



## Festsetzungen

### 1. Rechtsgrundlagen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3064), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 Nr. 348), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 697) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699), der Bauartzulassungsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 159), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1996 (GVBl. 1996, S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637), dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 9. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 Nr. 323) sowie dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 62), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 02. Juli 2025 (GVBl. S. 254).

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.1.1. Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Es wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 und § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt. Zulässig ist ein Getränkemarkt. Die maximale Verkaufsfläche des Getränkemarkts beträgt 700 m². Weiterhin zulässig ist ein Drogeriegeschäft. Die zulässige Verkaufsfläche des Drogeriegeschäftes beträgt höchstens 800 m².



##### 2.1.2. Sondergebiet „Geschäfts- und Bürogebäude“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet ist ein Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.



#### 2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.2.1. Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

Für Sondergebiet „Einzelhandel“ wird eine maximal zulässige Grundfläche für Gebäude von 2000 m² festgesetzt (GRS2000m²). Für das Sondergebiet „Geschäfts- und Bürogebäude“ wird eine maximal zulässige Grundfläche von 600 m² festgesetzt (GRS600m²).



##### 2.2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) in den Sondergebieten eine Höhe von 9,00 Metern (GOK9,00m) maximal über dem Gelände nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante Antenne. Die Höhen dürfen durch technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen) bis zu maximal zwei Meter überschritten werden.



#### 2.3. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

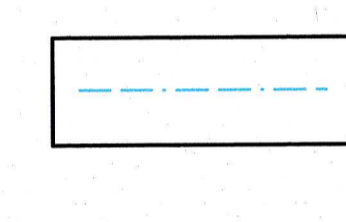
##### 2.3.1. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das Sondergebiet „Einzelhandel“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von maximal 60 Metern festgesetzt. Für das Sondergebiet „Geschäfts- und Bürogebäude“ wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.



##### 2.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze: Stellplätze, Boxen für Einkaufswagen sowie E-Ladestellen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



##### 2.3.3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss im Bereich des Hauptzugangs darf höchstens einen Meter über der Fahrhöhe der Frankentstraße in der Achse der Hauptzufahrt liegen.

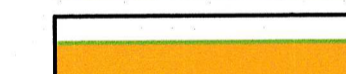


#### 2.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

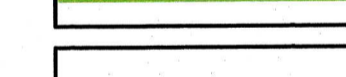
##### 2.4.1. öffentliche Verkehrsfläche



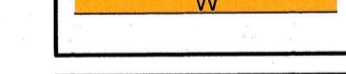
##### 2.4.2. Straßenbegrenzungslinie



##### 2.4.3. Wirtschaftsweg



##### 2.4.4. Geh- und Radweg



##### 2.4.5. private Verkehrsfläche



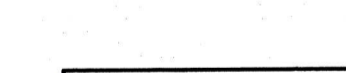
Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind Stellplätze, Unterstände für Einkaufswagen, Werbemittel und sonstige betriebsnotwendige oder der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen zulässig.

#### 2.5. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

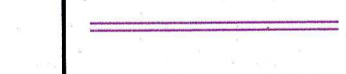
##### 2.5.1. Trafostation



##### 2.5.2. bestehende Kanalleitung

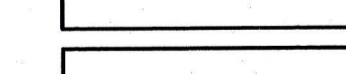


##### 2.5.3. bestehende Bachverrohrung

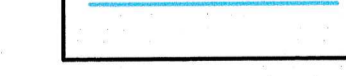


#### 2.6. Versorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

##### 2.6.1. Gasleitung der Luk Helmbrechts



##### 2.6.2. bestehende Kanalleitung

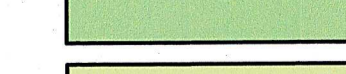


##### 2.6.3. bestehende Bachverrohrung

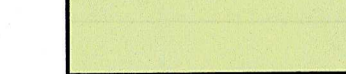


#### 2.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

##### 2.7.1. öffentliche Grünfläche

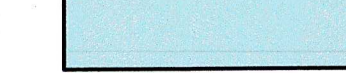


##### 2.7.2. private Grünfläche

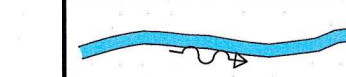


#### 2.8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

##### 2.8.1. Regenrückhaltebecken/Löschwasserretent

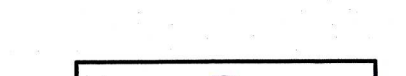


##### 2.8.2. geplante Bachnaturerläuterung



#### 2.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

##### 2.9.1. Anpflanzung von Bäumen



Zu pflanzende Bäume müssen Hochstämme sein, eine Drahtballierung aufweisen, dreimal verpflanzt sein und einen Stammdurchmesser von mindestens 16/18 cm (H 3xv mindb 16/18) aufweisen. Alle angepflanzten Bäume sind mit arttypischer freiwachsender Krone zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Austilg zu ersetzen.

##### 2.9.2. Anpflanzung von Sträuchern und Hecken



Zur freien Landschaft wird nach Norden ein mindestens fünf Meter breiter Grünstreifen angelegt und bepflanzt. Die Pflege von Grünstreifen, Bäumen und Sträuchern obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Bäume und Sträucher sind landschaftsgemäÙer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Grünflächen sind gemäß den Planunterlagen zu bepflanzen. Pro Pflanze ist eine Fläche von 1,20 x 1,20 Meter vorzusehen. Die einzelnen Gehölze sind in Kleingruppen von zwei bis fünf Exemplaren je Art einzubringen und mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren. Die Hecken sind in einer Breite von fünf Metern mit mindestens zweireihiger Pflanzung anzulegen. Pflanzungen sind innerhalb der nächsten auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzsaison (Herbst) auszuführen, zu pflegen, bei Ausfällen nachzupflanzern und dauerhaft zu erhalten, zu erhaltender Gehölzbestand.

Gemäß den Planunterlagen ist der gekennzeichnete Gehölzbestand zu erhalten, landschaftsgemäÙ zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Bei allen Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß AGGB einzuhalten.

Für Bepflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden. Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.

Für Sträucher sind Heister folgender Mindestqualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm.

- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Alnus glutinosa
- Betula pendula
- Corylus avellana
- Corylus monogyna
- Fagus sylvatica
- Fraxinus excelsior
- Lonicera nigra
- Populus tremula
- Populus avium
- Prunus padus
- Prunus spinosa
- Quercus robur
- Rosa canina
- Rosa tomentosa
- Rubus idaeus
- Salix aurita
- Salix cinerea
- Salix fragilis
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa
- Sorbus aucuparia
- Ulmus glabra
- Viburnum opulus
- Spitzahorn
- Bergahorn
- Schwarzere
- Hängebirke
- Einfrüchtiger Weißdorn
- Raubuche
- Faulbaum
- Schwarze Heckenkirsche
- Zitterpappel
- Vogelkirsche
- Traubenerkirsche
- Silberbirne
- Hundrose
- Schlehe
- Silberbirne
- Himbeere
- Ohrenweide
- Grauweide
- Bruchweide
- Schwarzer Hölzner
- Traubenhölzner
- Vogelbeerenbaum
- Bergulme
- Gemeiner Schneeball

bestehende Ausgleichsfläche



geplante Ausgleichsfläche



Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

A1: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland

Innerhalb der Ausgleichsfläche A1 wird eine krautreiche und autochthone Wiesenmischung eingesetzt und als extensive Wiese gepflegt.

In den ersten Jahren ist eine mehrstufige Mahd samt Abtransport des Mahdgutes erforderlich. Die Mahd ist mit Messerhäckselwerken durchzuführen und durchgängig zweischichtig vorzunehmen mit einem 1. Schnittpunkt ab dem 15. Juni. Die Schnitthöhe muss mindestens acht Zentimeter betragen. Es ist ein Abgrasstreifen bei der Erntemahd bis zur nächstfolgenden Mahd von 5 - 20 % zu belassen. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

A2: Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland

Innerhalb der Ausgleichsfläche A2 wird eine extensiv genutzte, arten- und blütenreiche Grünfläche entwickelt und gepflegt, die dem Biotyp BNT G212 in Arten- und Strukturausstattung entspricht. Die Wiesenflächen sind als Extensivwiesen maximal einmal im Jahr zu mähen. Die Mahd darf erst ab dem 15. Juni erfolgen, das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

2.10. Sonstige Planzeichen

2.10.1. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

	Immissionsort Wohnhaus Mühlenweg 3, Helmbrechts		Immissionsort Wohnhaus Edlendorfer Steig 11, Helmbrechts	
	Lex. tags	Lex. nachts	Lex. tags	Lex. nachts
SO GEH	45	64	64	48
Parken und Verkehrsfläche	60	45	64	48
SO G-B	49	34	53	37

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Als Geräusch abstrahlende Flächen werden die Baufenster Parkplatz- und Verkehrsflächen (ohne öffentlichen Erschließungsweg) berücksichtigt.

Im konkreten Verwaltungsverfahren (Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung, Vorbescheid) ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Schallschutzanforderung am Immissionsort Mühlenweg 3 und Edlendorfer Steig 11 nachweist. Geeignete Gutachter findet man unter dem Link [www.resymesa.de](http://www.resymesa.de).

2.10.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



2.10.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 101 „Frankenstraße Ost“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Für den Bereich des nicht neu überplanten Bebauungsplanes Nr. 101 „Frankenstraße Ost“ gelten die bisherigen Festsetzungen weiter.

#### 3. Gestaltungsfestsetzungen (§ 8 Abs. 3 BayBO)

##### 3.1. Dächer

Zugelassen sind Flachdächer (FD). Die Dachneigung darf maximal 5° (5/10) betragen. Der Dachüberstand des Hauptdaches darf einen Meter zuzüglich Dachrinne nicht überschreiten, gemessen ab der äußeren Baukörperkante. Eine Dachbegrenzung wird empfohlen. Auf die Regelungen des Art. 44a BayBO wird hingewiesen.

##### 3.2. Fassadengestaltung

Fassaden- Fassadenabschnitte sind entweder mit einer Fassadenbegrenzung von mindestens 30 % der Fläche oder mit einem Farb- oder Materialwechsel zu gliedern. Verglaste Fassadenbereiche sind davon ausgenommen. Glasfassaden sind so zu gestalten, dass durch gebotene, fachlich anerkannte Schutzmaßnahmen Vogelegehänge verhindert wird.

##### 3.3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 50 cm hinter die Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

##### 3.4. Blendwirkung

Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Hofflächen oder Parkplätzen bzw. eventuell installierte Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen oder Glasfassaden sind so auszuführen, dass der Verkehr auf öffentlichen Straßen weder verkehrshindierend abgelenkt noch geblendet oder geblinzelt werden kann. Bei befahrenen Flächen ist im Bedarfsfall ein Blendenschutz vorzusehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Gutachten vorzulegen.

Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen darf nicht zu unzulässigen Raumaufhellungen und Blendungen an den nächsten Immissionsorten führen. Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) sind zu beachten. Die Festsetzung ist zwingend zur Berücksichtigung straßenbezogener Belange.

Eine Beleuchtung der Märkte oder ihrer Außenanlagen während der Nachtzeit (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nicht zulässig.

##### 3.5. unbebaute Flächen von Baugrundstücken (Art. 7 Abs. 1 BayBO)

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseranfangsfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Soweit die Flächen nach Satz 1 zulässigweise anders verwendet werden, ist eine Bodenversiegelung möglichst zu vermeiden.

##### 3.6. Bodenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fahrzeugstellplätze und Fußwege sind als Pflasterflächen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Fahrgassen dürfen auch asphaltiert werden.

##### 3.7. Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Drainagen und Quellwasser dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Zur Bauvorlage ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

#### 4. Hinweise

##### Energieeinsparung

Bei der Bauausführung ist bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kälteenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen zu achten.

##### Starkregen

Es wird empfohlen, eventuelle Kellerfenster oder Kellerangastürme wasserseitig und mit Aufkantung auszuführen. Gebäudeeingänge sollten so ausgeführt werden, dass bei Starkregenereignissen ein Eindringen von Niederschlagswasser in das Gebäude verhindert wird. Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	SO_EH	GRS2000m²	Grundfläche
Gebäudeoberkante	GOK9,00m	a	Bauweise

Art der baulichen Nutzung	SO_G-B	GRS600m²	Grundfläche
Gebäudeoberkante	GOK9,00m	o	Bauweise

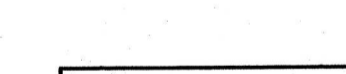
vorhandenes Gebäude



vorhandene Grundstücksgrenze



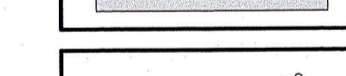
Höhennlinie mit Höhenangabe



Flurnummer



abzubrechendes Gebäude



1301

5. Verfahrensvermerke

##### 5.1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15. Mai 2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Frankenstraße Ost“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17. Juni 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

##### 5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. April 2025 hat in der Zeit vom 14. Juli bis 15. August 2025 stattgefunden.

##### 5.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. April 2025 hat in der Zeit vom 14. Juli bis 15. August 2025 stattgefunden.

##### 5.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25. September 2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. November bis 19. Dezember 2025 beteiligt.

#### 5.5. Veröffentlichung im Internet

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25. September 2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. November bis 19. Dezember 2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen im Rathaus, Stadtbauamt, Luitpoldstraße 21, während folgender Zeiten

Montag	von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr
Dienstag	von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Freitag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

#### 5.6. Satzungsbeschluss

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13. Feb. 2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13. Feb. 2026, als Satzung beschlossen.

13. Feb. 2026

Helmbrechts, 13. Feb. 2026

Stadtbauamt Helmbrechts

Stefan Pöhnmann

Erster Bürgermeister

Helmbrechts, 20. März 2026

Stadtbauamt Helmbrechts

Stefan Pöhnmann

Erster Bürgermeister

#### 5.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13. Feb. 2026 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

20. März 2026

Stadtbauamt Helmbrechts

Stefan Pöhnmann

Erster Bürgermeister

Helmbrechts, 20. März 2026

Stadtbauamt Helmbrechts

Stefan Pöhnmann

Erster Bürgermeister

