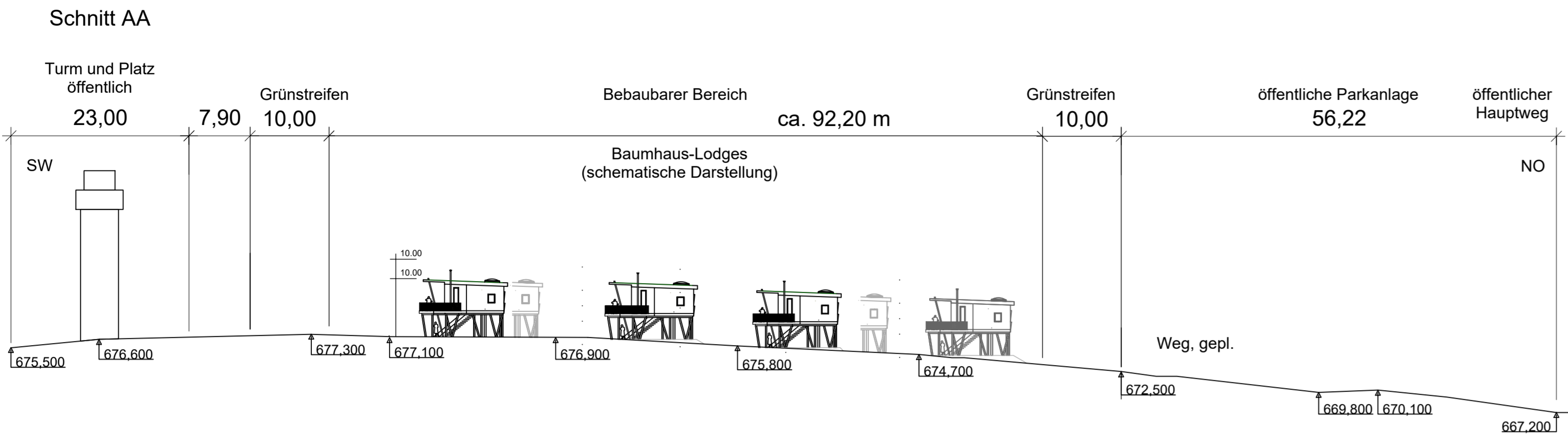


Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - SO Sondergebiet Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - OK-Gebäude Gebäudeoberkante
  - GF max. Grundfläche/Gebäude
  - Erläuterung der Nutzungsschablone
  - Art der baul. Nutzung
  - max. Gebäudeanzahl | max. GF
  - max. GH ü. Gelände
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Grünflächen
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Schnittlinien
  - Hinweise zur Plangrundlage
  - bestehende Flurgrenzen
  - 773/338 Flur-Nummer
  - Gebäude, gepl. (hier Baumhaus)
  - vorh. Höhe
  - vorh. Wege
  - Gestaltungsvorschlag Wege

Teil B Textteil

- Teil B A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Teil B**
- Teil B 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11 bis 11 BauNVO)
- Teil B 2. **Sondergebiet (Ferienhausgebiet) - Ferienhäuser**
- Teil B Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO für Ferienhäuser, die der Erholung dienen. Zulässig sind:
- Teil B - Teil B Ferienhäuser
  - Teil B - Teil B Erschließungswege
  - erforderliche Infrastruktureinrichtungen
  - Teil B - Teil B Anlagen und Einrichtungen für Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.
- Mit der Festsetzung „Ferienhäuser“ wird nur die Errichtung von Ferienhäusern zugelassen.
- Teil B 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO)
- Teil B Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden maximal bebaubare Grundflächen festgesetzt.
- Gebäudehöhe und Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB sowie §§ 16 Abs. 3, 18 BauNVO)
- Die Gebäudehöhen werden mit einer max. Gebäudehöhe über bestehendem Gelände festgesetzt.
- Teil B 3. Nebenanlagen
- Teil B Für die Sondergebietsflächen werden keine Nebenanlagen nach § 14 BauNv zugelassen.
- Teil B 4. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Teil B Geländeaufschüttungen und -abgrabungen dürfen maximal 1,00 m über / unter gewachsenem Gelände liegen.
- Teil B 5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b BauGB)
- Teil B 5.1 Grünflächen:**
- Teil B Das Gelände um die Ferienhäuser ist entsprechend einzugrünen. Zur Abschirmung bzw. Gliederung der Ferienhäuser werden Eingrünungen in Form von Bestandsgrün, naturnahen Pflanzungen und flächenhaften Ansaaten festgesetzt.
- Der vorhandene Großbaumbestand (Einzelbäume) ist zu erhalten.
- Teil B 5.2 Materialien zur Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Teil B Wege sind unbefestigt oder mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergeb. Decken, Kies, Mulch, Schotterrasen) so zu befestigen, dass auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann. Beläge aus Asphalt oder Beton sind unzulässig.
- Teil B 5.3 Ausgleichsmaßnahme, gem. Leitfaden "Eingriffs- und Ausgleichsregelung"**
- Teil B In der Kirchberganlage ist ein extensiv genutzter Bereich als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf einer Fläche von ca. 1.600 m² zu schaffen.
- Teil B 6. Faunistischer Artenschutz
- Teil B Als **Teil B Vermeidungsmaßnahme**
- Teil B wird folgendes festgesetzt:
- Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, von Anfang Oktober bis Ende Februar (1.10. bis 28.2.) durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
  - Als **Teil B CEF-Maßnahme** Teil B wird folgendes auf der externen Ausgleichsfläche festgesetzt: Der Ausgleichsraum wird auf Flur-Nr. 891/6 (Gemarkung Haide) im Gemeindegebiet der Stadt Helmbrechts zur Verfügung gestellt. Dabei wird eine Teilfläche von 0,85 ha des Flurstücks als Ausgleichsfläche festgesetzt.
  - Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist zukünftig so zu bewirtschaften, dass ein entsprechend hoher Altholz- und Totholzanteil im Wald verbleibt, um einen struktur- und höhenreichen Waldbestand sichern zu können.
  - Bereitstellung von mindestens 12 kleinen und mindestens 12 großen Fledermauskästen.
- Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Fl.Nr. 891/6 (I) der Gemarkung Helmbrechts ist im Okoflächenkataster zu melden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

7. Bauliche Gestaltung
- Fassaden: Glänzende oder reflektierende Materialien als Fassadenbekleidung sind unzulässig. Weiterhin sind grelle Farben unzulässig.
- Dachgestaltung: Dachflächenmaterialien sind ausschließlich in schiefer oder schieferähnlichem (anthrazit, dunkelgrau) Farbton zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.
- Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhen der Ferienhäuser werden mit einer max. Gebäudehöhe von 10,00 m über bestehendem Gelände festgesetzt. Die Gebäudehöhe des optionalen Technik- / Gemeinschaftshauses wird mit einer max. Gebäudehöhe von 5,00 m über bestehendem Gelände festgesetzt.
8. Grundstückseinfriedungen
- Grundstückseinfriedungen sind unzulässig. Eine Abgrenzung erfolgt durch naturnahe Pflanzungen.
- Rechtsgrundlagen**
- Es werden folgende Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung zu Grunde gelegt:
- Baugesetzbuch (BauGB, Stand 28.03.2020)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO, Stand 21.11.2017)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV, Stand 04.05.2017)
  - Bayer. Bauordnung (BayBO, Stand 24.07.2019)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Stand 29.07.2009, geÄ. 15.09.2017)
  - Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG, Stand 23.02.2011)

Vermerk

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

Verfahrensvermerke:

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat in der Sitzung vom ..... gem. § 2 Abs.1 BauGB die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 108 für das Sondergebiet "Baumhaus-Lodges" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

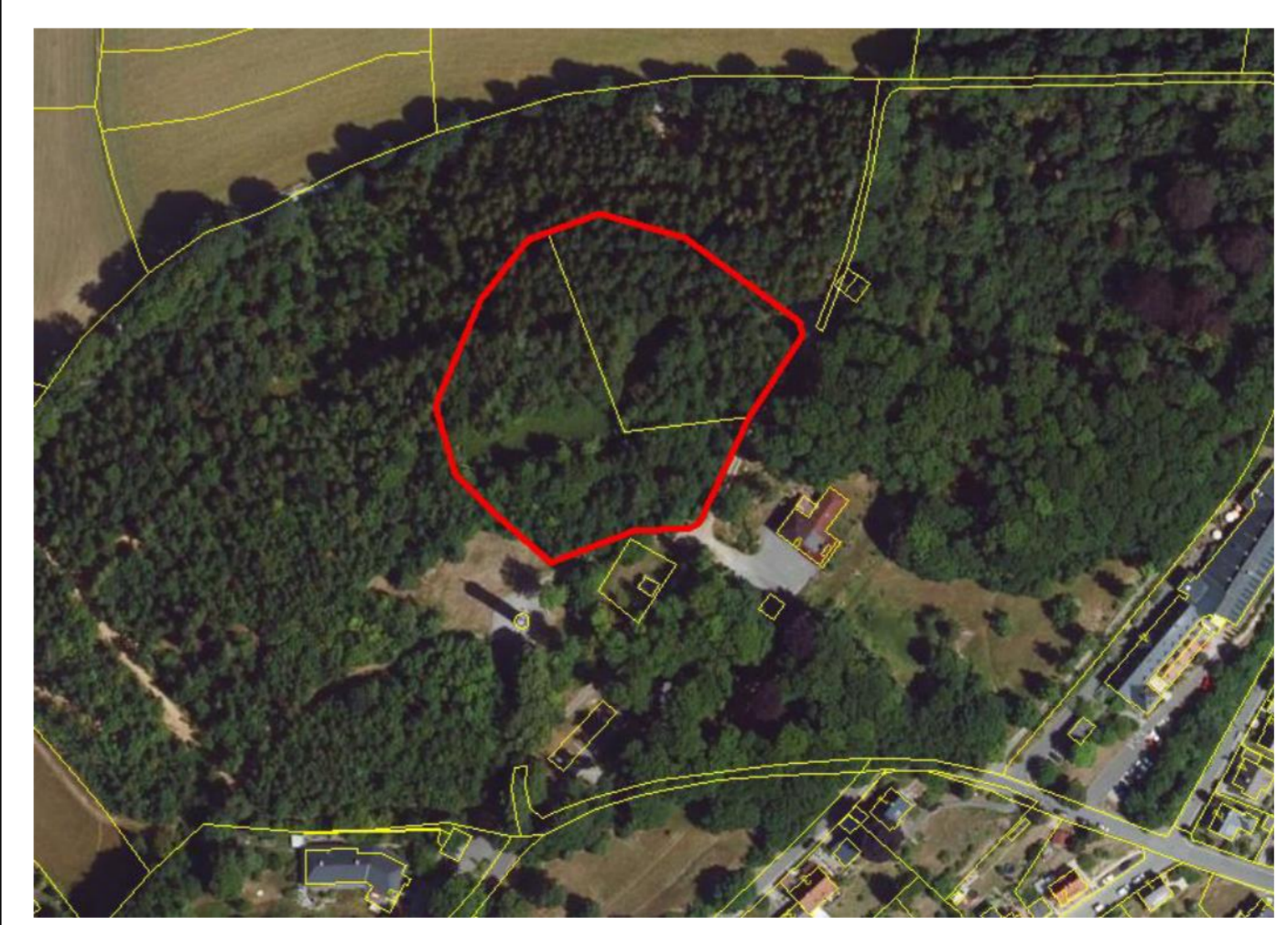
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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

- Stad Helmbrechts, den .....
1. Bürgermeister Stefan Pöhlmann
- Ausgefertigt:
- Stad Helmbrechts, den .....
1. Bürgermeister Stefan Pöhlmann
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.
- Stad Helmbrechts, den .....
1. Bürgermeister Stefan Pöhlmann



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Lageplan Ausgleichsmaßnahme (ohne Maßstab)

Stadt Helmbrechts Lkr. Hof

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 108 für das Sondergebiet "Baumhaus-Lodges"

Vorentwurf M 1:500 16.02.2023

Planträger: 1. Bürgermeister Stefan Pöhlmann  
Stadt Helmbrechts

Vorhabensträger: Axel Zuleeg  
Pressecker Str. 39  
95233 Helmbrechts

Planverfasser: Büro2-Architektur, M. Schneider  
Losau 66, 95365 Rugendorf  
info@buero2-architektur  
Tel.: 09223/7913946  
Mobil: 0178/4536021