

### Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat in der Sitzung am 19.07.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom August 2018 hat in der Zeit vom 27. August bis 2. Oktober 2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom August 2018 hat in der Zeit vom 27. August bis 2. Oktober 2018 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom November 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. Dezember 2018 bis 25. Januar 2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom November 2018 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. Dezember 2018 bis 25. Januar 2019 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28. Februar 2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Februar 2019 als Satzung beschlossen.

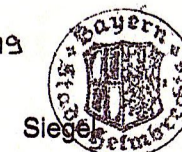
Helmbrechts, im April 2019



STADT HELMBRECHTS  
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Helmbrechts, den 12.06.2019



STADT HELMBRECHTS  
1. Bürgermeister

Die Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.06.19 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Helmbrechts, den 26.06.2019



STADT HELMBRECHTS  
1. Bürgermeister

## Verbindliche Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - - - vorgesehene Grundstückstellung
- Baugrenzen

### 2. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- (2) Verkehrsflächen  
Die Verkehrsflächen werden im Rahmen der Erschließung erstellt. Ebenso die Anbindung des Feldweges und der Fussweg.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

(1) Nutzungsschablone

Quartier	baul. Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Vollgeschosse	Dachform / -neigung

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3	GRZ, Grundflächenzahl
0,6	GFZ, Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (entweder E + I oder E + DG)
gD, 2-45 Grad	Dachform, Dachneigung 2 - 45 Grad

### (2) Weitere Festsetzungen

Kniestock bei E + DG möglich. Höhe max. 1,00 m  
 Firsthöhe max. 7,50 m ab Geländeoberfläche  
 Holzblochhäuser aus Rundstämmen sind ausgeschlossen  
 Freie Fassadengestaltung, Firstrichtung parallel oder im rechten Winkel zur Ortsstraße  
 Dacheindeckung kann frei gewählt werden, Dachbegrünung erlaubt.  
 Dachformen: alle geneigte Dächer z. B. als Sattel-, Wal-, Krüppelwal-, Zelt-, Pult-, Mansarddach usw. ausgeschlossen sind Flachdächer.  
 Dachgauben sind zulässig, Abstand zu allen Ortsgängen mind. 1,50 m  
 Die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte beziehen sich auf die in der Planzeichnung dargestellten und bezeichneten Teilbereiche.

### 4. Bauweise

Offene Bauweise

### 5. Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Garagen:  
 mit mind. 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche, eingeschossig, innerhalb der Baugrenzen  
 Dachneigungen bis 45 Grad, Traufen nicht höher als 3,0 m  
 Dachformen: z.B. Sattel-, Wal-, Krüppelwal-, Zelt-, Pult-, Mansard- und Flachdach usw.

Untergeordnete Bauteile:

wie z.B. Wintergärten, Hauseingangsüberdachungen und der gleichen müssen nicht die Vorgaben der Hauptgebäude erfüllen.  
 Gartenhäuser, Gerätehütten, Treibhäuser und dergleichen bis max. 4 x 5 m Grundfläche (20 qm), jedoch max. 75 cbm Gesamtvolumen, Traufhöhe max. 2,25 m, Dachneigung bis 45 Grad

### 6. Grünordnung

Auf den ausgewiesenen Baugrundstücken ist pro angefangene 150 qm nicht bebauter Grundstücksfläche, mindestens ein mittelgroßer Baum und mind. 5 Sträucher nach freier Standortwahl zu pflanzen.

### 7. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Anbindung Feldweg
- ▲ Grundstückszufahrten (Breite 6,00 m)

### 8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- AVE Fläche für naturschutzrechtlichen Ausgleich
  - AVE 1 Die Ausgleichs- und Ersatzfläche 1 erhält eine flächenmäßige Obstbaumbeplantung als Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche.
  - AVE 2 Die Ausgleichs- und Ersatzfläche 2 wird mit Laubgehölzen und Weißdornsträuchern bepflanzt. Beide Flächen werden als Extensivwiesen eingestuft.
- Extensivwiesen dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist abzuführen.  
 Bäume und Sträucher sind landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.  
 Die Flächen sind als Grünland zu erhalten und zweimal jährlich zu mähen.

### 9. Einfriedungen

Einfriedungsmauern einschl. Sockel max. 1,00 m Höhe. Offene Zäune aus Holz, Metallgitter und dergleichen max. 2,00 m einschl. Sockel, ausgenommen Einmündungsbereiche der Straßen und Wege

### 10. Behandlung von Niederschlagswasser

Es wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück nach Möglichkeit zurückzuhalten und an Ort und Stelle unter der Voraussetzung von sickerfähigen Böden zu versickern.  
 Dazu wird angeregt die Garagenzufahrten sowie die Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

### 11. Sonstige Planzeichen

z.B. 3018 Flurstücksnummer

- bestehende Grenzen
- vorhandene Gebäude
- 9 Hausnummern

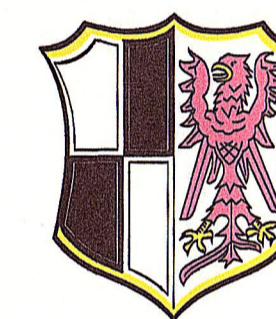
### 12. Hinweise

- Gem. Art. 8 Abs. 1 DSCHG ist derjenige der Bodendenkmäler auffindet verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sich 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Nachdem früher im Gemeindegebiet von Helmbrechts alter Bergbau dokumentiert ist, kann das Vorhandensein nichtriskantiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden. Bei den Baugrunduntersuchungen muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (Künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

- Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen sind nach Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landratsamtes Hof nicht bekannt. Sollten wider Erwarten schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bei den Erschließungsmaßnahmen bzw. der künftigen Bebauung auftreten, ist dies dem Landratsamt Hof unverzüglich mitzuteilen.



Stadt  
Helmbrechts

Bebauungsplan Nr. 107  
für das Gebiet:

"Stadelberg"

Helmbrechts, im August 2018  
überarbeitet im November 2018 und Februar 2019

Stadt Helmbrechts

1. Bürgermeister

Stadtbauamt

Stadtbauamt  
Stadtbauamt