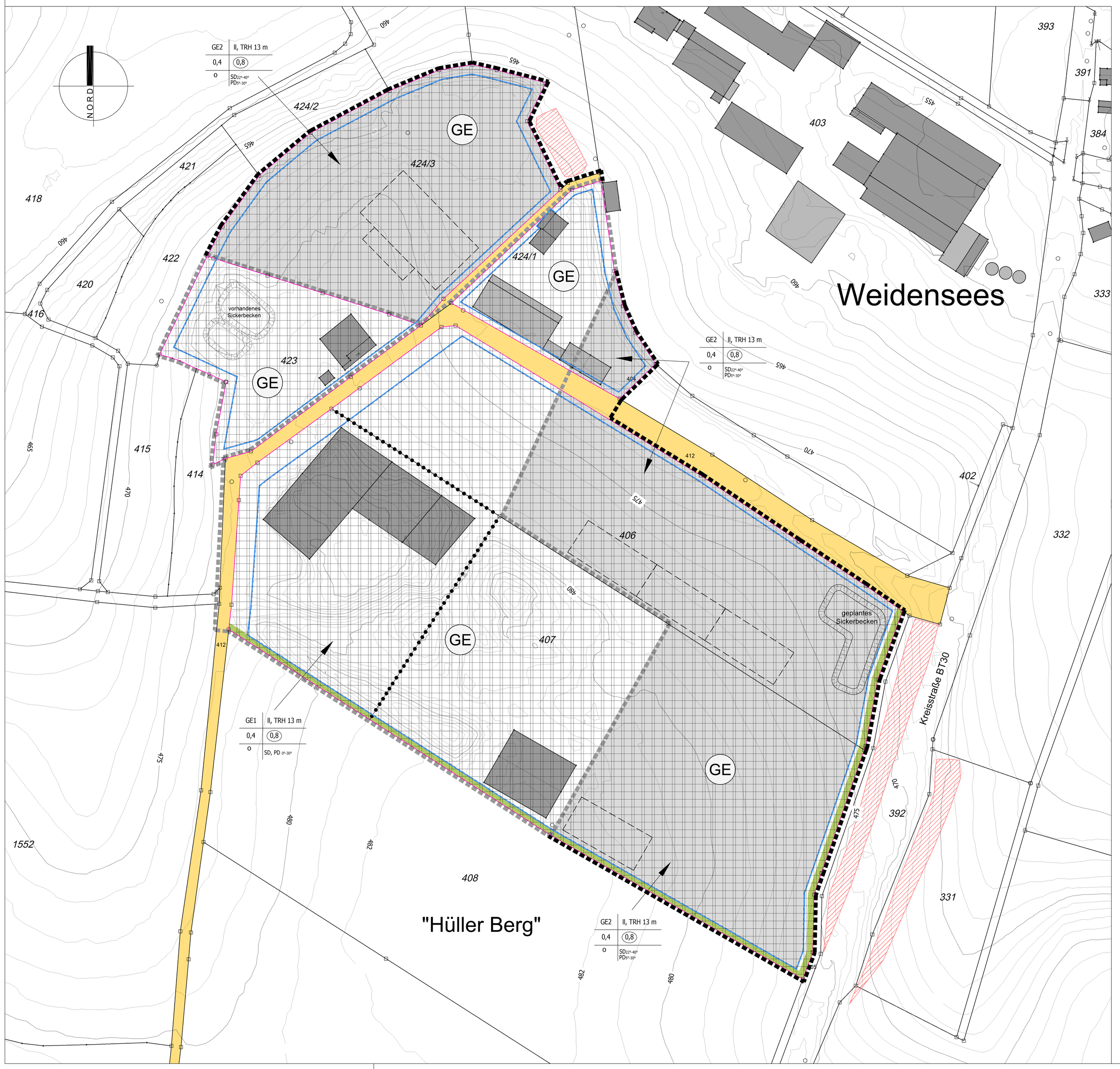
GEWERBEGEBIET "HÜLLER BERG"



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zur 2. Änderung des Bebauungsplan "Hüller Berg", Stadt Betzenstein, Landkreis Bayreuth.

Mit der 2. Änderung wird der ursprüngliche Bebauungsplan ungültig und durch diese ersetzt.

Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungs- / Änderungsbeschluss der Stadtrates betzenstein vom 28.04.2026
Die Stadt Betzenstein erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 345) geändert worden ist
b) der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S.75) geändert worden ist
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
g) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August (BGBl. 2025 S. 12) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 13.04.2026 als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

GE

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO)
bisheriger Geltungsbereich / Planungsumfang 2. Änderung

1.2 Nebenanlagen (§ 14BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

1.3 Die Anzahl der Wohneinheiten wird je geplantem Baurecht auf maximal 8 begrenzt.

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

II — 2.1 Zahl der Vollgeschosse

z. B. 0.8 — 2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Gemäß Planeinschrieb

z. B. 1.6 — 2.3 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Gemäß Planeinschrieb

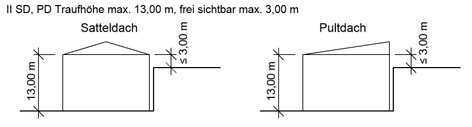
2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.4.1 Traufseitige Wandhöhe:
Die maximale Traufhöhe im Bereich des GE1 (Bauschuttrecyclinganlage) beträgt 13,00 m, davon sind maximal 3,00 m über Gelände frei sichtbar (Gebäude eingegraben).

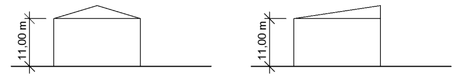
Im Bereich des GE2 sind Traufhöhen von maximal 11,00 m zugelassen. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.

2.4.2 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

Regelbeispiel GE1 (Prinzipschnitt):
II SD, PD Traufhöhe max. 13,00 m, frei sichtbar max. 3,00 m



Regelbeispiel GE2 (Prinzipschnitt):
II SD, PD Traufhöhe max. 11,00 m



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden

3.3 Trennung unterschiedliche bauliche Nutzung

4. Verkehrsflächen

4.1 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.

5. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

MW / SW / RW — 5.1 Abwasserleitung bestehend

MW / SW / RW — 5.2 Abwasserleitung geplant

SW — 5.3 Abwasserleitung bestehend

SW — 5.4 Abwasserleitung geplant

Kabel — 5.5 Niederspannungs-Erdkabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen

5.6 Telekommunikationsleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Grünordnerische Festsetzungen und Begrünungsbindungen innerhalb Grundstücks flächen.
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Baum-/Strauchpflanzungen sowie Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für gestalterische Baum-/Strauchpflanzungen sind vorwiegend heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig).

Artenliste standortheimischer und kindgerechter Gehölze Bäume, Sträucher grundsätzlich als autochthones Pflanzgut: Gehölze: Herkunftsgebiet 5.2 Fränkische Alb

Bäume:

Stieleiche	Spitzahorn
Bergahorn	Feldahorn
Winderlinde	Buche
Hainbuche	Birke
Wildkirsche	Vogelbeere
Baumweide	Esche
Obstbäume	

Sträucher:

Kornelkirsche	Hartriegel
Haselnuß	Liguster
Wolliger Schneeball	Schlehe
Holunder	Wasserschneeball

6.2 Grünflächenanteil
Grundsätzlich sind im Baugebiet mindestens 15 % der gewerblichen Fläche zu begrünen. verkehrsflächen und sonstige bebaute Flächen, z. B. Pkw-Stellplätze, auch wenn sie nur mit teilversiegelten Belägen befestigt sind, können hierbei nicht angerechnet werden.
Angerechnet werden begrünte Flachdächer und Grünstreifen.

6.3 Baumanteil
Im Gewerbegebiet ist pro 1000 Qaudratmeter gewerbliche Fläche mindestdens ein Baum der 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Festlegung der Standorte bleiben dem Eigentümer freigestellt.

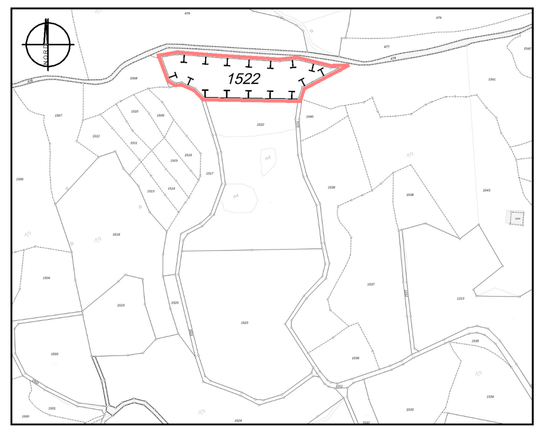
6.4 Festsetzungen
Begrünter Erdwall: b= 3,0 m, h= 2,0 m

6.5 Minimierung der Versiegelung
Im Bereich von Pkw-Stellplätzen, Fußwegen und nicht überdachten Aufenthaltsflächen sind mit wasserdurchlässige Belägen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen etc.) zu verwenden. Fahrwege sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (ökologische Ausgleichsflächen)

Ausgleichsfläche M : 1 : 5.000 (Flur-Nr. 1522 Gmkg. Weidensees)



8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

bisheriger Geltungsbereich / Planungsumfang 2. Änderung

8.2 Biotopfläche

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäude

1.1 Dachform
Satteln und Pultdächer und Flachdachersind zulässig.

1.2 Dachneigung
Es sind Dachneigungen, abhängig von der Dachform, entsprechend der jeweiligen Festsetzungen zulässig.

1.3 Dacheindeckung
Es sind alle Dacheindeckungen, mit Ausnahme von Metalldachdeckungen aus unbeschichteten oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichteten Kupfer, Zink oder Blei, zulässig.

1.4 Dachaufbauten
Die Gesamtlänge von Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m. Bei einer Dachneigung von weniger als 22° sind keine Gauben zulässig. Dachterrassen sind zulässig.

1.5 Fassadengestaltung
Es sind keine landschaftsbeeinträchtigenden Farben zulässig.

1.6 Höhenlage
Die Eingänge der gebäude und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) dürfen maximal 1,00 m über dem Urgelände liegen.

2. Geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze

2.1 Dachform bei Garagen und Carports
Es sind alle Dachformen der Gebäude sowie ein Flachdach zulässig.

2.2 Die Festlegungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu den Garagen sind verbindlich.

2.3 Dachdeckung
Es sind alle Dacheindeckungen analog der Wohngebäude zulässig.

2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist.

3. Geländeanpassung
Alle gewerblich erforderliche Aufschüttungen und Aufgrabungen sind zulässig.

4. Einfriedungen
Grundstücksanfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird zum öffentlichen Straßenraum hin auf max. 2,50 m begrenzt. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen aus Mauerwerk, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken. Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriedungen die Regelungen gemäß BayBO.

5. Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den festgesetzten Baugrenzen oder -linien abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummern
4. Höhenlinien
5. Sickerbecken bestehend / geplant
6. Bestehende bauliche Anlagen
7. Bebauungsvorschlag
8. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

z. B. 407

GE1	II, TRH 13 m
0,4	(0,8)
o	SD, PD 21°-30°

GE2	II, TRH 13 m
0,4	(0,8)
o	SD:21°-40° PD:18°-30°

6. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen. Für den Fall, dass Bodenaushub nicht vermieden oder innerhalb der Baufläche wiederverwendet werden kann, sind abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Um Kostensteigerungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdaushub mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden.
7. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Einsatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
8. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsfähig.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DVVA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserableitung) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
9. 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

9. Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
10. Altlasten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bayreuth unverzüglich zu informieren.
11. Bergbaurliche Relikte
Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplan "Hüller Berg" der Stadt Betzenstein, wird im Regelverfahren durchgeführt.

2. Die Stadt Betzenstein hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplan "Hüller Berg" beschlossen. Der Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ unterrichtet.

4. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ bis _____ beteiligt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegezeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplanverfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom _____ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde mit Schreiben vom _____ den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die erneute öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

7. Der Stadtrat Betzenstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hüller Berg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Betzenstein, den .....
(Siegel)

.....
Claus Meyer, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hüller Berg" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bbebauungsungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hüller Berg" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Betzenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

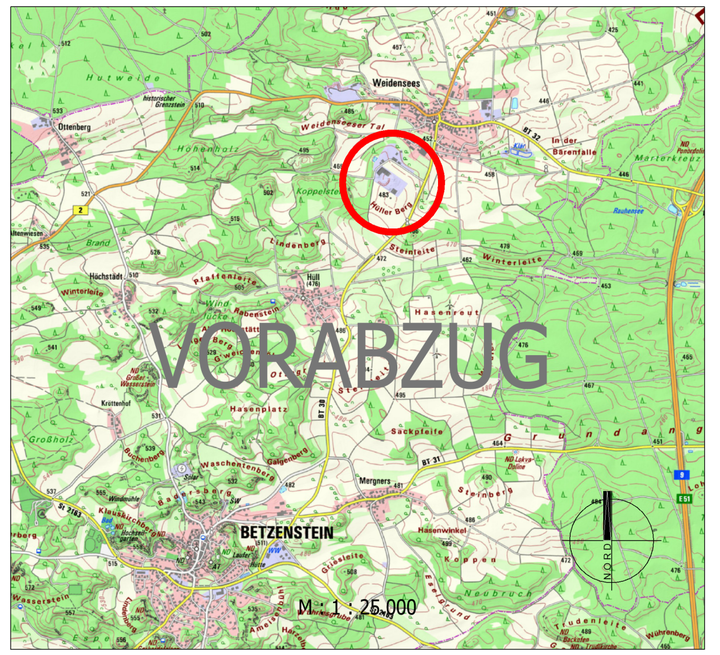
Betzenstein, den .....
(Siegel)

.....
Claus Meyer., 1. Bürgermeister

GEWERBEGEBIET HÜLLER BERG

2. ÄNDERUNG

STADT BETZENSTEIN
LANDKREIS BAYREUTH


Weidensees
Hüller Berg
Kreuzberg
Kreuzberg
Betzenstein
Weiherhof
Weiherhofer Mühle
Weiherhofer Mühlbach
Weiherhofer Mühlbach
Weiherhofer Mühlbach