

**SATZUNG**  
 Die Stadt Betzles erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 3414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Ayrverfahrensbeschlusses vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Siedlungsrechts vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548) das Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BVerf) in der geltenden Fassung und das Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Thamer Weg“ für den Bereich zwischen der Kreisstraße 620 und am Planhof auf der Gemarkung Wolfbuch als Satzung.

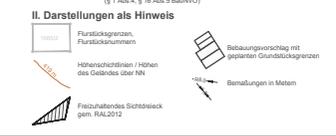
**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebiets gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung von ... und die auf diese verteilten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**  
 1. **Bebauungsplan** mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und 2. Textlichen Festsetzungen

**§ 3 Inkrafttreten**  
 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB; § 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB; § 16 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - GRZ 0,3 2/5 Grundflächenzahl z.B. 0,3
  - II 2/1 Zahl der Vollgeschosse
  - 3/5 Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 9. Öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversicht, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 10 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserversicht, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 4, § 10 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
    - Anpflanzen Bäume
    - Erbauung Blühung
  - 15. Sonstige Planzeichen
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 5.1 Abs. 4, § 9 Abs. 2 BauGB)



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung
  - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**  
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Betriebszweckbetriebs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tennisplätze - werden als unzulässig festgesetzt.  
 Derartige Nutzungen sind als unzulässig festgesetzt.  
 Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in den Baugeländeflächen MD-1 und MD-2 als unzulässig festgesetzt.  
 In der Dörgeleisefläche MD-2 wird zusätzlich Tierhaltung als unzulässig festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
  - In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Dörgeleiseflächen werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Überstreifen der Baugrenzen um bis zu 3 m durch untergeordnete Bauweise, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abschrägungen nach Art. 6 BayBO für grundsätzlich erdgeschossige, ausgenommen ist die Errichtung von Garagen und Carports in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6, Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
  - In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der Doppelhäuser darf eine Länge von 20 m und die Länge der Einzelhäuser eine Länge von 15 m nicht überschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung
  - In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 30 vom 100 (GRZ 0,3). Im der Dörgeleisefläche MD-1 beträgt die Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6) und in der Dörgeleisefläche MD-2 40 vom 100 (GRZ 0,4). Gemäß § 11 Abs. BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.
  - In Allgemeinen Wohngebiet und in der Dörgeleisefläche MD-2 ist die Errichtung von Hochhäusern zwei Vollgeschossen zulässig.
  - Ja Wohngebäude in Allgemeinen Wohngebieten und in der Dörgeleisefläche MD-2 sind max. zwei Wohnheiten zulässig.
  - In Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 1,5 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschritten werden.
  - In Allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 0,5 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschritten werden.
  - Die Wohnhöhe von Wohnbauten in den Allgemeinen Wohngebieten darf einschließlich Treppenhöhe eine Höhe von 6 m gemessen an der Außenkante der Umfassungswand (Pfl), von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachkante, nicht überschreiten.
  - Die Firsthöhe von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von 9 m bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.
  - Die Firsthöhe von Gebäuden in der Dörgeleisefläche MD-1 darf eine Höhe von 12 m bezogen auf die fertige Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschritten werden.
  - Die Firsthöhe von Gebäuden in der Dörgeleisefläche MD-2 darf eine Höhe von 11 m bezogen auf die fertige Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschritten werden.
  - Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist vor Garagen und Carports ein Abstand von 5 m einzuhalten.
  - Garagen und Carports dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wohnhöhe von bis zu 3 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante an Maßpunkt der Schnittlinie der Grundstücksmitte mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.
  - Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
  - Dachformen: Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer, Walmdächer (einschließlich Zeltdächer) und Pultdächer sowie Satteldächer bei denen die Dachflächen in der Vorhalle gegenüberliegend einseitig angeordnet sind.
  - Dachflächen von Satteldächern, Walmdächern (einschließlich Zeltdächern) sowie verschieferten Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38° bezogen auf die Horizontale, zu errichten. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 10° bis 20° bezogen auf die Horizontale, zu errichten.
  - Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° bezogen auf die Horizontale, zulässig.
  - Dachaufbauten und Zweergelbe:
    - Zweergelbe sind zulässig. Als Dachaufbauten sind Dachgauben zulässig.
  - Dachgauben sind mit einem Satteldach oder Schiefdach auszuführen.
  - Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
  - Sonneneingelassen und Sonneneinstrahler auf Dachem sind ohne Aufständerung zu errichten.
  - Als Dachbedeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich nicht glänzende und nicht reflektierende Dachdecken in Braun-, Rot- und Grautönen zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich begrünzte Dächer oder Glasdächer zulässig.

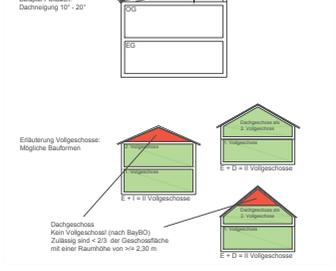
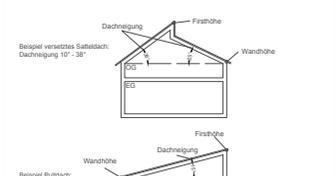
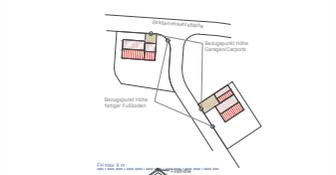
- Grünordnung und Bodenschutz
  - Die Errichtung, Befahrung und Gestaltung der Freiräume der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünanlagen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den gründerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, erforderlichenfalls zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nach zu pflanzen.
  - In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in der Baugeländefläche MD-2 des festgesetzten Dörgeleises ist je jeder 200 m Grundstücksbreite ein Laubbau oder ein Sträucher gemäß Art. 16 der Begründung zu pflanzen, wobei grundstücksbezogen vorhandene heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Planmaß angerechnet werden können.
  - Für die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.
  - Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ein Fortschritt der Gehölze sowie eine Anpflanzung von Zier- und Neuzugleich sind unzulässig.
  - Auf der öffentlichen Grünfläche für die Ortsrandbegrenzung ist eine naturnahe, freischneidende Gehölzstruktur zu entwickeln. Pro angefangener 25 m Pflanzbreite sind mindestens 5 Sträucher und ein Laubbau entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand für Sträucher muss mindestens 1,0 m betragen. Für Bäume darf ein Pflanzabstand von 6,0 m nicht unterschritten werden.
  - Die in der Pflanzung als anzupflanzende Bäume im Straßenraum gedachten Bäume werden als Hochstämme festgesetzt. Es sind heimische Obst- und Laubbäume gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen.
  - Die in der Pflanzung festgesetzten Bäume sind entsprechend des Pflanzzeichens dauerhaft zu erhalten. Abgibtige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
  - Die Verpflanzung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Nicht überbaue Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Einschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig zu gestalten. Die von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstück zu verwickeln. Die Verwicklung von Niederschlagswasser, die nicht auf dem eigenen Grundstück vorgenommen werden kann, erfolgt durch Erhaltung in die Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Grünfläche.
- Ausgleichsmaßnahmen
  - Für die Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 600 (entgeltl. Gmk.) Wolfbuch ein Halbtrockenrasen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
  - Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
    - Vorbereitung der Fläche
      - Pflegen der Fläche
      - Entfernen von Sand und Unterflüssen des Baueses zur Schaffung eines Erde-Sand-Gewebes
      - Mähen im Bereich des geschützten Biotops auf Nachbarfläche Fl.Nr. 657 Gmk. Wolfbuch
      - Ausbringung des Mahlgutes auf der Ausgleichsfläche zur Saatgutübertragung
    - Pflege
      - Aufrechter der Fläche über einen Zeitraum von 3 Jahren durch 3- bis 4-malige Mahd im Jahr von etwa 6 bis 8 Wochen
      - Verzicht auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
      - kein Pflegen auf der Fläche, bei Hagelsturz auch nicht oberhalb
      - ggf. Mahd mit Antriebsort des Mahlgutes
      - ggf. Entfernen von dominanzbildenden Hochstauden und schnellwüchsigen, ausufernden Gehölzen in den Wintermonaten außerhalb der Frostzeit

**HINWEISE**

- Stellplätze:** Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Betzles sowie auf die Zahl, die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GasStell) vom 24.09.2015 verwiesen.
- Erwässerung:** Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Betzles (Erwässerungssatzung - EWS) vom 11.12.2013 verwiesen.
- Niederschlagswasserverkleinerung:** Bei der Verkleinerung des gesammelten Niederschlagswassers von unzulässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserentlastungsverordnung (NWV) mit den dazu gehörigen technischen Regeln (TREG) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
- Wird abfließendes Oberflächenwasser:** Das örtliche Gelände ist geneigt und weist eine leichte Hanglage nach Südosten auf. Daher kann, z.B. bei Schneeschmelze oder Starkniederschlag, abfließendes Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet den Grundstücken im Geltungsbereich zufließen. Dies ist entsprechend bei der Errichtung und Bedienung zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Bebauung vor Schäden schützen.  
 In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu achten, dass der Oberflächenwasserabfluss durch die gesamte Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert wird.
- Bodendenkmaler:** Malspitzhof an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSOSt. Art. 8 Abs. 1 DSOSt. Wer Bodendenkmaler 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 zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsauftrages etc., so wird er durch Anzeige an den Unternehmer und den Leiter der Arbeiten befreit. Die Anzeige verpflichtet die den Fund auf einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu beseitigen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Landwirtschaftliche Immissionen:** Von den umliegenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu hören sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten der Fall sein.
- Pflanzensatzung:** Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGSBG Art. 47 ff.).

**Erläuterungen:**

Bauskizze für die Bemessung der Höhe des fertigen Fußbodens (WA) sowie Garagen/Carports (WA 2/4/5/6)



**Lageplan Ausgleichsfläche**

