb des Korridors nicht standortgebunden
- Straßengraben zur Entwässerung
- öffentliche Grünfläche / Altgrasstreifen
- Pflanzgebiet, Gehölzpflanzung gemäß §2 Grünordnung des B-Plans

Nutzungsschablone

Definition der Nutzungsschablone

Mischgebiet 1 und 2 / gewerbliche Nutzung:

Art der Nutzung (Mischgebiet)	MI 1+2	I	Zahl der zulässigen Vollgeschosse Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ) Höchstwert	0,4	1,0	Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstwert
Art der Bebauung: offene Bauweise	O	SD	zulässige Dachform (Satteldach)

Baum zu pflanzen nach exemplarischer Pflanzliste nicht standortgebunden:

- Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv, mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16-18 cm
- Juglans regia - Walnuss
- Ulmus sp. - Ulme in Sorten
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Aesculus sp. - Kastanie in Sorten
- Tilia cordata in Sorten - Winter-Linde in Sorten
- Prunus spec. - Zierkirschen
- Malus spec. - Zieräpfel
- Obstbaum Hochstämme
- Pflanzgröße: Hochstamm, 2xv, oB, StU min. 8-10 cm, Kronenansatz mindestens 1,80 m hoch

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

Die textlichen Festsetzungen im Änderungsbereich werden mit den folgenden Punkten ergänzt bzw. ersetzt. Im Übrigen behalten die bisherigen Festsetzungen des B-Plans auch für den Geltungsbereich dieser Änderung unverändert Gültigkeit.

Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des Deckblatts umfasst die Flurnummern 97, 97/1 und 98/1 der Gemarkung Spies, Stadt Betzenstein. Es gilt die ausgearbeitete Zeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 28.07.2025, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen die Tektur des Bebauungsplans bildet.

Maß der baulichen Nutzung

Es gelten folgende Höchstwerte im Mischgebiet (MI)

GRZ (Grundflächenzahl): 0,4
GFZ (Geschossflächenzahl): 1,0

Nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 BauNVO gilt:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Baugestaltung

Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

Mischgebiet 1 / gewerbliche Nutzung:
Max. Wandhöhe 7,30 m gemessen vom Rohfußboden EG bis OK fertige Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,30 m, gemessen vom Rohfußboden EG bis OK fertige Dachhaut.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO): Ein Übertreten der Gebäudetelle in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen. Stellplätze und Nebenanlagen wie Unterstellräume und Müllinhausungen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

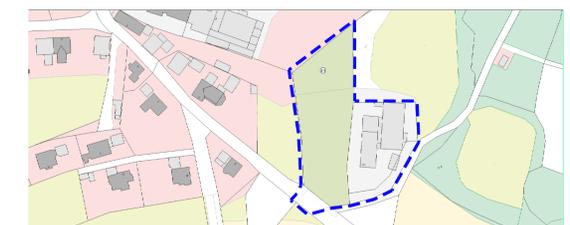
Umgang mit Oberflächenwasser

Die anfallenden Niederschlagswasser von neu zu errichtenden Gebäuden sind auf dem privaten Grundstück zunächst in einem entsprechenden Retentionsraum (z.B. Zisterne, Rigole, Sickermulde) zurückzuhalten und so weit als möglich zu versickern. Sie können als Brauchwasser genutzt werden. Die Anlagen sind im Bauantrag darzustellen. Die Einteilung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal ist nicht gestattet.

Nach § 3 Absatz 3 NWFreiV sind die Regeln der Technik bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen zu beachten (DWA-M 153, DWA-A 138, Merkblätter des LFU). Es wird darauf verwiesen, dass für die Ableitung, bzw. Versickerung von Oberflächenwasser die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW), bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten sind.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Offene Stellplätze auf dem Grundstück sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.



Stadt Betzenstein

Nürnberger Straße 5
91282 Betzenstein

Bebauungsplan "Hohenreuth"
Ortsteil Spies

Deckblatt Nr. 1
Fassung vom 14.08.2025

Maßstab:	M 1:1000
Datum:	14.08.2025
Geändert/Ergänzt:	

Ursula Barth
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin
Ohrenbach 24, 91275 Auerbach
Tel: 09643-91402