



Festsetzungen durch Planzeichen

- Nutzungsschablone**

Art der Nutzung	max. Verkaufsfläche
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Dachneigung
Bauweise	max. Gebäudehöhe

Abkürzungen
genD = geneigte Dächer
- Art der baulichen Nutzung**
 Sondergebiet "Einzelhandel"
- Maß der baulichen Nutzung**
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl
 GFZ 1,6 Geschossflächenzahl
- Baugrenze, Bauweise**
 Baugrenze
 offene Bauweise
- Verkehrsflächen**
 Öffentlich:
 Straßenverkehrsfläche
 Geh- und Radweg
 Feld- und Waldweg
 Gehweg
 Privat:
 Park- und Stellplätze
 Verkehrsflächen auf Marktgelände
- Grünflächen**
 Grünfläche -privat-
 Grünfläche -öffentlich-
 Ersatz- und Ausgleichsfläche
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 zu pflanzender Baum
 Umgrenzung der Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
 RRB Regenrückhaltebecken
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Maßangabe in Meter
 z.B. 301/6
 bestehende Grenzen
 Ein- bzw. Ausfahrt
 vorhandene Gebäude

Festsetzungen durch Text

- Das Baugebiet wird nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, mit einer max. Verkaufsfläche von 4.200 qm festgesetzt.
- Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt:
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6
- Gebäude sind unter Einhaltung der zulässigen GRZ in den jeweiligen festgesetzten Baugrenzen zu errichten.
- Die max. Gebäudehöhe darf 9,00 m nicht übersteigen. Bezugspunkt hierfür ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, wobei dieser max. 0,30 m über Hinterkante der Straßenbegrenzung liegen darf.
- Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 25 Grad vorgesehen.
- Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig - ausgenommen davon sind Einkaufswagenüberdachungen, Garagen und Stellplätze müssen einen Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.
- Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur auf den ausgewiesenen gewerblichen Grundstücken gemäß den geltenden Vorschriften der BayBO zulässig. Auf öffentlichen Grünflächen und Grünstreifen dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Bei Gebäuden sind Werbeanlagen in die Gestaltung der Fassade zu integrieren.
- Einfriedungen dürfen einschl. Sockel höchstens 2,00 m hoch sein. Sie sind so auszubilden, dass keine Höhenabtreppungen entstehen.
- Grundstückszufahrten sind folgendermaßen auszuführen:
 - Für Ein- und Ausfahrten wird pro Fahrspur eine max. Breite von 3,75 m festgesetzt.
 - Für die Befestigung der Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
 - Freiflächen, die nicht der Produktion bzw. dem Betrieb dienen, sind zu begrünen.
- Auf dem Gelände anfallendes Niederschlagswasser ist von der Fläche so abzuleiten, dass es zu keiner Verschärfung des Abflusses kommt. Es darf zu keiner Verschlechterung für Unterlieger durch zusätzlich anstehendes Niederschlagswasser kommen. Das Wasser ist möglichst breitflächig an geeigneten Flächen zu versickern. Es ist erlaubt, Drainage- und Regenwasser in Zisternen zu sammeln, zurückzuhalten und zu nutzen. Notüberläufe an das städtische Regenwasserkanalsystem sind zulässig.
- Vorhandene Baurechtlich genehmigte Handels- und Parkplatzflächen haben gem. Art. 14 Grundgesetz (GG) "Eigentumsgarantie" - Bestandsschutz.
- Grünordnerische Maßnahmen und Pflanzgebote
 Baumpflanzungen und Grünordnung für die geplanten Bauflächen und dazugehörigen Parkplatzflächen sind durch eine ergänzende Baumbepflanzung fixiert. Diese geplanten Grünordnungsmaßnahmen sind bei Bauantragsstellung in einem Grünordnungs- und Gestaltungsplan mit vorzulegen.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A + E)
 für den Eingriff in die Natur wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von 2.200 m² als extensive Grünfläche mit max. einer Mahd pro Jahr festgesetzt. Eine Düngung darf auf dieser Fläche nicht erfolgen.
- Schallschutz
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB		
Teilfläche	L _{EK} tags	L _{EK} nachts
SO 1, SO 2	59	44
Parken und Verkehrsfläche Nord	59	44
SO 3	61	46
Parken und Verkehrsfläche Süd	61	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5
 Als Geräusch abstrahlende Flächen werden die Baufenster, Parkplatz- und Verkehrsflächen (ohne öffentlichen Erschließungsweg) berücksichtigt.
 Im konkreten Verwaltungsverfahren (Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung, Vorbescheid) ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Schallschutzanforderung am Immissionsort Mühlenweg nachweist. Geeignete Gutachter findet man unter dem Link www.resymesa.de

- ### Hinweise
- Alllasten, Abfallrecht
 Der Stadt Helmbrechts sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen und Alllasten bekannt. Gemäß Art. 12 des Bay. Bodenschutzgesetzes sind die Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.
 - Bergbau
 Im Gemeindegebiet von Helmbrechts ist alter Bergbau dokumentiert. Bei Baugrunduntersuchungen ist ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen. Auch beim Baugrubenausbau, bei Anzeichen und Hinweisen auf alten Bergbau, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
 - Gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG ist derjenige der Bodendenkmäler auffindet 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. Entsprechend Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.



Bebauungsplan Nr. 101 für das Gebiet:

Frankenstraße Ost

Helmbrechts, im Mai 2016
 geändert, im Februar 2017, Juni 2017 und Juli 2017

Stadt Helmbrechts

 1. Bürgermeister

Stadtbauamt

 Stadtbaumeister

M. 1: 1.000