

Lageplan 1 : 1.000

**Zeichenerklärung für Festsetzungen**

- Baugrenzen, Bauweise**
  - Baugrenze
  - Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung bezogen auf die Gebäudelängsseite
  - Fulldach (höchster Punkt = Pfeilspitze)
- Verkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Verkehrsfläche: sämtliche öffentlichen Verkehrsflächen werden verkehrsberuhigt ausgeführt.
  - Fußweg
  - Öffentliche Stellplätze für PKW mit Angabe der Anzahl (z.B. 2P)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und Zugang zur St 2194
- Versorgungsleitungen**
  - Oberirdische 20 kv-Leitung der FRANKENLUK Naila
  - Unterirdische 20 kv-Mittelspannungsleitung der LUK Helmrechts
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche
  - Öffentliche Grünfläche/Zweckbestimmung Spielplatz
- Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Randbegrenzung des Baugebietes auf Privatgrundstücken mit Pflanzgebot
  - Vorhandene Bäume, die zu erhalten sind
  - Zu pflanzende kleinkronige, heimische Bäume
  - Zu pflanzende heimische Sträucher
- Bauverbot und Beschränkung**
  - Bauverbotszone 20 m
  - Bauverbotszone wegen 20 kv-Leitung
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
  - Lärmschutzwahl
  - Lärmschutzwand
  - Lärmschutz-Wahl-Wand-Kombination
  - Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
  - Maßangabe in Metern
  - z.B. A Kennzeichnung der Wohnquartiere (sh. textliche Festsetzungen)
  - z.B. a Kennzeichnung der Straßen (sh. Straßen- und Wegeplan)
  - Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind außerdem der Beiplan "Straßen- und Wege" des Stadtbaumeisters Helmrechts, vom November 1993, der Lärmschutzbericht der Frankenconsult vom 21.1.1994 und die Begründung des Stadtbaumeisters vom November 1993 ergänzt am 18.04.1994 und vom 24.07.1995, ergänzt am 25.03.1996.

**Hinweise**

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorhandene Nebengebäude

**Textliche Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**

Raster unter Typenbezeichnung: Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl Bauweise

Zahl der Vollgeschosse/bzw. Wandhöhe Geschößflächenzahl Dachform und Dachneigung

Abkürzungen:  
 o = offene Bauweise  
 g = geschlossene Bauweise

E = Erdgeschoss  
 D = Dachgeschoss  
 I = Sockelgeschoss  
 O = Obergeschoss

SD = Satteldach  
 KWD = Krüppelwalmdach  
 PD = Pultdach  
 gD = geneigte Dächer

  - Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Ziffer 3 Abs. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
    - Wohnhäuser (A)**

WA II (E+D)  
 0,35 (0,7)  
 o SD od. KWD 38 - 45 Grad

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dach liegt. Ein Kniestock bis max. 1,00 m ist zulässig (siehe 7.8 Zeichenerklärung).  
 Freistehende Wohnhäuser (o) wahlweise mit Sattel- oder Krüppelwalmdach.  
 Dachaufbauten als Schlepptauern oder stehende Formate, max. Einzelbreite 2,00 m zulässig.  
 Die Summe der Gaupenbreite pro Dachfläche darf max. 1/2 der Traufhöhe betragen.

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.  
 Ein Stauraum von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten.  
 Dachneigung 25 - 45 Grad  
 Dachform - SD oder KWD  
 Grenzgaragen sind der Nachbargarage anzugleichen.
    - Wohnhäuser (B)**

WA III (E+I+D)  
 0,35 (0,9)  
 o SD 40 - 45 Grad

Zulässig sind max. drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoss im Dach liegt.  
 Ein Kellergaragegeschoss wird auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet (§ 21a BauNVO).  
 Ein Kniestock bis max. 1,00 m ist zulässig (siehe 7.8 der Zeichenerklärung).  
 Dachaufbauten als stehende Formate max. Einzelbreite 4,00 m zulässig. Die Summe der Gaupenbreiten darf pro Dachfläche max. 8,00 m betragen.

Garagen:  
 Die Garagen müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten.  
 Die Errichtung einer Garage mit den max. Abmessungen l = 6,00 m und b = 3,00 m ist im Vorgarten der jeweiligen Verlagerung des Reihenhauses zulässig.  
 Dachform - entsprechend der RH-Zeile  
 Dachneigung - entsprechend der RH-Zeile
    - Reihenhäuser (C)**

WA II - III (E + I + D)  
 0,4 (1,2)  
 g SD 30 - 38 Grad oder PD 10 - 25 Grad

Wohnhäuser mit max. 3 Vollgeschossen, wobei das 3. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss untergebracht werden darf.  
 Als Dachform ist pro RH-Zeile entweder SD oder PD vorzuziehen.  
 Bei Satteldächern sind Gaupen bis max. 1/2 der Traufhöhe je Dachfläche zulässig.

Garagen:  
 Garagen müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten.  
 Die Errichtung einer Garage mit den max. Abmessungen l = 6,00 m und b = 3,00 m ist im Vorgarten der jeweiligen Verlagerung des Reihenhauses zulässig.  
 Dachform - entsprechend der RH-Zeile  
 Dachneigung - entsprechend der RH-Zeile
    - Wohnhäuser (C 1)**

WA II  
 0,4 7,00 m  
 o gD 25 - 45 Grad

Wohnhäuser mit nur 2 Vollgeschossen zulässig ist nur:  
 a) E + D oder  
 b) E + O

Als Dachform sind geneigte Dächer vorgesehen.  
 Gaupen sind zulässig bis max. 2/3 der Traufhöhe - entweder als eine oder mehrere Gaupen.  
 Wandhöhe bei Wohngebäuden max. 7,00 m - gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, jeweils traufseitig.  
 Garagen:  
 sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen mit einem Abstand von 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche zulässig.

**2. Nebenanlagen**

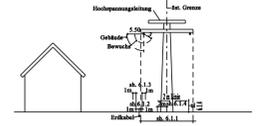
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO siehe Textziffer 2.2 und 2.3
- Bei den Wohnhäusern und Reihenhäusern (Typ A.C und C 1) sind je Baugrundstück Nebengebäude in Form von Wintergärten, überd. Freizeitzonen, Gerätekästen, Pergolen, Treibhäuser und Gartenhäuser bis 20 qm überbaubarer Fläche zulässig.  
 Traufhöhe max. 2,25 m, Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 4,00 m.  
 Nicht zugelassen sind Gebäude für Kleintierhaltung und Züchtung
- Bei den Wohnhäusern (Typ B) sind keine Nebenanlagen zugelassen.

**3. Höhenentwicklung der baulichen Anlage**

- Oberkante Erdgeschoßfußboden bergseits max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände.
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlage**
  - Dachgestaltung
    - Dacheindeckung: harte Bedachungen
    - Dachaufbauten: siehe entsprechenden Haustyp unter Textziffer 1
  - Fassadengestaltung
    - Die Außenwände sind in leichten Farbtönen zu gestalten.
    - Fenster sind nur in stehenden Formaten oder Vielfache zulässig.
    - An Gebäuden dürfen nur Parabolantennen mit einer max. Größe von 0,90 m angebracht werden. Sie sind an senkrechten Wänden zu befestigen. Nur in begründeten Fällen dürfen sie über eine Ausnahme nach § 31 BauGB auf Dachflächen montiert werden, wobei sie farblich der Dacheindeckung anzupassen sind.

**5. Garagen und Stellplätze**

- Garagen sowie untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, Eindeckung und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.
- Bei aneinandergrenzenden Garagen (Grenzgaragen) sind die baukörperliche Ausbildung und die Gestaltung der Nachbargarage anzugleichen.
- Grünordnung**
  - Pflanzangebote bestehen:
    - unter der Hochspannungsleitung
    - zwischen Garagen und Stellplätzen
    - auf den Baugrundstücken
  - Unter der Hochspannungsleitung dürfen nur einheimische, flachwurzeln Bäume und Sträucher gepflanzt werden.  
 Zulässige Höhe sh. Skizze unter 6.1.4
  - 1 m links und rechts des Erdkabels dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.
  - zwischen 1 - 2 m links und rechts des 20 kv - Erdkabels dürfen nur flachwurzeln Sträucher gepflanzt werden.
  - Am östlichen Rand des Baugebietes ist auf Privatgrund längs der Grenze ein 2 m breiter Streifen mit flachwurzeln, heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Mindestens 3 Stück pro 10 lfm und alle 15 m ein mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste.



- Auf dem Baugrundstück ist pro 200 qm Grundstücksfläche mind. 1 mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- Zwischen den Garagen und Stellplätzen sind wie dargestellt kleinkronige, heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- Die Bepflanzung im Bereich des Lärmschutzwalles wird von der Stadt vorgenommen.

**7. Einfriedungen**

- An den Straßen- und Wegefronten sind nur Holzläufe mit senkrechter Lattung in einer Höhe von 1,00 m einschl. Sockel- oder Hecken, ebenfalls 1,00 m hoch, zulässig.

**8. Werbeanlagen**

- Leuchtreklame ist unzulässig

- Öffentliche Verkehrsfläche**
  - Die Straßen und Wege werden der Öffentlichkeit gewidmet.
- Lärmschutz**

Grundlage für die Bemessung und Ausführung ist der Lärmschutzbericht der Frankenconsult vom 21.01.1994. Für die mehrgeschossige Bebauung im Quartier B sind mit den Bauanträgen die Nachweise zu erbringen, ob der vorhandene Lärmschutz ausreicht, oder ob weitere passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

**Verfahrensvermerke**

Der Stadtrat der Stadt Helmrechts hat in der Sitzung am 11.12.2002 die Änderung des Bebauungsplanes Weinberg 2.BA -3.Änderung- beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 17.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Änderungsplanes in der Fassung vom April 2003 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 08.05.2003 bis 10.06.2003 öffentlich ausgelegt.

Gem. § 10 Abs.1 BauGB hat die Stadt Helmrechts mit Stadtratsbeschluss Nr. 6 vom 25.06.2003 den Änderungsplan einischl. Begründung in der Fassung vom Januar 2003 überarbeitet im April und Juni 2003 als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 17.07.2003 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Siegel STADT HELMBRECHTS  
 gez. Mutterer  
 1. Bürgermeister



**Stadt Helmrechts**  
**Bebauungsplan Nr. 63**  
 für das Gebiet:

**Weinberg - 2. Bauabschnitt**  
**3. Änderung**

Helmrechts, im Januar 2003  
 überarbeitet, im April 2003 und Juni 2003

Stadt Helmrechts  
 gez. Mutterer  
 1. Bürgermeister

Stadtbaumeister  
 gez. W. Baier  
 Stadtbaumeister