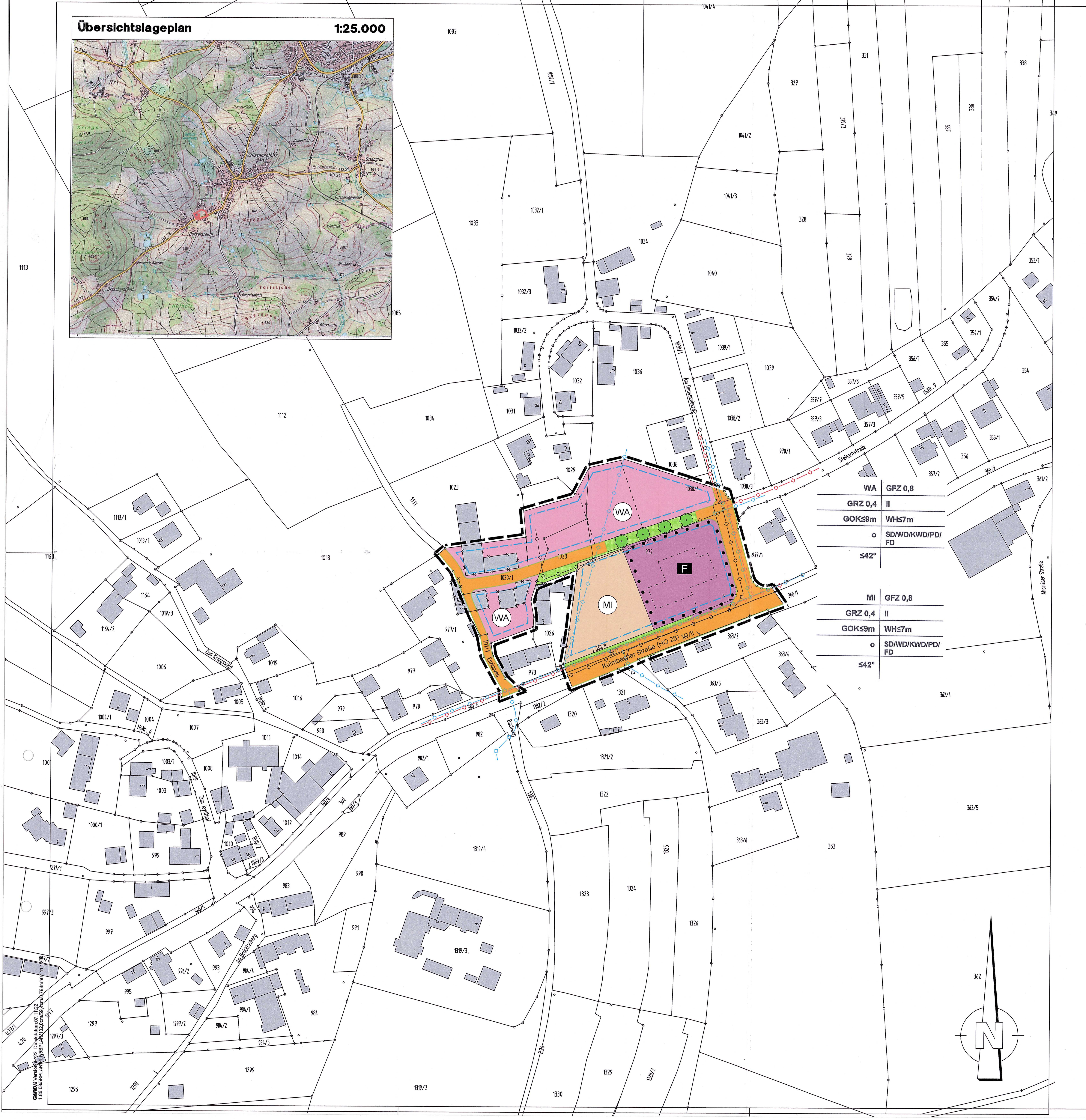

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet — WA

Die Zulässigkeit der Nutzungen ergibt sich aus § 4 Abs. 2 BauNVO. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2. Mischgebiet — MI

Die Zulässigkeit der Nutzungen ergibt sich aus § 6 Abs. 2 BauNVO. Tankstellen sowie Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.3. Fläche für den Gemeinbedarf — F

Feuerwehrhaus

1.1.4. Geschossflächenzahl — **GFZ 0,8**

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.5. Grundflächenzahl — **GRZ 0,4**

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.6. Zahl der Vollgeschosse — **II**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei (II) festgesetzt.

1.1.7. Höhe baulicher Anlagen — **GOK≤9m WH≤7m**

Es wird für Gebäude mit Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von neun Metern als Höchstgrenze festgesetzt (GOK≤9m).
Für Gebäude mit Pultdächern oder Flachdächern wird eine maximal zulässige Wandhöhe von sieben Metern als Höchstgrenze festgesetzt (WH≤7m).
Gemessen jeweils von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
Untergeordnete Bauteile, wie Schlote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

1.2.1. offene Bauweise — **o**

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

1.2.2. Abstandsflächen

Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

1.2.3. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

1.4. Versorgungsanlagen

bestehender Mischwasserkanal

bestehende Wasserleitung DN 125 der LuK Helmbrechts

DN 125

bestehende Gasleitung der LuK Helmbrechts

Alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu errichten.

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf jedem Grundstück ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaum-Hochstämme.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

Für Bepflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden:

Bäume:

Aschweide	(Salix cinerea)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Bergulme	(Ulmus glabra)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche, Sommereiche	(Quercus robur)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Weißbirke	(Betula verrucosa)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Zitterpappel, Espe, Aspe	(Populus tremula)

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hasel, Haselnuß	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kreuzdorn	(Rhamnus frangula)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Ohrweide	(Salix aurita)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzdorn, Schlehe	(Prunus spinosa)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)

1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer — **SD/WD/KWD/PD/FD ≤42°**

Zugelassen sind Sattel- (SD), Walm- (WD), Krüppelwalm- (KWD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD).
Die Dachneigung darf nicht mehr als 42° betragen.
Blendende oder grellfarbene Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
Dachbegrünungen und Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich möglich und werden empfohlen.
Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschwemmen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verblecht werden.
Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,50 Meter von den Giebelgesimsen einhalten. Sie dürfen nicht über den First des Hauptdaches hinaus ragen.
Garagen sind in Dachform und Dachneigung des Hauptdaches des Hauptgebäudes auszuführen oder mit Flachdach. Eine Sedum-Flachdachbegrünung wird empfohlen.

2.2. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Nebengebäude wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche die Baugrenze nicht überschreiten.
Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Vor Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens fünf Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden. Pro Wohngebäude bzw. pro Wohnung innerhalb eines Gebäudes ist mindestens eine Garage oder ein Stellplatze auf dem Grundstück vorzusehen.

2.3. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf sie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Höhe von einem Meter nicht überschreiten, ansonsten darf die Höhe maximal 1,50 Meter betragen. Maschendrahtzäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK≤9m	WH≤7m	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	o	SD/WD/KWD/PD/FD	Dachform
Dachneigung	≤42°		

Art der baulichen Nutzung	MI	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK≤9m	WH≤7m	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	o	SD/WD/KWD/PD/FD	Dachform
Dachneigung	≤42°		

Flurstücksnummer — **972**

vorhandene Grundstücksgrenzen

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel des Bayernwerks oder der Licht- und Kraftwerke Helmbrechts liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen des Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim Energieversorger zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Energieversorgers sofort einzustellen.

Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Staub- und Geruchsemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis" hervorgerufen werden, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Gebäudestellung

Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudesüdseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird. Sofern Photovoltaik-Anlagen vorgesehen sind, wird empfohlen, bei einer Einspeisung ins Netz der Dachfirst in Ost-West-Richtung auszurichten. Sollte der Strom in erster Linie für den Eigenverbrauch genutzt werden, ist eine Ausrichtung des Dachfirstes in Nord-Süd-Richtung vorteihafter.

Niederschlagswasser

Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung, zu verwenden.
Für Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage wird auf die entsprechenden technischen Standards hingewiesen. Dabei ist insbesondere auf die Trennung des Brauchwassernetzes von dem des Trinkwassers zu achten.

Oberflächenwasser

Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht oder mit Aufkantungen ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Verfahrensvermerke

3.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts beschloss in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2021. die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Burkersreuth-Mitte". Die Bebauungsplanaufstellung wird im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Gebiet „Burkersreuth-Mitte" in der Fassung vom 30. November 2021 konnte mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom15. Februar bis 16. März 2022 im Rathaus der Stadt Helmbrechts eingesehen werden. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11. Februar 2022 in der Zeit vom 15. Februar bis 16. März 2022 an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Burkersreuth-Mitte" beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Gebiet „Burkersreuth-Mitte" in der Fassung vom 12. April 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. August bis 16. September 2022 im Rathaus der Stadt Helmbrechts öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen auf der Internet-Seite der Stadt unter www.stadt-helmbrechts.de eingesehen werden. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes für das Gebiet „Burkersreuth-Mitte" in der Fassung vom 12. April 2022 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. August bis 16. September 2022 beteiligt. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3.6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Helmbrechts hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 15.11.22 den Bebauungsplan für das Gebiet „Burkersreuth-Mitte" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.22 als Satzung beschlossen.

Helmbrechts, 15. Nov. 2022

Stadt Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

3.7. Ausgefertigt

Helmbrechts, 15. Nov. 2022

Stadt Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

3.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für das Gebiet „Burkersreuth-Mitte" wurde am 26. Nov. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Helmbrechts zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes 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, 26. Nov. 2022

Stadt Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	**1.86.08**
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 für das Gebiet "Burkersreuth-Mitte", Stadt Helmbrechts, Landkreis Hof	
Planungsstand:	15. November 2022 ENDFASSUNG
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ivs gmbh ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http:\\www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	kö / kö
Ort, Datum:	Kronach, im November 2022 — Dipl. Geogr. Norbert Köhler