



Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Baugrenzen, Bauweise**
 - 1.1 Baugrenze
 - 1.2 Vorgeschriebene Hangneigung für Sattel- oder Krüppelwäldchen (bezogen auf Geländehöhe)
 - 1.3 Fußdach (höchster Punkt = Pfeilspitze)
 - 1.4 Zeltdach
- Verkehrsfächen**
 - 2.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 2.2 Verkehrsfläche: Fahrbahn
 - 2.3 Verkehrsberühmte Wohnstraßen
 - 2.4 Fußweg
 - 2.5 Öffentliche Stellplätze für PKW mit Angabe der Anzahl (z.B. 2P)
- Versorgungsleitungen**
 - 3.1 Oberirdische 20 kv-Leitung der FRANKENLUK Naila
 - 3.2 Unterirdische 20 kv-Mittelspannungsleitung der LUK Helmbrechts
- Grünflächen**
 - 4.1 Öffentliche Grünfläche
 - 4.2 Öffentliche Grünfläche/Zweckbestimmung Spielplatz
- Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 5.1 Randbegrenzung des Baugebietes auf Privatgrundstücken mit Pflanzgebot
 - 5.2 Zu pflanzende mittel- bis großkrönige, heimische Bäume
- Bauverbot und Beschränkung**
 - 6.1 Bauverbotzone 20 m
 - 6.2 Bauverbotzone (20-kv-Leitung)
- Sonstige Planzeichen**
 - 7.1 Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 7.2 Umgrenzung von Flächen für Hausgaragen innerhalb der überbauten Flächen
 - 7.3 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen
 - 7.4 Umgrenzung von Flächen für Einzel- bzw. Doppelgaragen
 - 7.5 Lärmschutzwall
 - 7.6 Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
 - 7.7 Maßgabe in Metern
 - 7.8 Kniestock: gemeinsam in der Außenwand von OK Decke bis OK Dachstuhl
 - 7.9 z.B. A Kennzeichnung der Wohnquartiere (s. textliche Festsetzungen)
 - 7.10 z.B. a Kennzeichnung der Straßen und Wege (s. Beiplan "Straßen + Wege" vom 14.10.1988, gefertigt von Arch. Büro Roth + Stücker)
 - 7.11 Fassade mit Schallschutzfenster Klasse 2
 - 7.12 Schallschutzfenster im 1. OG
 - 7.13 Trafostation
 - 7.14 Durchfahrt, Durchgang

- Hinweise**
1. Bestehende Grundstücksgrößen
 2. Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
 3. Vorhandene Hauptgebäude
 4. Vorhandene Nebengebäude

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**

Raster unter Typenbezeichnung:
 Art der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse
 Grundflächenzahl: Geschosshöhenzahl
 Bauweise: Dachform und Dachneigung

Abkürzungen:
 o = offene Bauweise
 g = geschlossene Bauweise

E	= Erdgeschoss
D	= Dachgeschoss
H	= Hanggeschoss
I	= Vollgeschoss

SD = Satteldach
 WD = Wälderdach
 KWD = Krüppelwälderdach
 PD = Fußdach
 ZD = Zeltdach

 - 1.1 Das Baugbiet ist nach § 9 BauGB LV mit § 1 Abs. 2 Ziffer 3 Abs. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - 1.2 Das Baugbiet gliedert sich in folgende Wohnquartiere:
 - 1.2.1 Gartenhofhäuser (A)

WA II - III (E+D; H+E+D)
 0,6
 g SD 30 Grad

Einzel- oder Doppelgaragen
 min. 2 Vollgeschosse - höchstens 3 Vollgeschosse.
 Bei 2 Vollgeschossen sind diese im Erdgeschoss und Dachgeschoss, bei 3 Vollgeschossen im Hang-, Erd- und Dachgeschoss unterzubringen (s. Skizzen).
 Geschlossene Bauweise.
 Einzel- oder Doppelgaragen mit min. 1,25 m (s. Zeichenerklärung).
 Dachaufbauten nicht zulässig!
 Beschreibung siehe Inventar!

Es gibt:
 WA II - III (E+D; H+E+D)
 0,5
 g SD 30 Grad

Garage: Nur auf den, im Plan ausgewiesenen Flächen, mit Satteldach, 30 Grad.
 Nebengebäude nicht zulässig!
 - 1.2.2 Doppel- oder Reihenhäuser (A1)

WA II - III
 0,6
 g SD 22 - 30 Grad

min. 2 Vollgeschosse - höchstens 3 Vollgeschosse. Bei 2 Vollgeschossen sind diese im Erd- und Dachgeschoss, bei 3 Vollgeschossen im Hang-, Erd- und Dachgeschoss unterzubringen.
 Dachaufbauten sind nicht zulässig. Kniestock ebenfalls nicht zulässig.
 Garagen im Untergeschoss oder unter Einhaltung von 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche.
 Dachneigung = 22 Grad
 Dachform = Satteldach
 - 1.2.3 Wohnhäuser (A2)

WA II - III
 0,6
 g SD 30 - 38 Grad

min. 2 Vollgeschosse - höchstens 3 Vollgeschosse. Bei 2 Vollgeschossen sind diese im Erd- und Dachgeschoss, bei 3 Vollgeschossen im Hang-, Erd- und Dachgeschoss unterzubringen.
 Dachaufbauten sind nicht zulässig. Kniestock bis max. 1,40 m zulässig (s. Zeichenerklärung).
 Garagen im Untergeschoss oder unter Einhaltung von 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche.
 Dachneigung = 22 Grad
 Dachform = Satteldach
 - 1.2.4 Wohnhäuser (B)

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

zulässig sind max. 3 Vollgeschosse, wobei das 3. Vollgeschoss im Dach liegt.
 Ein Kniestock bis max. 1,80 m ist zulässig (s. Zeichenerklärung).
 Freistehende Wohnhäuser (o) wahlweise mit Sattel- oder Krüppelwälderdach.
 Garagen: eingangsseitig, PD 15 - 20 Grad
 - 1.2.5 Wohnhäuser (C)

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

zulässig sind max. 2 Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss im Dach liegt.
 Ein Kniestock bis max. 1,80 m ist zulässig (s. Zeichenerklärung).
 Freistehende Wohnhäuser (o) wahlweise mit Sattel- oder Krüppelwälderdach.
 Garagen: Dachneigung 25 - 45 Grad; Grenzgaragen sind der Nachbargarage anzugleichen.
 - 1.2.6 Wohnhäuser (D)

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

zulässig sind max. 2 Vollgeschosse mit versetzten Etagen oder 2 Vollgeschossen (E+D) mit zusätzlichem Hanggeschoss wobei dieses max. 50% des Erdgeschosses einnehmen darf (s. Skizzen).
 Ein Kniestock bis max. 1,80 m ist zulässig (s. Zeichenerklärung).
 Freistehende Wohnhäuser (o) wahlweise mit Sattel- oder Krüppelwälderdach.
 Garagen: Dachneigung 25 - 45 Grad; Grenzgaragen sind der Nachbargarage anzugleichen.
 - 1.2.7 Reihenhäuser (E)

WA II (E+I+D)
 0,4
 g SD 40 - 45 Grad

Wohnhäuser mit zwingend 2 Vollgeschossen und angrenztem Dachgeschoss
 zulässig, Dachgeschoss kein Vollgeschoss!
 Kniestock nicht zulässig!
 Die Garage ist in den Baukörper zu integrieren.

- Wohnhäuser mit Zeltdach (F)**

WA II (E+D)
 0,35
 g ZD 38 - 45 Grad

zulässig sind max. 2 Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss im Dach liegt. Ein Kniestock bis max. 1,25 m ist zulässig (s. Zeichenerklärung).
 Garagen: eingangsseitig mit Satteldach 20 - 45 Grad, oder mit Krüppelwälderdach falls auf dem Nachbargrundstück keine Grenzgaragen vorgesehen sind.
- Büro- oder Praxishäuser (G)**

WA I (E)
 0,4
 SD od. versetzt PD 15 - 30 Grad

Nicht/teilweise Gewerbe
 Eingangseitig, versetzte Etagen zulässig, hangungsseitig Hanggeschoss max. in Fahrtrichtung
 Garagen sind zu integrieren, oder Stellplatznachweis.
- Trafostation (H)**

WA I (E)
 0,3
 g WD 25 Grad

Eine Fassadengestaltung ist, soweit technisch möglich, vorzuziehen
- Nebenanlagen**
 - 2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur im Rahmen der Textziffer 2.2 zugelassen.
 - 2.2 Bei den Wohnhäusern (Typ A, A1, A2, C, D, E und F) sind je Baugrundstück Nebengebäude in Form von Wintergärten, überd. Freizeitanlagen, Gerberbetten, Pergolen, Treibhäuser und Gartenhäuser mit einem Mindestabstand von 3,0 m und einer Grundfläche von 0,025 x Grundstücksfläche zulässig.
 Traufhöhe max. 2,25 m, Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 5,00 m.
 Nicht zugelassen sind Gebäude für Kleintierhaltung und Züchtung.
 - 2.3 Für Wohnhäuser der Quartiere (Typ A, A1, A2, B und E) ist jeweils ein gemeinsamer Standort für Mülltonnenbehälter oder Müllcontainer vorzuziehen. Diese sind räumlich und gestalterisch in die bauliche Anlage zu integrieren.
- Höhenentwicklung der baulichen Anlage**
 - 3.1 Oberkante Erdgeschossfußboden bergwärts max. 0,30 m über dem antrifflenden Gelände.
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlage**
 - 4.1 Dachgestaltung
 - 4.1.1 Dachbedeckung: harte Bedachungen
 - 4.1.2 Dachaufbauten: zugelassen sind Schräggiebel und stehende Formate mit Satteldach max. Einbautiefe 1,75 m. Die Gesamthöhe der Giebel darf max. 1/2 der Traufhöhe betragen.
 Bei den Wohnhäusern im Quartier A, A1 und A2 sind keine Dachaufbauten zulässig!
 - 4.2 Fassadengestaltung
 - 4.2.1 Die Außenwände sind in lichten Farbönen zu gestalten.
 - 4.2.2 Fenster sind nur in stehenden Formaten oder Vertikale zulässig.
- Garagen und Stellplätze**
 - 5.1 Garagen sowie untergeordnete Verbindungsbauwerke sind hinsichtlich Material, Eindeckung und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.
 - 5.1.1 Bei mehrstöckigen Garagen (Grenzgaragen) sind die baukörperliche Ausbildung und die Gestaltung der Nachbargarage anzugleichen.
- Grünordnung**
 - 6.1 Pflanzgebote bestehen:
 - 6.1.1 Am östlichen Rand des Baugebietes ist auf Privatgrundstücken der Grenze ein 2 m breiter Streifen mit flachwurzeln, heimischen Bäumen und Sträuchern, die nicht höher als 2 m werden, zu pflanzen.
 - 6.1.2 Die Bepflanzung im Bereich des Lärmschuttwalles und der Grünstreifen und entlang der Altmühlberger Straße wird von der Stadt vorgenommen.
 - 6.2 Einschränkungen der Bepflanzung bei der planmäßigen Gestaltung der Restflächen am östlichen Rand des Baugebietes über:
 - 6.2.1 Unter der Hochspannungsleitung dürfen nur einheimische, flachwurzeln Bäume und Sträucher, die nicht höher als 3 m werden, gepflanzt, werden
 - 6.2.2 1 m links und rechts des 20 kV Erdkabels nur flachwurzeln Bäume und Sträucher gepflanzt werden.
 - 6.2.3 zwischen 1 - 2 m links und rechts des Erdkabels nur flachwurzeln Sträucher gepflanzt werden.
- Einfriedungen**
 - 7.1 An den Straßen- und Wegefronten sind nur Holzplanken mit senkrechter Lattung in einer Höhe von 1,00 m einseitig, Sockel- oder Hecken, ebenfalls 1,00 m hoch, zulässig.
- Werbeanlagen**
 - 8.1 Leuchtreklame ist unzulässig
- Öffentliche Verkehrsflächen**
 - 9.1 Die Straßen und Wege sind ordnungsgemäß herzustellen.
- Lärmschutz**

Grundlagen bilden die Schallschutzmaßnahmen des Ing. Büro Altmühl-Schickla vom 01.07.1987 und 04.03.1988

 - 10.1 Aktive Lärmschutz
 An der Mischberger Straße ist in dem ausgewiesenen Teilbereich ein Lärmschutzwall angedeutet.
 - 10.2 Passiver Lärmschutz
 In den gebäudebegrenzten Bereichen sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 vorzuziehen. Schallschutzfenster sind in der Bauwerkswand Gebödenöffnungen anzuordnen.
 - 10.3 Hinweis:
 Auch bei der Einhaltung der im Bebauungsplan geforderten Lärmschutzmaßnahmen ist eine Überschreitung der Pegelwerte nach DIN 18065 zu erwarten.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat in der Sitzung am 21.07.1999 die Änderung des Bebauungsplanes Weinberg 2.BA beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.08.1999 verbindlich bekanntgegeben.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung ist im Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 1999 bis in der Zeit vom 13.10.1999 bis 12.11.1999 stattgefunden.

Der Entwurf der Änderungspläne in der Fassung vom Aug 99, gab, im Mai 2000 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 23.5.2000 bis 26.6.2000 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Helmbrechts hat mit Stadtratsbeschluss Nr. 5 vom 19.07.2000 den Änderungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom Mai 2000 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.09.2000 örtlich bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.



Stadt Helmbrechts

Plan Nr. 65 für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Am Weinberg II

Helmbrechts, im August 1999
 geändert im Mai 2000

Stadt Helmbrechts
 H. Mitterer
 1. Bürgermeister

Stadtbauamt
 W. Jaus
 Stadtbaumeister