



Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Baulinie, Baugrenze**
 - 1.1 Baugrenze
 - 1.2 Vorgeschiebene Hauptfrüchtigung bezogen auf die Gebäudelängsseite
 - 1.3 offene Bauweise
 - 1.4 geschlossene Bauweise
- Verkehrsfächen**
 - 2.1 öffentliche Verkehrsfläche
 - 2.2 Garageneinfahrt
- Sonstige Planzeichen**
 - 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 3.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 3.5 z.B. A Kennzeichnung der Wohnquartiere (s. Textliche Festsetzungen)
 - 3.6 Allgemeines Wohngebiet

Hinweise

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- z.B. 811 Flurnummern
- bestehende Grenzen

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) aller Quartiere
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Quartier A - Villengrundstück
- 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
II (E+D) Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse § 20 BauNVO
E = Erdgesch., D = Dachgesch.
0,15 max. Grundflächenzahl
0,30 max. Geschosflächenzahl
- Bauweise
O offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- Gestaltung der baulichen Anlagen
Die Baukörper sind innerhalb der durch Baulinien ausgewiesenen Flächen in offener Bauweise zu errichten.
Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten. Die Dachform ist als Flachdach oder Satteldach auszubilden. Es sind nur Massivgaragen zulässig.
Nebengebäude sind mit einem Mindestgrenzabstand von 3,0 m und einer Grundfläche von 0,01 x Grundstücksfläche zulässig. Die Dachneigung der Nebengebäude darf max. 20 Grad betragen. Die Traufhöhe von 2,25 m nicht übersteigen.
- Quartier B - Bebauung an der Kolonnenstraße
- 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
II (E+) Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse § 20 BauNVO
E = Erdgesch., I = Obergesch.
0,35 max. Grundflächenzahl
0,70 max. Geschosflächenzahl
- Bauweise
O offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- Gestaltung der baulichen Anlagen
Die Baukörper sind innerhalb der durch Baulinien ausgewiesenen Flächen in offener Bauweise zu errichten.
Die Dachneigung darf zwischen 30 und 35 Grad betragen. Als Dachform ist ein Satteldach vorzuziehen.
Die max. Kniestockhöhe beträgt 0,5 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußplatte.
Im Dachgesch. dürfen nur einzelne Räume mit einer Gesamfläche von max. 40 qm ausgebaut werden. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Ein Abstand von mind. 4,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten. Die Dachform ist als Flachdach oder Satteldach auszubilden. Es sind nur Massivgaragen zulässig.
Nebengebäude sind mit einem Mindestgrenzabstand von 3,0 m und einer Grundfläche von 0,025 x Grundstücksfläche zulässig. Die Dachneigung der Nebengebäude darf max. 20 Grad bei einer maximalen Traufhöhe von 2,25 m betragen.

4. Quartier C - Reihenhäuser

- 1 Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
II (E+I) Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse § 20 BauNVO
E = Erdgesch., I = Obergesch.
0,35 max. Grundflächenzahl
0,7 max. Geschosflächenzahl

4.2 Bauweise

- g geschlossene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

4.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Baukörper sind innerhalb der durch Baulinien ausgewiesenen Flächen zu errichten. Eine Dachneigung zwischen 30 und 35 Grad ist zulässig. Die max. Kniestockhöhe beträgt 0,50 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußplatte. Im Dachgesch. dürfen nur einzelne Räume ausgebaut werden. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Ein Abstand von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten. Die Dachform ist als Flachdach auszubilden. Es sind nur Massivgaragen zulässig.
Nebengebäude sind mit einer Grundfläche von 0,025 x Grundstücksfläche zulässig. Die Dachneigung der Nebengebäude darf max. 20 Grad betragen. Die Traufhöhe 2,25 m nicht übersteigen.

5. Quartier D - Bungalows

- 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
II (E+D) Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse § 20 BauNVO
E = Erdgesch., D = Dachgesch.
0,35 max. Grundflächenzahl
0,60 max. Geschosflächenzahl

5.2 Bauweise

- O offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Baukörper sind innerhalb der durch die Baulinien ausgewiesenen Flächen in offener Bauweise zu errichten. Als Dachform ist ein Flachdach oder ein Walmdach mit einer max. Dachneigung von 30 Grad vorgesehen. Die max. Kniestockhöhe beträgt 0,75 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußplatte. Ein Kniestock für Wände auf der Grenze ist nicht zulässig. Dachaufbauten sind als Schleppgruppen mit einer Breite von max. 2/3 der Dachlänge zulässig.
Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Ein Abstand von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten. Die Dachform ist als Flachdach oder Walmdach auszubilden. Es sind nur Massivgaragen zulässig.
Nebengebäude sind mit einem Mindestgrenzabstand von 3,0 m und einer Grundfläche von 0,025 x Grundstücksfläche zulässig. Die Dachneigung der Nebengebäude darf max. 20 Grad betragen. Die Traufhöhe darf 2,25 m nicht übersteigen.

6. Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedungen werden Holzzäune und Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zugelassen.

7. Bepflanzung

Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei standortheimische Laubbäume zu pflanzen.

Begründung

Der Bebauungsplan soll unter folgenden Gesichtspunkten aufgestellt werden:
Für die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes ist die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet zwischen der Offengrünner Straße und der Lindenstraße und der Kolonnenstraße und dem Bahnhöfen der Bahnlinie Münchberg Helmbrechts zwingende Voraussetzung.
Für den Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Garnweg wurde eine städtebauliche Neuordnung des örtlichen Baurechtes notwendig, da die geltenden Baurechtsvorschriften nur teilweise mit der bestehenden Bebauung in Einklang standen.
Ferner bedarf es für zukünftige Bauvorhaben einer klaren Definition der örtlichen Bauvorschriften um auch die weitere, bereits jetzt absehbare städtebauliche Entwicklung wirksam steuern zu können.
Die Ausweisung des qualifizierten Bebauungsplanes Garnweg eröffnet der Stadt Helmbrechts künftig die Möglichkeit bei geplanten Bauvorhaben des Genehmigungsverfahren.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat in der Sitzung am 05.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 1998 hat in der Zeit vom 31.03.98 bis 30.04.98 stattgefunden.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 1998 fand gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. Mai 98 bis 15. Juni 98 statt.
Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat mit Stadtratsbeschluss Nr. 04 vom 06.07.1998 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom Februar 1998, geändert im Mai 1998 einschl. Begründung als Sitzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss wurde am 24.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Seit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Siegel



STADT HELMBRECHTS

Plan Nr. 62
für das Gebiet:

Garnweg

Helmbrechts, im Februar 1998
geändert, Mai 1998

Stadt Helmbrechts
Mutterer
1. Bürgermeister

Stadtbaumeister
W. Jant
Stadtbaumeister