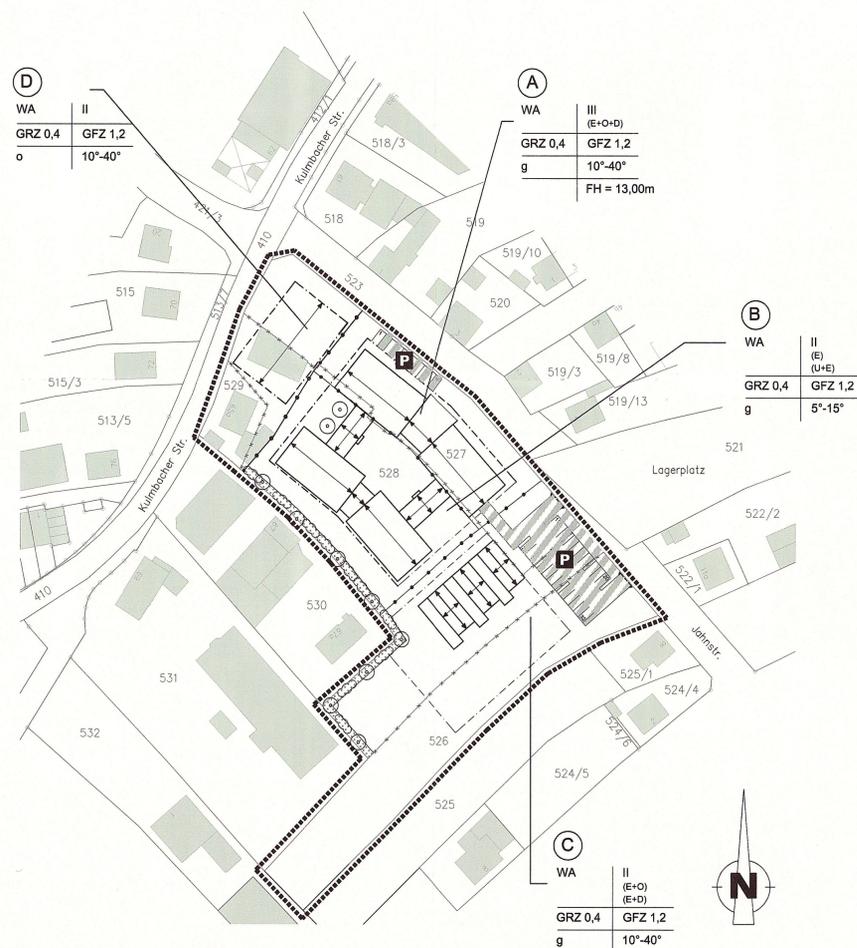


Bebauungsplan

Seniorenpark - Helmbrechts



Lageplan
M1:1000

Verbindliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.2 Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5, BauNVO)

2. Art der baulichen Nutzung

- WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. III 3.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
möglich ist:
 - (E) 3.1.1 Ein Vollgeschos in Form von Erdgeschos mit Dachgeschos zulässig, wobei das Dachgeschos kein Vollgeschos sein darf.
 - (E+O) 3.1.2 Zwei Vollgeschosse in Form von Erdgeschos und Obergeschos zulässig.
 - (E+D) 3.1.3 Zwei Vollgeschosse in Form von Erdgeschos und Dachgeschos zulässig.
 - (U+E) 3.1.4 Zwei Vollgeschosse in Form von Untergeschos und Erdgeschos zulässig.
 - (E+O+D) 3.1.5 Drei Vollgeschosse in Form von Erdgeschos, Obergeschos und Dachgeschos zulässig.

- z.B. GRZ 0,4 3.2 Grundflächenzahl (GRZ) als zulässiges Höchstmaß (§ 17 BauNVO)
- z.B. GFZ 1,2 3.3 Geschosflächenzahl (GFZ) als zulässiges Höchstmaß (§ 17 BauNVO)
Nutzungsschablone:

Baugebiet	Anzahl Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung
	Firsthöhe

- z.B. FH = 13,00m 3.4 Maximale Firsthöhe von bestehender Oberkante Straße bis OK First des Gebäudes
- 3.5 Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist die Höhe des Geländes der Höhe der unmittelbar vorgelagerten Verkehrsfläche anzugleichen.
- 3.6 Das vorhandene Gelände darf durch die Errichtung von Bauwerken oder anderen baulichen Anlagen in seinem natürlichen Verlauf nicht erheblich verändert oder gestört werden.
Daher sind Veränderungen des vorhandenen Geländes auf das unbedingt notwendigste zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis auf max. 1,25m zulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen

- g 4.1 geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- o 4.2 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 4.3 Baugrenze

5. Weitere Festsetzungen für bauliche Anlagen

- 5.1 In den Quartieren A, C und D sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10°-40° zulässig
- 5.2 Eine Dachbegrünung (intensiv oder extensiv) wird für das Quartier B festgesetzt.
- 5.3 Im Falle einer Dachbegrünung (intensiv oder extensiv) ist die Dachneigung auf 5°-15° festgesetzt.
- 5.4 Bindeglieder zwischen Gebäudeteilen können in geringem Umfang als begrünte Flachdächer ausgeführt werden.
- 5.5 Nebengebäude gem. Bayerischer Bauordnung sind nur im Quartier D zulässig, auch außerhalb der Baugrenzen
- 5.6 Hauptfirstrichtung
Die Hauptfirstrichtung der Gebäudelängsseiten ist gem. den Planeintragungen anzuordnen.
Hauptfirstrichtung wahlweise

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6.2 Zweckbestimmung Parkfläche
- 6.3 Einfahrtsbereich

7. Planungen und Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung der Natur

- 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
Das Bebauungsgebiet ist gemäß Eintragungen zu den Nachbargrundstücken mit Bäumen, Baum- u. Buschgruppen abzugrenzen.
Als Pflanzen sind einheimische Sträucher, Laub- u. Obstbäume zu wählen.
- 7.2 Neuanpflanzung Baum
- 7.3 Neuanpflanzung Sträucher
- 7.4 Auf den Grundstücken ist je 500m² ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

8. Schallschutz

- 8.1 Mit dem Bauantrag muss ein Schallschutznachweis nach der DIN-Norm 4109 "Schallschutz im Hochbau" eines geeigneten Gutachters vorgelegt werden. Die maßgeblichen Eingangsgrößen sind dem Gutachten der Firma IBAS vom 25.04.2007, Bericht-Nr. 06.3644/1 zu entnehmen. In dem Gutachten sind auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft zu untersuchen und ggf. Schallschutzmaßnahmen zu beschreiben.

9. Hinweise

- 9.1 vorhandene Gebäude
- 9.2 vorgeschlagene Gebäude
- 528 9.3 Flurstücknummer
- (A) 9.4 Quartierbezeichnung
- 9.5 vorhandene Grundstücksgrenze
- 9.6 aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 9.7 Wasserhaushalt

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, muss die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Hauszugänge, Terrassen, Grundstückszufahrten, Wege- u. Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen (Natur- oder Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterdecke) versehen werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Zur Senkung des Trinkwasserverbrauchs wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung zu verwenden.

9.8 Denkmalpflege

Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- u. Frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich der archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden müssen.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat in der Sitzung vom 05.04.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.08.2006 hat in der Zeit vom 11.10.2006 bis 10.11.2006 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.08.2006 hat in der Zeit vom 11.10.2006 bis 10.11.2006 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 1. Juni 2007 bis 2. Juli 2007 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2007 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1. Juni 2007 bis 2. Juli 2007 öffentlich ausgelegt.

Eine Änderung der Planung erforderte die Wiederholung der öffentlichen Auslegung einschließlich Behördenbeteiligung. Diese fanden in der Zeit vom 27. September 2007 bis 26. Oktober 2007 statt.

Die Stadt Helmbrechts hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.11.2007 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.09.2007 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.09.2007 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.



STADT HELMBRECHTS

Stüttgen
1. Bürgermeister

Helmbrechts, den 21.02.2008

Siegel

Bebauungsplan Nr. 87 Seniorenpark - Helmbrechts

Stand: 20.11.2007

kaiser & dreßel gmbh
dipl.-Ingenieure architekten bda
95233 Helmbrechts
Tel. 09252-9930-0
Fax 09252-9930-21
Mail: info@kaiser-und-dressel.de
Web: www.kaiser-und-dressel.de

kaiser & dreßel gmbh
dipl.-Ingenieure architekten bda
Zähringstr. 7 95233 Helmbrechts
Tel. 09252-9930-0
Mail: info@kaiser-und-dressel.de



Stadt Helmbrechts
Luitpoldstr. 21
95233 HELMBRECHTS

Helmbrechts, den 13.11.2006

Stüttgen
1. Bürgermeister

Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum. Jede unbefugte Vervielfältigung, Verbreitung oder Nutzung an Dritte Personen ist strafbar und wird strafrechtlich verfolgt.