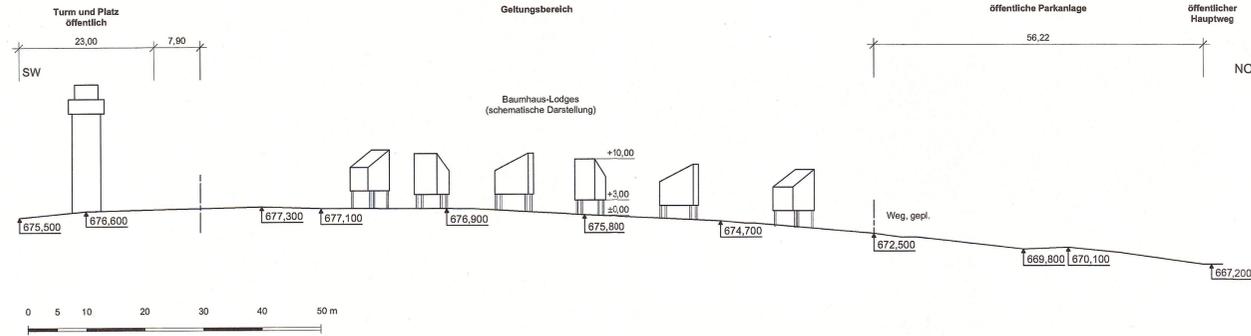


Teil A Planzeichnung

Schnitt AA



SO Ferienhäuser	
max. 8 Ferienhäuser	max. 35 m² Grundfläche/ Gebäude
max. 10,00 m OK-Gebäude ü. bestehendem Gelände	
max. 7,00 m oberste Geschossebene mit Aufenthaltsräumen ü. bestehendem Gelände	

SO Ferienhäuser	
max. 1 Gebäude	max. 100 m² Grundfläche/ Gebäude
max. 5,00 m GH ü. bestehendem Gelände	

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 SO Sondergebiet Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OK-Gebäude	Gebäudeoberkante
GF	max. Grundfläche/Gebäude
Erläuterung der Nutzungsschablone	
Art der baul. Nutzung	
max. Gebäudeanzahl	max. GF
max. GH ü. Gelände	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes
- Schnittlinien
- bestehende Flurgrenzen
- 773/38 Flur-Nummer
- Gebäude, gepl.
- vorh. Höhe
- vorh. Wege
- Gestaltungsvorschlag Wege

6. Hinweise zur Plangrundlage

- bestehende Flurgrenzen
- 773/38 Flur-Nummer
- Gebäude, gepl.
- vorh. Höhe
- vorh. Wege
- Gestaltungsvorschlag Wege

Teil B Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ - Ferienhäuser
 Zulässig sind:

- Ferienhäuser
- Erschließungswege
- erforderliche Infrastruktureinrichtungen
- Anlagen und Einrichtungen für Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.

Mit der Festsetzung „Ferienhäuser“ wird nur die Errichtung von Ferienhäusern zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden maximal bebaubare Grundflächen festgesetzt.

Gebäudehöhe und Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB sowie §§ 16 Abs. 3, 18 BauNVO) Die Gebäudehöhen werden mit einer max. Gebäudehöhe über bestehendem Gelände festgesetzt.

3. Nebenanlagen Für die Sondergebietsflächen werden keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zugelassen.

4. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Geländeaufschüttungen und -abgrabungen dürfen maximal 1,00 m über / unter gewachsenem Gelände liegen.

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b BauGB)

5.1 Grünflächen: Das Gelände um die Ferienhäuser ist entsprechend einzugrünen. Zur Abschirmung bzw. Gliederung der Ferienhäuser werden Eingrünungen in Form von Bestandsgrün, naturnahen Pflanzungen und flächenhaften Ansätzen festgesetzt.

Der vorhandene Großbaumbestand (Einzelbäume) ist zu erhalten.

5.2 Materialien zur Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Wege sind unbefestigt oder mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergeb. Decken, Kies, Mulch, Schotterrasen) so zu befestigen, dass auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann. Beläge aus Asphalt oder Beton sind unzulässig.

5.3 Ausgleichsmaßnahme gem. Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ In der Kirchberganlage ist ein extensiv genutzter Bereich als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf einer Fläche von ca. 1.600 m² zu schaffen.

6. Faunistischer Artenschutz Als Vermeidungsmaßnahme wird folgendes festgesetzt: - Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, von Anfang Oktober bis Ende Februar (1.10. bis 28.2.) durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Als CEF-Maßnahme wird folgendes auf der externen Ausgleichsfläche festgesetzt: Der Ausgleichsraum wird auf Flur-Nr. 891/6 (Gemarkung Halde) im Gemeindegebiet der Stadt Helmbrechts zur Verfügung gestellt. Dabei wird eine Teilfläche von 0,85 ha des Flurstücks als Ausgleichsfläche festgesetzt. - Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist zukünftig so zu bewirtschaften, dass ein entsprechend hoher Altholz- und Totholzanteil im Wald verbleibt, um einen struktur- und höhlenreichen Waldbestand sichern zu können. - Bereitstellung von mindestens 12 kleinen und mindestens 12 großen Fiedermauskästen. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Fl.Nr. 891/6 (t) der Gemarkung Helmbrechts ist im Okoflächenkataster zu meiden.



Lageplan Ausgleichsmaßnahme M 1:5.000

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

7. Bauliche Gestaltung Fassaden: Glänzende oder reflektierende Materialien als Fassadenbekleidung sind unzulässig. Weiterhin sind grelle Farben unzulässig.

Dachgestaltung: Dachflächenmaterialien sind ausschließlich in schiefer oder schieferähnlichem (anthrazit, dunkelgrau) Farbton zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhen der Ferienhäuser werden mit einer max. Gebäudehöhe von 10,00 m über bestehendem Gelände festgesetzt. Die Gebäudehöhe des optionalen Technik- / Gemeinschaftshauses wird mit einer max. Gebäudehöhe von 5,00 m über bestehendem Gelände festgesetzt.

8. Grundstückseinfriedungen Grundstückseinfriedungen sind unzulässig. Eine Abgrenzung erfolgt durch naturnahe Pflanzungen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB, Stand 28.03.2020)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO, Stand 21.11.2017)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeitsverordnung 1990 - PlanZV, Stand 04.05.2017)
- Bayer. Bauordnung (BayBO, Stand 24.07.2019)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Stand 29.07.2009, geÄ. 15.09.2017)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG, Stand 23.02.2011)

Vermerk

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat in seiner Sitzung am 17.10.2019 mit Beschl.-Nr. 2019 / 0180 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirchberg-Lodges“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.2019 ortsüblich durch Aushang im Rathaus Helmbrechts öffentlich bekannt gemacht und am 09.02.2020 abgenommen.

Helmbrechts, den 11. 02. 20
 1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch die Möglichkeit der Ineinschneidung im Rathaus der Stadt Helmbrechts in der Zeit vom 20.12.2019 bis einschließlich 28.01.2020.

Helmbrechts, den 05. 02. 20
 1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2019 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Helmbrechts, den 05. 02. 20
 1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann

4. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 07.07.2020 mit Beschl.-Nr. 12 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Helmbrechts, den 15. 07. 20
 1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung, sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 21.07.2020 bis zum 24.08.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 13.07.2020 durch Aushang im Rathaus der Stadt Helmbrechts öffentlich bekannt gemacht worden.

Helmbrechts, den 31. 07. 20
 1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann

6. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2020 zur Stellungnahme aufgefordert und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB vom Zeitraum der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Helmbrechts, den 31. 07. 20
 1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann

7. Der Stadtrat Helmbrechts hat in seiner Sitzung vom 06.10.2020 mit Beschl.-Nr. 10 die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Helmbrechts, den 14. 10. 20
 1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht wurde vom Stadtrat Helmbrechts in seiner Sitzung vom 06.10.2020 mit Beschl.-Nr. 10 zur Satzung beschlossen.

Helmbrechts, den 14. 10. 20
 1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und Umweltbericht nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22. 01. 21 durch Aushang im Rathaus Helmbrechts öffentlich bekannt gemacht worden.

Helmbrechts, den 22. 01. 21
 1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann

10. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen für Vermögensnachteile durch diesen Bebauungsplan (§§ 39-42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 22. 01. 21 in Kraft getreten.
 Helmbrechts, den 22. 01. 21
 1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Stadt Helmbrechts
 Lkr. Hof

Vorhabenbezogener
 Bebauungsplan
 Nr. 108
 für das Sondergebiet
 "Baumhaus-Lodges"

M 1:500

06.10.2020

Planträger:
 1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann
 Stadt Helmbrechts

Vorhabensträger:
 Axel Zuleeg
 Pressecker Str. 39
 95233 Helmbrechts

