



Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1.1. Immissionsschutz**
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:
- | Teilgebiet | Emissionskontingent L_{eq} in Dezibel tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) | Emissionskontingent L_{eq} in Dezibel nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) |
|------------|---|---|
| GE 1 | 53 | 38 |
| GE 2 | 58 | 43 |
| GE 3 | 63 | 48 |
| GE 4 | 64 | 49 |
- Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis C mit dem dargestellten Ursprung $x=4478155$, $y=5566365$ erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente $L_{eq, z}$:
- | Richtungssektor k (Nord=0°) | Zusatzkontingent $L_{eq, z}$ in Dezibel für Richtungssektor tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) | Zusatzkontingent $L_{eq, z}$ in Dezibel für Richtungssektor nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) |
|-----------------------------|---|---|
| A (300°-310°) | 2 | 2 |
| B (180°-200°) | 6 | 6 |
| C (10°-180°) | 6 | 6 |
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{eq, k}$ durch $L_{eq, k} + L_{eq, z}$ zu ersetzen ist.
- Hinweise:
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Im konkreten Verwaltungsverfahren (Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung, Vorbescheid) ist ein Schallchutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Schallschutzanforderung an den Immissionsorten nachweist. Geeignete Gutachter findet man unter dem Link www.rasymess.de.
- Immissionssorte sind die in der schalltechnischen Untersuchung der Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstraße 35, 05444 Bayreuth, Bericht as-17.9756-001 ausgewählten Aufpunkte für Geräuschimmissionen
- 1.1.2. Mischgebiet**
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- 1.1.3. Gewerbegebiet**
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 8 BauNVO. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, und Lagerplätze, Weiterhin Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist nicht zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.
- 1.1.4. Grundflächenzahl**
Es wird für das Mischgebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ 0,6) und für das Gewerbegebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ 0,8) festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfäche zulässig sind.
- 1.1.5. Höhe baulicher Anlagen**
Die Gebäudeoberkante darf eine im Mischgebiet eine Höhe von 12 Metern, im Gewerbegebiet eine Höhe von 14 Metern nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete Verkehrsfäche im Bereich des Hauptzugangs. Gebäude im Mischgebiet dürfen eine Höhe von 656 Metern über NN, Gebäude im Gewerbegebiet eine Höhe von 664 Metern über NN nicht überschreiten.
- 1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen, Stellung der baulichen Anlagen**
- 1.2.1. Baugrenze**
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.
- 1.3. Verkehrsflächen**
- 1.3.1. Straßenverkehrsflächen**
Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.
- 1.3.2. Straßenbegrenzungslinie**
Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.
- 1.3.3. Wirtschaftsweg**
Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.
- 1.3.4. Privatzufahrt**
Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.
- 1.4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
bestehender Schmutzwasserkanal DN 200
- Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.
- 1.5. Grünflächen**
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche

- 1.6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
geplantes Regenrückhaltebecken
- 1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
erhaltenswerter Gehölzbestand
Pflanzgebot für Bäume
Pflanzgebot für Sträucher
geschütztes Biotop Nummer 5736-1054 (Teilfläche)
- Gemäß den Planeintragungen sind entlang der Staatsstraße bzw. entlang des Wirtschaftsweges Flur-Nummer 562 Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in einem gegenseitigen Abstand von zehn Metern zu pflanzen, landschaftsgrünlich zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
Der bestehende Wirtschaftsweg auf Grundstück Flur-Nummer 562 ist in seinem Bestand zu erhalten.
Zur freien Landschaft sind gemäß den Planeintragungen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG werden auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden dem im Rahmen des Bebauungsplanes „Oberweißbach-West“ festgesetzten Baufächern zugeordnet.
Wiesenflächen sind als Extensivwiesen zu pflegen; sie dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden; das Mähgut ist abzuführen. Frühester Mahdtermin ist der 15. August; zur Ausmagerung der Flächen ist in den ersten drei Jahren auch ein früherer Mahdtermin zulässig; der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Auf der Fläche wird ein naturnahes Regenrückhalte-, Versickerungs- und Verdunstungsbecken angelegt und gemäß den Planeintragungen mit Bäumen und Sträuchern umpflanzt. Bäume und Sträucher sind landschaftsgrünlich zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Flächen sind als Grünland zu erhalten und zweimal jährlich zu mähen.
Weiterhin sind im Bereich der Ausgleichsflächen gemäß den Planeintragungen abschnittsweise heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm; Pflanzaster 1,00 Meter x 1,00 Meter.
Folgende Arten sind zu pflanzen: Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarze Heckenkirsche (Lonicera nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).
Es sind autochthone Gehölze zu verwenden.
Zum Schutz von Wildvirens sind Gehölzpflanzungen so lange mit einem Wildschutzzaun einzufrieden, bis sie aus der Ausungshöhe herausgewachsen sind. Der Wildschutzzaun ist soweit nach innen zu setzen, dass die Befahrbarkeit angrenzender Wege und die Bewirtschaftung angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Flächen ungehindert möglich ist. Sonstige Einfriednungen der Ausgleichsflächen sind grundsätzlich unzulässig.
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
- 1.8. Sonstige Pflanzzeichen**
Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind
Bauervoltszone der St 2195
Innerhalb der Bauervoltszone der St 2195 (20 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)) sind Hochbauten nicht zulässig. Eine Anordnung von Umfahrungen und Stelplätzen wird mit dem Staatlichen Baumt abgestimmt.
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1. Dachgestaltung**
Im Mischgebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.
- 2.2. Fassadengestaltung**
Fassaden sind als Putzfassaden oder Sichtbetonoberflächen auszuführen. Metall- und Holzverkleidungen sind zulässig. Gebäudefassaden sind entweder durch vertikale Elemente (Material- oder Farbwechsel) oder durch Fassadenbegrenzung mit geeigneten Rankigittern zu gliedern.
- 2.3. Einfriedungen**
Wird im Gewerbegebiet eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitterzaun ohne Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf zwei Meter nicht überschreiten; die Einfriedung ist mit Rankpflanzen und Sträuchern dicht zu hinterpflanzen.
- 2.4. Blendwirkung**
Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Hofflächen oder Parkplätzen bzw. eventuell installierte Photovoltaik-Anlagen sind so auszuführen, dass der Verkehr auf der Staatsstraße weder verkehrsfahrdend abgelenkt noch geblendet oder getauscht werden kann. Bei befahrenen Flächen ist gegebenenfalls ein Blendschutz vorzusehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Gutachten vorzulegen.
- 2.5. Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen den Verkehr auf der Staatsstraße nicht stören.
- 2.6. Regenerative Energien**
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, wie Solar- oder Photovoltaik-Module sind im Bereich von Dächern und Fassadenflächen grundsätzlich zulässig.

- 2.7. Bodenversiegelung**
Um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fahrzeugstellplätze sind daher mit Pflasterbelägen auszuführen. Fahrgassen dürfen auch asphaltiert werden.
- 2.8. Unbebaute Flächen von Baugrundstücken**
Die unbebauten und unbeplanten Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Gartenflächen mit Stauden- oder Buschgruppen oder Bäumen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind heimische Blumen, Stauden, Büsche und Laub- oder Obstbäume zu verwenden.
- 3. Weitere Planeintragungen**
Nutzungsschablonen:
An der baulichen Nutzung MI GRZ 0,6 Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen GOK < 12m
An der baulichen Nutzung GE GRZ 0,8 Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen GOK < 14m
Baubeschränkungszone der St 2195
Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Baubeschränkungszone des Art. 24 Abs. 1 BayStrWG (40 Meter vom Fahrbahnrand) ist nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Baumt Bayern und der mit den Aufgaben der obersten Landesstraßenbaubehörde betrauten Unteren Bauaufsichtsbehörde zulässig.
Flurstücksnummern 192/2
bestehende Gebäude
vorhandene Grundstücksgrenzen
Höhenlinien
abzubrechende Gebäude
- 4. Hinweise**
- 4.1. Altlasten**
Auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Sollten im Zuge der Erdbarbeiten Ablagerungen oder verunreinigter Boden zuutage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständigen Behörden (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt) zu verständigen.
- 4.2. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen**
Erkabel des Bayernwerks liegen im allgemeinen in Tiefen von 90 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdbearbeitungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegeln oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warnmarkierungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim Bayernwerk zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist dem Bayernwerk sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Bayernwerks sofort einzustellen.
- 4.3. Denkmalschutz**
Im Bereich der Planung sind archaische 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 Archaischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seethof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 095140950, Telefax 0951409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdbearbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 4.4. Wasserhaushalt**
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 Unterfliege durch zusätzlich anfallendes 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. Notberufe an das städtische Regenwasserkanalnetz sind zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass verschmutztes Niederschlagswasser z.B. von stark befahrenen Flächen an den Schmutzwasserkanal anzuschließen ist.
- 5. Verfahrensvermerke**
- 5.1. Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts beschloss in seiner Sitzung vom 28. Januar 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Oberweißbach-West“. Der Beschluss wurde am 24. Februar 2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- 5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Oberweißbach-West“ wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen in der Fassung vom März 2017 konnten in der Zeit vom 16. März 2017 bis 18. April 2017 im Rathaus der Stadt Helmbrechts, Bauverwaltung, eingesehen werden. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27. Juli 2017 in der Zeit vom 23. August 2017 bis 15. September 2017 an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Oberweißbach-West“ der Stadt Helmbrechts beteiligt und angehört. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.4. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Oberweißbach-West“ in der Fassung vom 30. November 2017 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 30. November 2018 nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Helmbrechts, Bauverwaltung, vom 29. Januar 2018 bis 2. März 2018 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Satzungsbeschluss
Die Stadt Helmbrechts hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28. April 2018 den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Oberweißbach-West“ in der Fassung vom April 2018 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: 19. JULI 2018
Helmbrechts, den
Stad Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

5.6. Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 27. JULI 2018 ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Helmbrechts, Bauverwaltung, vom 29. Januar 2018 bis 2. März 2018 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Unbeschädigt werden demnach
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächenutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Helmbrechts geltend gemacht worden sind, der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet ist, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erfolgen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensschäden, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschäden entstanden sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Helmbrechts, den 27. AUG. 2018
Stad Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister
(Dienststempel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben: **1.86.01**

Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Oberweißbach-West", Stadt Helmbrechts

Planungsstand: 26. April 2018 **ENDFASSUNG**

Maßstab: 1:1.000

Entwurfverfasser: **ivs** Ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure
An Kehlgraben 76 - 96317 Kronach
Tel: (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60
e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de

bearb. / gez.: **Kö / Kö**

Dat., Datum: Kronach, im April 2018
Dipl. Geogr. Norbert Köhler