



### Festsetzungen durch Planzeichen

#### Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Quartiersbezeichnung	Dachform
Bauweise	Dachneigung
max. Gebäudehöhe	

Abkürzungen:  
 FD = Flachdach  
 genD = geneigte Dächer

#### Art und Mass der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet  
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

#### Baugrenzen, Bauweise

— Baugrenze  
 awB abweichende Bauweise

#### Verkehrsfächen

— Verkehrsfläche-öffentlich-  
 — Gehweg  
 ▲ Grundstücksfahrt

#### Grünflächen

— Grünfläche-öffentlich-

#### Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

■ Umgrenzung von kartierten Biotopflächen  
 ■ kartiertes Biotop  
 — Umgrenzung der Ersatz- und Ausgleichsflächen  
 ■ A/E Ersatz- und Ausgleichsfläche  
 ● Neupflanzung Baum

#### Versorgungsleitungen

— best. Gasleitung  
 — best. Kanalleitung  
 — best. Trafostation

#### Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 — Maßangabe in Meter  
 — Vorschlag zur Grundstücksteilung  
 — bestehende Grenzen  
 z.B. 3018 Flurstücksnummer  
 — vorhandene Gebäude  
 — vorhandene Nebengebäude  
 — Höhenlinien  
 — Wasserflächen  
 — mit Geh- und Fahrrecht eingetragene Fläche  
 — Pflanzverbot  
 — Bahngleise  
 — Parkplatz (gew. Fläche)  
 — Abgrenzung der einzelnen Quartiere  
 — Bauhöhenfestsetzung gem. § 13 LuftVG  
 — An- und Abflugsektor

### Textliche Festsetzungen

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Das Baugelände ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 9, Abs. 3 sowie § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.  
 Nicht zulässig sind:  
 - Vergnügungsstätten aller Art  
 - Einzelhandelsbetriebe  
 - Tankstellen  
 Für die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind folgende Festsetzungen einzuhalten:  
 - Die Grundfläche darf 150 qm nicht überschreiten,  
 - die Dachneigung darf höchstens 25 Grad betragen,  
 - das Gebäude darf max. 2-geschossig sein.
- Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge zulässig, soweit sie die GRZ von 0,8 nicht überschreiten und die seitlichen Grenzabstände von 0,4 H eingehalten werden. Ferner dürfen die festgesetzten Baufenster nicht überschritten werden.
- Nebengebäude, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Einfriedungen sind nur als Zäune mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Maschendrahtzäune sind nicht erlaubt.
- Grundstückzufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Für Ein- und Ausfahrten wird pro Fahrspur eine max. Breite von 3,75m festgesetzt.
- Regenwasser kann auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Es ist erlaubt, Drainage- und Regenwasser in Zisternen zu sammeln, rückzuhalten und zu nutzen. Notüberläufe an das städtische Regenwassersystem sind zulässig. Zur optimalen Versickerung von Regenwasser sind die befestigten Flächen mit wassergebundenen Belägen, Schotter, Schotterrasen, Kiesflächen, Pflaster mit Rastengrube und Rasengittersteinen auszubilden.
- Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur auf den ausgewiesenen gewerblichen Grundstücken gem. der Vorgaben der BayBo zulässig. Auf öffentlichen Grünflächen und Grünstreifen dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Bei Gebäuden sind Werbeanlagen in die Gestaltung der Fassade zu integrieren.
- Zur Gestaltung des Straßenraumes sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung in den gekennzeichneten Bereichen 16 Straßenblume zu pflanzen, zu pflegen dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Baumscheiben (Größe mind. 6m²) sind gegen ein Überfahren zu sichern und zu begrünen. Als Straßenbaum ist Acer platanoides (Spitzahorn) mind. 3cv STU 18-20 zu pflanzen.
- Pro gewerblich genutztem Grundstück sind mindestens 20% der Gesamfläche gärtnerisch anzulegen. Außerdem ist pro 300m² Grundstücksfläche ein einheimischer Großbaum mit mind. SU 14-16 aus nachfolgender Auflistung zu pflanzen:  
 Quercus robur - Stiel-Eiche  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Acer pseudoplatanus - Ahorn
- Mit jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angabe über die Lage, Art, Größe und Umfang der vorgesehenen Modellierung, Ausgestaltung mit Materialangaben und Bepflanzung beim Bauordnungsamt einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil des Bauantrages bzw. der Unterlagen im Genehmigungsverfahren.
- Dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigstellung ist ein nach Nivellement, erstellter Geländeschnitt beizufügen, aus dem die vorhandene Höhe der Erschließungsstraße zu erkennen ist. In den Bauvorlagen sind die Geländeprofile nach Höhennivellement einzutragen, die sowohl den derzeitigen, als auch den zukünftigen Geländevertiefungen entsprechen lassen. Die Höhenangaben sollen auf "Meter über NN" bezogen werden.
- Immissionschutz  
 Die Belange des Immissionschutzes sind bei den bestehenden gewerblichen Betrieben im Rahmen der Einzelentscheidung im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln. Eine Aufteilung bzw. Festsetzung von Lärmkontingenten in den jeweiligen Baufestsetzungen ist durch den Bestandschutz nicht sinnvoll lösbar.  
 Bei künftigen Verwaltungsverfahren (Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung, Vorbescheid) ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Schallschutzanforderungen auf mögliche Immissionsorte nachweist.

#### Hinweise

- Gem. Art. 8 Abs. 1 DSCHG ist derjenige der Bodentemperatur auftrifft 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 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.
- Nachdem früher im Gemeindegebiet von Helmbrechts Bergbau umging, kann das Vorhandensein nicht-risikoreicher Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunduntersuchung muss ein möglicher Altbau berücksichtigt werden. Das Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (Kunstliche Höhlräume, altes Grubenloch, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angefallen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG auf dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstigen Nutzungsberechtigten ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 506 BGB sowie dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 liegt vollständig im beschränkten Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Ottengrüne Heide, der nach § 17 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) bestimmt ist. Grundsätzlich hat dies zur Rechtsfolge, dass für die Erteilung aller Baugenehmigungen oder sonstiger Genehmigungen die luftrechtliche Zustimmung des Luftamtes Nordbayern notwendig ist. Für Teile dieses Bereiches gelten jedoch Bauhöhenfestsetzungen nach § 13 LuftVG. Sofern Bauvorhaben im Geltungsbereich des BPL Nr. 104 die Bauhöhen über NN, die sich AUSSERHALB des gelben Bereiches durch die Höhenlinien ergeben (sh. Zeichnung) nicht überschreiten, gilt die luftrechtliche Zustimmung als erteilt. Bauvorhaben, die INNERHALB des gelben Bereiches realisiert werden sollen, bedürfen einer luftrechtlichen Zustimmung, unabhängig von der Höhe über NN. Diese luftrechtliche Zustimmung ist auch erforderlich, wenn die Maximalhöhen überschritten werden. Die entsprechende Abgrenzung ist aus der Zeichnung ersichtlich.

### Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat in der Sitzung am 28.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2016 hat in der Zeit vom 8. September bis 4. Oktober 2016 stattgefunden.  
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2016 hat in der Zeit vom 8. September bis 4. Oktober 2016 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. August bis 2. Oktober 2017 beteiligt.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2017 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. August bis 2. Oktober 2017 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom 07.07.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Juli 2020 als Satzung beschlossen.  
 Helmbrechts, den 29.07.2020  
 Siegel **STADT HELMBRECHTS**  
 1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 08.08.2020 Az. 001/2020 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
 Ausgefertigt: Helmbrechts, den 31.07.2020  
 Siegel **LANDRATSAMT HOF**  
 1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 09.09.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
 Helmbrechts, den 09.09.2020  
 Siegel **STADT HELMBRECHTS**  
 1. Bürgermeister



**Stadt Helmbrechts**

**Bebauungsplan Nr. 104 für das Gebiet:**

**"Max-Planck-Straße"**

Helmbrechts, im August 2016  
 geändert, im Juli 2017 und Juli 2020

Stadt Helmbrechts  
 1. Bürgermeister  
 Siegel **Alfons Poll**

Stadtbauamt  
 Leiter Stadtbauamt  
 Siegel **M. Stimpf**