

M. = 1 : 1 000

**Verbindliche Festsetzungen und Symbole**

Die verbindlichen Festsetzungen stützen sich auf die §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), jeweils in der im März 1978 gültigen Fassung.

**1.) Geltungsbereich:**

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

**2.) Bauliche Nutzung:**

**2.1** Der Geltungsbereich umfaßt ein reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die Hauptgebäude sind in offener bzw. halboffener Bauweise innerhalb der Baugrenzen zu errichten (§ 22 BauNVO).

**2.1.1** Ausnahmen zu Ziff. 2.1:  
Die seitlichen Baugrenzen können unter Einhaltung der in Artikel 6 (3) Nr. 1 BayBO bzw. 7 (6) BayBO geforderten Abstandsflächen überschritten werden.

**2.1.2** Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Vordächer, Windfänge, Überdachungen und sonstigen untergeordneten Bauteilen ist zulässig, wenn dabei die Bestimmungen des Artikel 6 (6) BayBO eingehalten werden.

**2.2** Maß der baulichen Nutzung  
Der Bebauungsplan umfaßt 3 unterschiedlich genutzte Bereiche. Zwei davon lassen neben dem Hauptgeschoß ein Sockelgeschoß mit max. 2/3 Größe des Hauptgeschoßes zu.

**Einzelfestsetzungen:**  
**Zahl der Vollgeschosse:** 1 Vollgeschoß  
1 Sockelgeschoß mit max. 2/3 des Hauptgeschoßes nur nördlich des Lehstener Weges und südlich der Sonnenleite.

**Dachgeschoßausbau:** zugelassen, wenn innerhalb der BayBO und Ziff. 3 (bauliche Gestaltung) möglich.

**Geschoßflächenzahl** 0,25, soweit ein Sockelgeschoß zugelassen ist, wird dies angerechnet und die überbaubare Fläche verringert sich entsprechend.

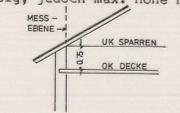
Darstellung:	Baugebiet	zul. Zahl der Vollgesch.
	---	Geschoßflächenzahl
	---	Bauweise

**3.) Bauliche Gestaltung:**

**3.1** Hauptgebäude:  
**Geschoßentwicklung:** 1 Hauptgeschoß bzw. zusätzlich soweit angegeben 2/3 Sockelgeschoß nur nördlich des Lehstener Weges und südlich der Sonnenleite. Max.

Größe 2/3 des Hauptgeschoßes. Dabei sind die Bedingungen des Art. 60 BayBO einzuhalten. Der Nachweis ist durch Geländeschnitte zu erbringen. Geländekorrekturen (Abgrabungen) sind zulässig.

**Dachform:** Satteldach nach angegebener Hauptfirstrichtung  
**Dachneigung:** 30 - 40 °  
**Dachgaupen:** nicht zugelassen, wenn Dachneigung unter 40 °  
**Kniestock:** zulässig, jedoch max. Höhe nach folgender Skizze



**Dacheindeckung:** In dunkler Farbe entsprechend Art. 35 ff BayBO  
**Kaminausbildung:** Die beiden Häuser nördlich des Lehstener Weges sind zur Verhinderung von Funkenflug mit Prallblechen zu versehen.

**3.2** Garagen und Nebengebäude:

**Geschoßentwicklung:** eingeschossig  
**Dachform:** Flachdach oder Satteldach  
**Dachneigung:** gleich oder kleiner als Hauptgebäude  
**Höhenfestlegung:** Neigung der Zufahrt oder Steigung max. 4% zur Straße  
**Stauraum:** mind. 5,00 m. Er darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht abgeschlossen werden.

**Ausnahmen:** Die Garagen können auf der seitlichen Grundstücksgrenze vom geplanten Standort an bis auf 3,00 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze verschoben werden. Werden Grenzgaragen auf der Grenze wegen der vorhandenen natürlichen Geländeneigung höher als 2,75 m (Art. 7, Abs. 5 BayBO), so ist dies zulässig, wenn max. 4% Neigung der Zufahrt ausgeführt wird. Die Giebelhöhe von Satteldachgaragen wird bei der Höhenberechnung nicht in Ansatz gebracht.

**4.) Einfriedung und Gestaltung der Grundstücke:**

**Ausführungsart:** freigestellt, jedoch keine massiven Mauern  
**max. Höhe:** 1,00 m über nat. Gelände bzw. über Verkehrsflächenbegrenzung.

**Pflanzgebot:** Auf jedem Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse I anzupflanzen (Bergahorn, Bergulme, Birke, Buche, Eiche, Linde) An der gesamten Südwest- und Nordwestgrenze des Geltungsbereiches ist eine mindestens 3,00 m breite, dichte Pflanzung mit heimischen Laubgehölzen und -Sträuchern vorzunehmen (z.B. Hainbuche, Hasel, Hundsrose, Salweide, Schlehe, Vogelbeere).

**5.) Symbole und ihre verbindliche Bedeutung:**

- = Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Ziffer 1)
- = Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO) für Hauptgebäude mit verbindlicher Hauptfirstrichtung
- = Kamin ist mit Prallblech zu versehen (Funkenflug).
- = Garagen in massiver Bauweise oder massive Nebengebäude, wenn Ziffer 3.2 erfüllt wird (Gestaltung)
- = Häuser mit einem Vollgeschoß
- = Häuser mit einem Vollgeschoß und zulässigem Sockelgeschoß bis zu 2/3 des Hauptgeschoßes falls durch Geländekorrekturen die Bestimmungen der BayBO für Aufenthaltsräume eingehalten werden.
- = Umformerstation
- = Sichtdreieck; im Bereich des Sichtdreiecks sind Ablagerungen, Pflanzungen und dergl., die eine Höhe von 1,00 m überschreiten, nicht zulässig.
- = Pflanzgebot gem. Ziff. 4
- = Auf dem Grundstück zu pflanzender Baum der Wuchsklasse I gem. Ziff. 4, Satz 1, Standort freigestellt, jedoch mind. 2,00 m von der Nachbargrenze entfernt.
- = Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
- = Hydrant
- = Erschließungsstraße mit Gehweg
- = Wirtschaftsweg
- = vorhandene Grenzen mit Grenzzeichen
- = geplante Grenzen
- = Vorhandene Bebauung
- = aufzulassender Wirtschaftsweg

**6.) Hinweise:**

- = Erschließungsstraße mit Gehweg
- = Wirtschaftsweg
- = vorhandene Grenzen mit Grenzzeichen
- = geplante Grenzen
- = Vorhandene Bebauung
- = aufzulassender Wirtschaftsweg

<p>DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 ABS 1 BBAUG AUF GRUND DES BESCHLUSSES DES STADTRATES NR. 376 VOM 18.10.1977 AUSGEARBEITET UND DURCH BESCHLUSS DES STADTRATES NR. 43 VOM 25.04.1978 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.</p> <p>STADT HELMBRECHTS 1. BÜRGERMEISTER</p>	<p>DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 2 ABS 6 BBAUG WURDE AM 26.04.1978 ORTSÜBLICH BEKANNTGEZEHN. (FRANKENPOST VOM 27.04.1978)</p> <p>STADT HELMBRECHTS 1. BÜRGERMEISTER</p>
<p>DIESER BEBAUUNGSPLANENTWURF MIT BEGRÜNDUNG HAT IN DER ZEIT VOM 16.05.1978 BIS 21.06.1978 IM STADTBAUAMT HELMBRECHTS ZUR ENTGEGENNAHME VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN (§ 2 ABS 6 BBAUG)</p> <p>STADT HELMBRECHTS 1. BÜRGERMEISTER</p>	<p>DAS LANDRATSAMT HAT MIT ENTSCHESSUNG NR. 610/2-403 VOM 15.07.80 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GENEHMIGT.</p> <p>STADT HELMBRECHTS 1. BÜRGERMEISTER</p>
<p>DER STADTRAT HELMBRECHTS HAT MIT BESCHLUSS NR. 224 VOM 8.3.1980 DIESEN BAULEITPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN (§ 10 BBAUG)</p> <p>STADT HELMBRECHTS 1. BÜRGERMEISTER</p>	<p>DIESER BAULEITPLAN WURDE MIT DEM TAG DER BEKANNTMACHUNG, DAS IST DER 14.02.1984, RECHTSKRÄFTIG UND RECHTSVERBINDLICH SEINE GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEITPUNKT DER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH BEKANNTGEZEHN. (§ 12 BBAUG)</p> <p>STADT HELMBRECHTS 1. BÜRGERMEISTER</p>

## STADT HELMBRECHTS

### BEBAUUNGSPLAN NR. 24b

FÜR DAS GEBIET:  
„BÄRENBÜHL“

---

HELMBRECHTS, IM OKTOBER 1978

STADT HELMBRECHTS      STADTBAUAMT

1. BÜRGERMEISTER      R. J. J.

Original 8  
 11 22 33 44 55 66 77 88 99