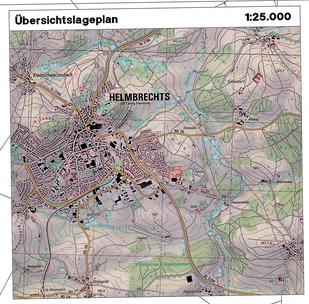
Übersichtslageplan 1:25.000



Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 5. März 2021 (GVBl. S. 74).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit der Nutzungen ergibt sich aus § 4 Abs. 2 BauNVO. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2. Mischgebiet

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe mit den dazugehörigen Nebenanlagen. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

1.1.3. Geschossflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.4. Grundflächenzahl

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4).
Für das Mischgebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.5. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei (II) festgesetzt.

1.1.6. Höhe/Höhenlage baulicher Anlagen

Es wird für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet mit Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von 8,50 Metern als Höchstgrenze festgesetzt (GOK8,5m).
Für Gebäude im Mischgebiet wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von 10,50 Metern als Höchstgrenze festgesetzt (GOK10,5m).
Gemessen jeweils von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Hauptein/ausgangs bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut Untergeordnete Bauteile, wie Schlote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.
Der Höhenunterschied zwischen der Straßenbordsteinkante und der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf 40 cm nicht überschreiten, gemessen in der Mitte des Hauseingangs.

WA	GFZ 0,8
GRZ 0,4	II
GOK 8,5m	o
SD/WD/KWD	38°-45°

MI	GFZ 0,8
GRZ 0,6	II
GOK 10,5m	o
SD/WD/KWD/ PD/FD	38°-45°

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

1.2.1. offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

1.2.2. Abstandsflächen

Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

1.2.3. Baugrenze

Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.2.4. Stellung baulicher Anlagen

Die Traufe hat parallel zur Straße zu verlaufen. Bei Eckgrundstücken wahlweise.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

1.3.3. Wirtschaftsweg

1.4. Versorgungsanlagen

bestehender Oberflächenwasserkanal (wird verlegt)

Alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu errichten.

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Spielplatz

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern

zu erhaltender Gehölzbestand

Auf jedem Grundstück ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaum-Hochstämme.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

Die im ÄGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

Für Bepflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden:

Bäume:

Aschweide	(Salix cinerea)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Bergulme	(Ulmus glabra)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche, Sommereiche	(Quercus robur)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Weißbirke	(Betula verrucosa)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Zitterpappel, Espe, Aspe	(Populus tremula)

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hasel, Haselnuß	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kreuzdorn	(Rhamnus frangula)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Ohrweide	(Salix aurita)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzdorn, Schlehe	(Prunus spinosa)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)

1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im gekennzeichneten Bereich sind für Aufenthaltsräume mit Schlafeinrichtung zum südlich gelegenen Gewerbebetrieb Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen und Ruheräume zusätzlich mit fensterunabhängigen Be- und Entlüftungseinrichtungen auszustatten.

1.7.2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Zugelassen sind Sattel- (SD), Walm- (WD) und Krüppelwalmdächer (KD).
Die Dachneigung muss zwischen 38° und 45° liegen.
Im Mischgebiet sind darüberhinaus Pult- (PD) und Flachdächer (FD) in beliebiger Dachneigung zulässig.
Blendende oder greifbarbare Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich möglich und werden empfohlen.
Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die einen(m) dem Stand der Technik entsprechenden(n) Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschwemmen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verblecht werden.
Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,50 Meter vom Ortgang einhalten. Sie dürfen nicht über den First des Hauptdaches hinaus ragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf nicht länger sein als die halbe Länge der Traufe.
Garagen und sonstige Nebengebäude sind in der Dachform des Hauptdaches des Hauptgebäudes oder als begrünte Flachdächer auszuführen. Die Dachneigung muss zwischen 25° und 45° liegen.

2.2. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Nebengebäude wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche die Baugrenze nicht überschreiten.
Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Vor Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens 10m Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden. Pro Wohngebäude bzw. pro Wohnung innerhalb eines Gebäudes ist mindestens eine Garage oder ein Stellplatze auf dem Grundstück vorzusehen.

2.3. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf sie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Höhe von einem Meter nicht überschreiten, ansonsten darf die Höhe maximal 1,50 Meter betragen. Maschendrahtzäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

2.4. Energieeinsparung

Bei der Bauausführung ist der aktuelle Mindeststandard nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) für energieeffizientes Bauen einzuhalten.

Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 8,5m	o	Bauweise
Dachform	SD/WD/KWD	38°-45°	Dachneigung

Art der baulichen Nutzung	MI	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,6	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 10,5m	o	Bauweise
Dachform	SD/WD/KWD/ PD/FD	38°-45°	Dachneigung

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel des Bayernwerks oder der Licht- und Kraftwerke Helmbrechts liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagertiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim Energieversorger zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbedachtsame Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Bauftragten des Energieversorgers sofort einzustellen.

Behandlung von Niederschlagswasser

Dem Bauherrn wird empfohlen, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen und durch Errichtung einer Zisterne zurückzuhalten oder an Ort und Stelle unter der Voraussetzung von sickerfähigen Böden zu versickern. Es wird angeregt, die Garagenzufahrten sowie die Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
Für Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage wird auf die einschlägigen technischen Standards hingewiesen. Dabei ist insbesondere auf die Trennung des Brauchwassernetzes von dem des Trinkwassers zu achten.

Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 095140930, Telefax 09514095330, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Bestimmungen bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Staub- und Geruchsemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis" hervorgerufen werden, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Gebäudestellung

Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudestdseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird. Sofern Photovoltaik-Anlagen vorgesehen sind, wird empfohlen, bei einer Einspeisung in das Netz der Dachfirst in Ost-West-Richtung auszurichten. Sollte der Strom in erster Linie für den Eigenverbrauch genutzt werden, ist eine Ausrichtung des Dachfirstes in Nord-Süd-Richtung vorteilhafter.

Oberflächenwasser

Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erdr- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerzugangstüren sollten wasserdicht oder mit Aufkantungen ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Verfahrensvermerke

3.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts beschloss in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Weinberg III Erweiterung". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Weinberg III Erweiterung" in der Fassung vom 16. Dezember 2021 konnte mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15. Februar bis 16. März 2022 im Rathaus der Stadt Helmbrechts ausgelegen werden. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11. Februar 2022 in der Zeit vom 15. Februar bis 16. März 2022 an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Weinberg III Erweiterung" beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Weinberg III Erweiterung" in der Fassung vom 12. April 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. August bis 16. September 2022 im Rathaus der Stadt Helmbrechts öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen auf der Internet-Seite der Stadt unter www.stadt-helmbrechts.de eingesehen werden. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Weinberg III Erweiterung" in der Fassung vom 12. April 2022 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. August bis 16. September 2022 beteiligt. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3.6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Helmbrechts hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 01.12.22 den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Weinberg III Erweiterung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.12.22 als Satzung beschlossen.

Helmbrechts, 03. März 2023

Stadt Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

3.7. Ausgefertigt

Helmbrechts, 03. März 2023

Stadt Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

3.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Weinberg III Erweiterung" wurde am 03.03.23 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Helmbrechts zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Helmbrechts, 03. März 2023

Stadt Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.86.09

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.109 für das Allgemeine Wohngebiet "Weinberg III Erweiterung", Stadt Helmbrechts, Landkreis Hof

Planungsstand:	15. November 2022 ENDFASSUNG
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ivs ingenieurbüro für bauwesen berchende ingenieure Am Kahlgraben 76 – 96317 Kronach Tel. (09261) 60624 – Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de – http://www.ivs-kronach.de
bearb. / ges.:	kö / kö
Ort, Datum:	Kronach, im November 2022

Dipl.-Geogr. Norbert Körner