



Lageplan M. 1: 1000

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG auf Grund des Beschlusses des Stadtrates Nr. 279 vom 17. Dez. 1981 ausgearbeitet und durch Beschluß des Stadtrates Nr. 231 vom 17. Dez. 1981 als Entwurf beschlossen worden.

Stadtbauamt
1. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 15. März 1982 bis 16. April 1982 im Stadtbauamt Helmbrechts zur Entgegennahme von Bedenken und Anregungen öffentlich ausgelegen (§ 2 Abs. 6 BBauG).

Stadtbauamt
1. Bürgermeister

Der Stadtrat Helmbrechts hat mit Beschluß Nr. 137 vom 22. 2. 83 u. Nr. 255 v. 16. 12. 83 diesen Bauleitplan als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG).

Stadtbauamt
1. Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung gem. § 2 Abs. 6 BBauG wurde am 23. Febr. 1982 ortsüblich bekanntgegeben.

Stadtbauamt
1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 20. 7. 1983 - Az. 510.2.403 - gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 3 des BBauG StBAuG in Verbindung mit § 3 des BBauG StBAuG in der Frankenspost mit der Bekanntmachung vom 04. 07. 1978 (GVBl. S. 432) genehmigt.

Landratsamt Hof
i.A. gez. Bopp
Oberregierungsrat

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 11. 01. 1984 ortsüblich bekanntgegeben, in der Bekanntmachung wurde angegeben bei welcher Stelle der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Stadtbauamt
1. Bürgermeister

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN UND SYMBOLE

Die verbindlichen Festsetzungen und Symbole stützen sich auf die §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes, die Bayerische Bauordnung und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. Maßgebend ist jeweils die Fassung, die bei der Aufstellung dieses Planes Gültigkeit hat.

1. Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes
= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches vorliegenden Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)

2. Bauliche Nutzung

2.1 Der Geltungsbereich umfaßt ein allgemeines Wohngebiet im Sinne der Bauordnungsverordnung (§ 4).

2.2 Maß der baulichen Nutzung:

Zahl der zul. Vollgeschosse	Geschoßflächenzahl (max.)
1	0,40
2	0,70
3	1,00

2.3 Die Bebauung hat so zu erfolgen, wie es die Abgrenzen ausweisen. (Kz - *)
*) = Abgrenzen der Grundstücke, die durch die Abgrenzen ausweisen. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Wohnblocks in offener und halboffener Bauweise vorgeschlagen (siehe Ziffer 3).

2.4 Sind im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 und 7 BayBO (2.3 und 4 BayBO) festgelegt, so wird nach Art. 7 (1) abgewichen. Diese Ausnahme gilt jedoch nur, wenn die bestehenden oder vorgeschlagenen, neuen Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

3. Geschossentwicklung und bauliche Gestaltung

3.1 Haustyp A
Geschosßzahl zwingend zweigeschossig
Dachneigung 35 Grad
Dachform Satteldach
Dachaufbauten nicht zugelassen
Kniestock 40 cm gem. Systemskizze
Dachausbau Ausbau einzelner Räume als Zubehör zu der Wohnung bei Einhaltung der Vorschriften gem. BayBO zulässig

Haustyp B
Geschosßzahl eingeschossig, zur Robert-Koch-Straße ist ein Sockelgeschosß zulässig.
Dachneigung 35 Grad
Dachform Satteldach
Dachaufbauten nicht zugelassen
Kniestock 40 cm gem. Systemskizze
Dachausbau Ausbau einzelner Räume als Zubehör zu der Wohnung bei Einhaltung der Vorschriften der BayBO zulässig

Haustyp C
Geschosßzahl eingeschossig (erdgeschossig)
Dachneigung 20 - 30 Grad
Dachform Satteldach
Dachaufbauten nicht zugelassen
Kniestock max. 90 cm gem. Systemskizze
Dachausbau Ausbau einzelner Räume als Zubehör zu der Wohnung bei Einhaltung der Vorschriften der BayBO zulässig.

Haustyp D
Geschosßzahl zwingend zweigeschossig
Dachneigung max. 35 Grad
Dachform Satteldach
Dachaufbauten nicht zugelassen
Kniestock max. 50 cm gem. Systemskizze
Dachausbau Ausbau einzelner Räume als Zubehör zu der Wohnung bei Einhaltung der Vorschriften der BayBO zulässig.

Haustyp E
Geschosßzahl eingeschossig mit Sockelgeschosß auf der Talseite
Dachneigung zwingend 30 Grad
Dachform Satteldach für Hauptgebäude und Garage, wobei die der Ludwig-Thoma-Straße zugewandten Flächen in einer Ebene liegen müssen.
Dachaufbauten nicht zugelassen
Kniestock max. 90 cm gem. Systemskizze
Höhenlage Fußboden Erdgeschosß und Fußboden der Garage 25 cm über OK Straßenbegrenzungsstein, gemessen auf der senkrechten Flucht zwischen Garage und Haus.
Dachausbau Der Ausbau einzelner Räume als Zubehör zu der Wohnung bei Einhaltung der Vorschriften der BayBO ist zulässig. Es können Garagen oder Nebengebäude zwischen 3,00 und 6,00 m Breite auf die nördlichen Grenze gestellt werden. Die in der BayBO verlangte Höhe von max. 2,75 m darf dabei überschritten werden (wegen Hanglage und Höhenfestsetzungen).

Haustyp F
Geschosßzahl eingeschossig
Dachneigung Flachdach mit 50 cm breiter Attika
Besonderheiten max. 4,00 m, mindestens 2,25 m z. T. Doppelhäuser mit einseitiger Grenzbebauung. Bei zugelassener Grenzbebauung ist Art. 31 BayBO zu beachten.
Durch entsprechende Aufschüttung ist ein Sockelgeschosß auf der Talseite zu vermeiden.
Nach Anweisung des Stadtbauamtes entsprechend den bereits fertiggestellten Gebäuden.



Höhenlage
Haustyp G
Geschosßzahl dreigeschossig
Dachneigung 30 Grad
Dachform Satteldach

*) zu 2.3 dieser Satz wurde gestrichen aufgrund der Auflage Nr. 2a im Bebauungsplangenehmigungsbescheid des LRA Hof vom 20. 07. 1983

4. Garagen

4.1 Baurechtliches
Vor den Garagen und Stellplätzen ist gem. Art. 62 BayBO ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, der auch nicht eingefriedet oder verschlossen werden darf.
Sind auf einem Grundstück Garagen ausgewiesen, so sind sie wie dargestellt zu errichten. Sind keine Garagen ausgewiesen, so sind die nach Art. 62 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit § 12 BauNVO erforderlichen Garagen oder Stellplätze zulässig. Für Standort und Anordnung ist Art. 7 (5) BayBO verbindlich.
Wird bei Garagen die in Art. 7 (5) BayBO zulässige max. Firsthöhe von 2,75 m aufgrund der Geländeneigung trotz einer Zufahrtsneigung von max. 4% überschritten, so ist dies zulässig.
Ausnahme: Haustyp E wegen gesonderter Festsetzung

4.2 Bauliche Gestaltung der Garagen
In der Regel sind Garagen mit Flachdach (niedriger als 2,75 m) auszuführen
Ausnahme: Haustyp E an der Ludwig-Thoma-Straße
Werden auf zwei Grundstücken auf der gemeinsamen Grenze Garagen errichtet, so sind sie in ihrer Gestaltung aneinander anzugleichen. Eine Abtreppe im Gefälle des gewachsenen Bodens oder der anschließenden Straße ist zulässig. -Vorstehende Bedingungen gelten sinngemäß auch für mehrere Garagen auf einem Grundstück.
Garagenzufahrten dürfen ein max. Gefälle oder max. Steigung von 4% nicht überschreiten.
Ausnahme: Haustyp E an der Ludwig-Thoma-Straße

5. Sonstige allgemeine Festsetzungen

- 5.1 Kleintierhaltung ist im Geltungsbereich unzulässig.
- 5.2 Dachneigung ist freigestellt; es dürfen jedoch nur harte Bedachungen im Sinne der BayBO ausgeführt werden.
- 5.3 Einfriedung in Art und Ausführung freigestellt, jedoch max. 1,10 m hoch, gemessen über der rückwärtigen Verkehrsfußflächenbegrenzung (Leistenstein) oder über dem gewachsenen natürlichen Gelände.
- 5.4 Von den Baugrundstücken längs der Staatsstraße 2195 dürfen keine Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstraße angelegt werden. Diese Baugrundstücke sind lückenlos, ohne Türen oder Öffnungen einzutauen.
- 5.5 Von Wendepunkt Albert-Schweitzer-Straße aus darf weder ein Zugang noch eine Zufahrt zur Staatsstraße 2195 erfolgen. Das Gleiche gilt sinngemäß für Abfahrten.
- 5.6 Systemskizze zur Bestimmung der Kniestockhöhe



6. Symbole und ihre verbindliche Bedeutung

- - - - - Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO - Nr. 3.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung)
- ~ ~ ~ ~ ~ Baugrenze wie vor, jedoch sollen auf diesen Hausseiten keine Ruhe- und Schlafräume angeordnet werden. Läßt sich dies nicht durchführen, müssen in diesen Räumen Schallschutzfenster eingebaut werden.
- A B C D E F G Haustype gem. Ziff. 3 (Verbindliche Festsetzung - siehe dort)
- Go Überbaubare Flächen mit Firstrichtung (Einzelheiten sh. Ziff. 3)
- Garagen entsprechend Ziff. 4
- Sichtdreiecksflächen die so gekennzeichneten Flächen sind von Bewuchs, Gegenständen und Sachen, die höher als 1,00 m sind, freizuhalten (Art. 25 Bayer. Straßen- und Wegegesetz).
- Verbot von Zu- und Abfahrten sowie Zu- und Abgängen aus oder in Richtung Staatsstraße 2195. Außerdem sind die Baugrundstücke entlang der Staatsstraße lückenlos ohne Tore oder Türen einzufrieden.
- bereits bestehende Gebäude
- Kinderspielplatz
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen (berichtigt aufgrund der Auflage Nr. 2a im Bebauungsplangenehmigungsbescheid des LRA Hof v. 20. 07. 1983)
- Flächen für Anlagen

Hinweis:
Sollten bei Bauarbeiten untertägige frühgeschichtliche Funde gemacht werden, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen!

STADT HELMBRECHTS
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 E

beidseits der Staatsstraße 2195 (Hofer Straße), an der Ludwig-Thoma-, Robert-Koch-, Röntgen-, Einstein- (eingefügt aufgrund der Auflage Nr. 2c des Genehmigungs-Bescheides des LRA Hof v. 20. 07. 1983) u. Albert-Schweitzer-Straße

Helmbrechts, den 25. November 1981

Stadtbauamt
1. Bürgermeister

Stadtbauamt
1. Bürgermeister