



Festsetzungen durch Planzeichen

- Nutzungsschablone**

| | |
|------------------------|---------------------------|
| Art der Nutzung | |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Quartiersbezeichnung | Dachform |
| Bauweise | Dachneigung |

Abkürzungen:
 FD = Flachdach
 genD = geneigte Dächer
- Art der baulichen Nutzung**
 GE Gewerbegebiet
 MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 Grundflächenzahl (GRZ)
 MI 0,6 / GE 0,8
 Geschossflächenzahl (GFZ)
 MI 1,2 / GE 1,6
- Baugrenzen, Bauweise**
 awB abweichende Bauweise
 o offene Bauweise
- Verkehrsflächen**
 Verkehrsfläche -öffentlich-
 Gehweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Grundstücksfahrt
- Grünflächen**
 Grünfläche -öffentlich-
 Grünfläche -privat-
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von kartierten Biotopflächen
 kartiertes Biotop
 Heckenstrukturen
 A/E Ersatz- und Ausgleichsfläche
 Anpflanzung von:
 Baum
- Versorgungsleitungen**
 G best. Gasleitung
 K best. Kanalleitung
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Maßangabe in Meter
 Vorschlag zur Grundstücksteilung
 bestehende Grenzen
 z.B. 3016
 Flurstücksnummer
 vorhandene Gebäude
 vorhandene Nebengebäude
 Höhenlinien
 Wasserflächen
 mit Geh- und Fahrrecht eingetragene Fläche
 Pflanzverbot
 Sichtfläche Bahn
 Einflughbereich Segelfluggplatz
 Bahngleis
 Festlegung Richtungssektor

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Das Baugesamt ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 8, Abs. 3 und § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) sowie § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
 Nicht zulässig sind:
 - Vergnügungstätten aller Art
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen
 Für die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind folgende Festsetzungen einzuhalten:
 - Die Grundfläche darf 150 qm nicht überschreiten,
 - die Dachneigung darf wenigstens 25 und höchstens 40 Grad betragen,
 - das Gebäude darf max. 2-geschossig sein.
- Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Mischgebiet die offene Bauweise festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wird entsprechend Abs. 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge zulässig, soweit sie die GRZ von 0,8 nicht überschreiten und die seitlichen Grenzabstände von 0,4 m eingehalten werden. Ferner dürfen die festgesetzten Baufestsetzungen nicht überschritten werden.
- Nebengebäude, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bauwerke dieser Art müssen einen Abstand von 5m zum Straßenraum haben.
- Einfriedigungen sind nur als Zäune mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Maschendrahtzäune sind nicht erlaubt.
- Grundstückszufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
 Für Ein- und Ausfahrten wird pro Fahrspur eine max. Breite von 3,75m festgesetzt.
 Zur optimalen Versickerung von Regenwasser sind die befestigten Flächen mit wassergebundenen Belägen, Schotter, Schotterrasen, Kiesflächen, Pflaster mit Rasenfuge und Rasengittersteine auszubilden.
- Regenwasser kann auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Es ist erlaubt, Drainage- und Regenwasser in Zisternen zu sammeln, rückzuhalten und zu nutzen. Notüberläufe an das städtische Regenwasserkanalssystem sind zulässig.
- Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur auf den ausgewiesenen gewerblichen Grundstücken gem. der Vorgaben der BayBo zulässig. Auf öffentlichen Grünstreifen dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.
- Zur Gestaltung des Straßenraumes sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung in den gekennzeichneten Bereichen 11 Straßenbäume zu pflanzen, zu pflegen dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Baumscheiben (Größe mind. 6m²) sind gegen ein Überfahren zu sichern und zu begrünen.
 Als Straßenbaum ist *Acer platanoides* (Spitzahorn) mind. 3x StU 18-20 zu pflanzen.
- Pro gewerblich genutztem Grundstück sind mindestens 20% der Gesamtfläche gärtnerisch anzulegen. Zur Grundstücksabrandung sind mehrreihige Hecken aus nachfolgender Pflanzliste und in der Qualität: Sträucher, verpflanzt, 3TR 100-150, zu pflanzen (1 Stk/m²).

| | |
|---------------------------|--------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - Haselnuss |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Weißdorn |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | - Liguster |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | - Hundrose |
- Pro 300 m² der zu begründenden Fläche ist ein einheimischer Großbaum mit mind. StU 14-16 aus nachfolgender Auflistung zu pflanzen:

| | |
|----------------------------|---------------|
| <i>Quercus robur</i> | - Stiel-Eiche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - Esche |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Ahorn |
- Mit jedem Baugesamt ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angabe über die Lage, Art, Größe und Umfang der vorgesehenen Modellierung, Außengestaltung mit Materialangaben und Bepflanzung beim Bauordnungsamt einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil des Bauantrages bzw. der Unterlagen im Genehmigungsverfahren.
- Dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsverteilung ist ein nach Nivellament erstellter Geländeschnitt beizufügen, aus dem die vorhandene Höhe der Erschließungsstraße zu erkennen ist. In den Bauvorlagen sind die Geländeprofile nach Höhenlinien einzutragen, die sowohl den derzeitigen, als auch den zukünftigen Geländeverlauf erkennen lassen. Die Höhenangaben sollen auf "Meter über NN" bezogen werden.
- Die Schalltechnischen Festsetzungen ergeben sich aus der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung der Firma Ibas vom 1.12.2010 welche Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

| Bebauungsgebiet | Emissionskontingent L _{EX} in dB(A) | |
|-----------------|--|---------------------|
| | tags (6 - 22 Uhr) | nachts (22 - 6 Uhr) |
| Teilfläche TF2 | 55 | 40 |
| Teilfläche TF3 | 57 | 42 |
| Teilfläche TF4 | 60 | 45 |
| Teilfläche TF5 | 57 | 42 |

Als Emissionskontingentflächen wurden die Flächen, die sich aufgrund der Grundstücksgrenzen ergeben, angesetzt.

Die Emissionskontingente L_{EX} für den im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektor erhöhen sich um folgenden Zusatzkontingent.

| Richtungssektor | Zusatzkontingent L _{EX, ZUS} in Dezibel |
|-----------------|--|
| B | 5 |

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691 2006-12, Abschnitt 5. Hierbei ist in den Gleichungen (6) und (7) für den Immissionssektor j im Richtungssektor k der Wert L_{EX,k} + L_{EX,ZUS,k} zu ersetzen.

Innerhalb der Mischgebietsfläche sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) überschreiten.

| Bebauungsgebiet | Emissionskontingent L _{EX} in dB(A) | |
|-----------------|--|---------------------|
| | tags (6 - 22 Uhr) | nachts (22 - 6 Uhr) |
| Teilfläche TF1 | 53 | 38 |

Als Emissionskontingentflächen wurden die Flächen, die sich aufgrund der Grundstücksgrenzen ergeben, angesetzt.

Bei der Bebauung oder Nutzung der Mischgebiets- bzw. Gewerbeflächen ist im Rahmen der Genehmigung ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Der schalltechnische Nachweis darf nur von einer bekanntgegebenen Stelle nach § 26 Bundes-Immissionsschutzgesetz mit Sitz in Bayern angefertigt werden.

- Die Sichtfläche Bahn ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten!

Hinweise

- Gem. Art. 8 Abs. 1 DSCHG ist derjenige der Bodenkennlinie auffindet verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Entsprechend Art. 8 Abs. 2 DSCHG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Da der überwiegende Teil der vorgesehenen Baufälligen im beschränkten Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Otengrüner Heide liegt ist bei jedem Bauantrag die luftrechtliche Zustimmung einzuholen.
- Ansprüche gegen die Deutsches Bahn AG auf dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstigen Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinträchtigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen, entschädigungslos hinnehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat in der Sitzung am 03.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 2010 hat in der Zeit vom 14. Mai 2010 bis 18. Juni 2010 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 2010 hat in der Zeit vom 14. Mai 2010 bis 18. Juni 2010 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB Abs. 2 in der Zeit vom 11. Nov. 2010 bis 13. Dez. 2010 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung Oktober 2010 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. Oktober 2010 bis 13. Dezember 2010 öffentlich ausgestellt.

Eine Änderung der Planung erforderte die Wiederholung der öffentlichen Auslegung einschließlich Behördenbeteiligung. Diese fand in der Zeit vom 24.02.2011 bis 11.03.2011 statt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 6. April 2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom März 2011 als Satzung beschlossen.

Helmbrechts, den 15. April 2011

STADT HELMBRECHTS

gez. Pöhlmann
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 1. Juni 2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Helmbrechts, den 6. Juni 2011

STADT HELMBRECHTS

gez. Pöhlmann
1. Bürgermeister



Stadt Helmbrechts

Bebauungsplan Nr. 93 für das Gebiet: "Holzwiese 2"

Helmbrechts, im April 2010
 geändert im Oktober 2010, Februar 2011
 und März 2011

Stadt Helmbrechts Stadtbauamt

gez. Pöhlmann gez. Baier

1. Bürgermeister Stadtbaumeister