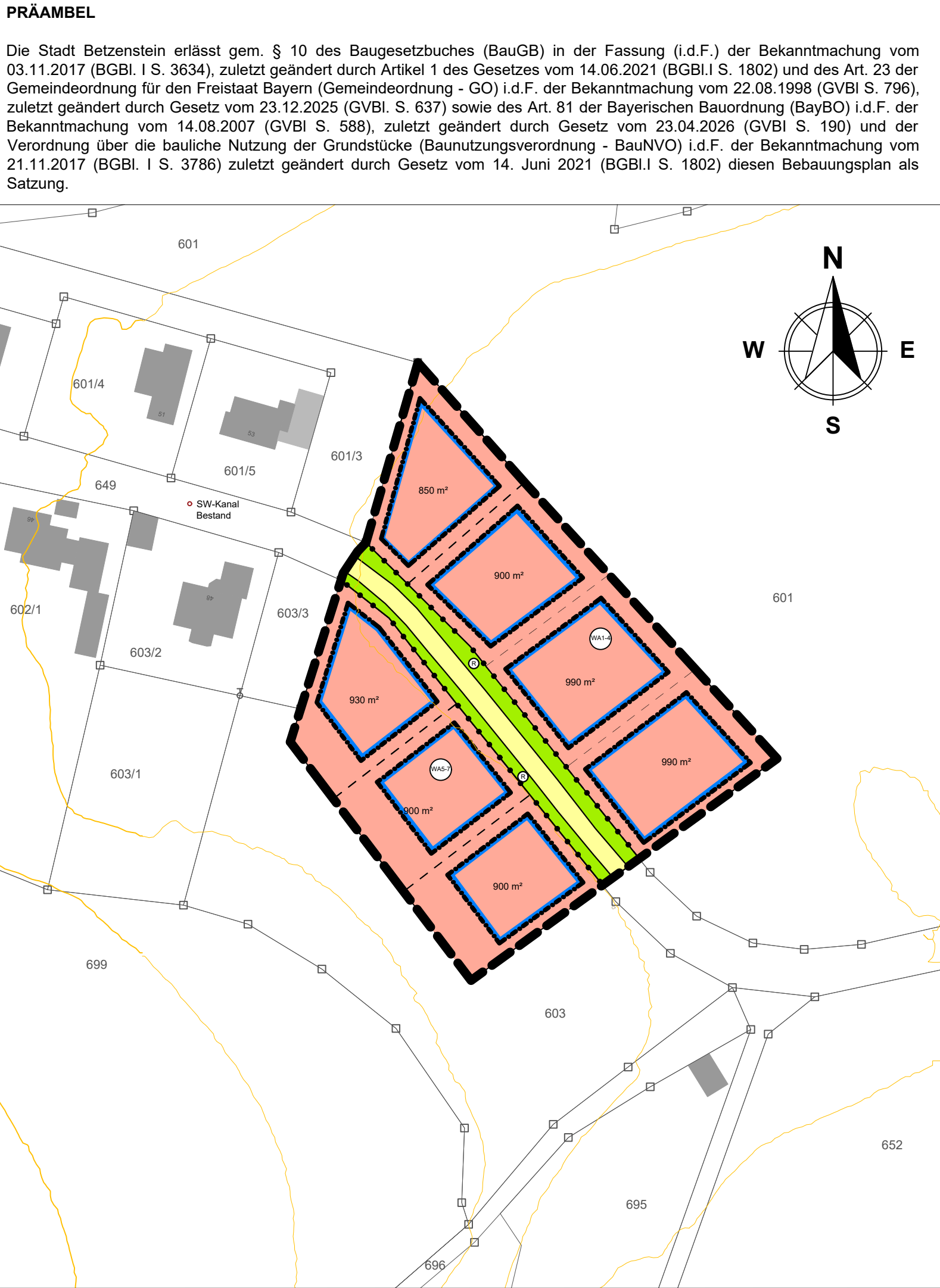




B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse
Im WA 1-4: Maximal II Vollgeschosse zulässig.
Im WA 5-7: Maximal III Vollgeschosse zulässig. Das 3. Vollgeschoß ist nur im Keller zulässig, sofern sich aufgrund der zulässigen Lage des Gebäudes und dem vorhandenen Gelände ein Vollgeschoß gem. BayBO ergibt.
 - Grundflächenzahl GRZ: 0,4
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Geschoßflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Im WA 1-4: GFZ 0,8
Im WA 5-7: GFZ 0,8. Bei drei Vollgeschossen gemäß B2.1: GFZ 1,2
 - Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Wandhöhe beträgt 6,0. Die Firsthöhe beträgt max. 9,0 m. Ausnahmen: beim Flachdach beträgt die max. Gebäudehöhe inkl. Attika 6,5 m, beim Pultdach beträgt die Wandhöhe der höheren Wand 8,0 m, dabei muss die höhere Wand bergseitig liegen.
Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnitlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.5.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§9 Nr.1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser zulässig.
 - Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 sowie Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig, bis insgesamt 20 m². Es gelten die Vorschriften der BayBO.

D. Hinweise

- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder in die öffentliche Versickerungsmulde abgeleitet werden. Für die anfallenden Dachwässer und die Niederschlagswässer von versiegelten Flächen müssen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden. Eine Ableitung der vorgenannten Niederschlagswässer in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
- Auf Hangwasserzufluss wird hingewiesen. Es wird angeraten, durch bauliche Maßnahmen das Eindringen von Oberflächenwasser in Gebäudeöffnungen zu verhindern.
- 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
- Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.
- Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
- Eine baufeldübergreifende Bebauung mit Hauptgebäuden ist nicht zulässig.
- Die maximale Breite von Grundstückseinfahrten beträgt 7,5 m. Die Lage ist mit der Stadt Betzenstein abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.01.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan gem. BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.08.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Betzenstein, den

.....
Meyer
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Stadt Betzenstein, den

.....
Meyer
Erster Bürgermeister

A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 / 1,2 Geschößflächenzahl (GFZ); siehe B2.3
III/III Zahl der Vollgeschosse (siehe B.2.1)

 Abgrenzung des Maßes der Nutzung
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze
 - Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche Verkehrsfläche
- Sonstiges**
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
-  Öffentliche Grünfläche
-  Flächen zum Rückhalt und Versickerung von Oberflächenwasser
- 900 m² Grundstücksfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
Pro Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkröniger Laub- oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.
 - Die privaten Grünflächen sind als Gärten naturnah zu gestalten und mit Obstbäumen als Halb- und Hochstamm sowie standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
 - Kies- und Schottergärten sind unzulässig.
 - Versiegelung: Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden. (wie z.B. Pflaster mit min. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decken)
 - Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
 - Die öffentlichen Flächen sind naturnah zu gestalten. Die Versickerungsmulde ist als begrüntes Erdbecken auszuführen.

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

- Wohngebäude
 - Gebäudeform
An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen.
 - Dachform
Zulässig Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Flachdach.
 - Dachneigung
Die Neigung ergibt sich aus der Gebäudegeometrie.
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder grau bzw. anthrazit zu erfolgen.
 - Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bergseitig (WA1-4) maximal 0,25 m über dem natürlich vorhandenen Urgelände und talseitig (WA5-7) maximal 0,25 m über der Höhe der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der bergseitigen Gebäudekante.
- Garagen und Carports
 - Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größenmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und bei Carports mind. 5 m.
 - Dachform bei Garagen: zulässig sind Satteldach und Flachdach. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.
 - Für jede Wohneinheit sind zwingend 3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen. Abhängige Stellplätze sind zulässig. Auch darf die Fläche vor Garagen als Stellplatzfläche angerechnet werden.
- Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, ansonsten sind Einfriedungen bis 2,0 m zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
- Stützmauern und Auffüllungen sind bis max. 1,0 m über dem natürlichen Urgelände an der Grundstücksgrenze zu bebaubaren Nachbargrundstücken zulässig.

Stadt Betzenstein
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Baugebiet "Auf der Höhe II"



<u>Projektname:</u>		heka technik GmbH Geo-, Umwelt-, Gebäudetechnik Ingenieurdienstleistungen
Stadt Betzenstein, Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Baugebiet "Auf der Höhe II"		
<u>Auftraggeber:</u> Stadt Betzenstein Nürnberger Str. 5 91282 Betzenstein	<u>Planverfasser:</u> heka technik GmbH St.-Joseph-Str. 18 91257 Pegnitz Tel.: 09241-724672 Mail: info@heka-technik.de	
		<u>Maßstab B-Plan:</u> 1:1.000
		<u>Plandatum:</u> 03.08.2026
		<u>gezeichnet:</u> j.hee
		<u>geprüft:</u> p.hee