

Stadt Helmbrechts

Landkreis Hof

**1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 88 „Zentrum Alte Weberei“
mit
integriertem Grünordnungsplan**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(= TEIL B)**

Vorentwurf vom 31.03.2022

PLAN SIEHE TEIL A

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden folgende Änderungen vorgenommen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO
 - SO 1 mit Zweckbestimmung Dienstleistung, Gastronomie, Einzelhandel (kein GEH), Zwischennutzung Verkehrsfläche Fußgängerbereich/ Aufenthaltsbereich (ehem. SO 5)
 - SO 2 mit Zweckbestimmung Dienstleistung, Einzelhandel, Büroeinheiten (ehem. SO 6)
 - SO 3 mit Zweckbestimmung Büro, Dienstleistung, Gastronomie, Textilien (Bestand) (ehem. SO 1)
 - SO 4 mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (GEH Textilien) (ehem. SO 2)
 - SO 5 mit Zweckbestimmung Mehrfunktionshalle (ehem. SO 7)
- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
 - Gemischte Bauflächen im Bestand
- Verkehrsflächen, verkehrsberuhigter Bereich, Fußgängerbereich, Gehweg, privater Parkplatz
- Öffentliche und private Grünfläche
- Wasserflächen.

Nähere Zweckbestimmungen zu einzelnen Teilflächen siehe Nutzungsschablone im Planteil sowie nachfolgende Bestimmungen:

SO 1

Zulässig sind Dienstleistungen aller Art, Gastronomie sowie Einzelhandelseinrichtungen, – ausgenommen sind Vergnügungsstätten -

SO 2

Zulässig sind Büroeinheiten sowie Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen aller Art – ausgenommen sind Vergnügungsstätten -

SO 3

Zulässig ist der Verkauf von Textilien mit den entsprechenden Randsortimenten und artverwandten Branchen im Bestand. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 300 m² beschränkt. Des Weiteren ist die Nutzung von Büroeinheiten, Dienstleistungen aller Art und Gastronomie zulässig – ausgenommen sind Vergnügungsstätten -

SO 4

Zulässig ist der Verkauf von Textilien mit den entsprechenden Randsortimenten und artverwandten Branchen im Bestand. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 1700 m² beschränkt, wobei davon max. 155 m² VK Heimtextilien sein dürfen.

SO 5

Zulässig ist die Nutzung als Mehrfunktionshalle.

Mischgebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

Immissionsschutz

Die im Geltungsbereich des aufliegenden Bebauungsplanes liegenden gewerblich genutzten Bereiche für SO 1 – SO 5 dürfen folgende Geräuschkontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
-		
Teilfläche TF 1 (SO 1-4 – Einzelhandel/Dienstleistung/Büro/GEH)	58	43
Teilfläche TF 2 (SO 5 – Mehrfunktionshalle)	60	45

Bei Einhaltung bzw. Unterschreitung der genannten Werte ist die Einhaltung der für Mischgebietsnutzung (MI) zulässigen Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Gewerbelärmimmissionen gewährleistet.

Als emittierende Flächen gelten alle vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen ohne festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen und ohne festgesetzte öffentliche und private Grünflächen.

Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben der jeweiligen Teilfläche ausgehenden Geräusche das entsprechende anteilige Immissionskontingent L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet. Der Beurteilungspegel L_r ist nach den Vorschriften der TA-Lärm vom 26.08.1998 durch eine im Zuge der jeweiligen Bauanträge zu stellenden Immissionsprognose zu ermitteln und berücksichtigt die Schallausbreitungsverhältnisse incl. Richtwirkung oder Abschirmung.

Der Nachweis der Einhaltung der aus den Geräuschkontingenten L_{EK} sich ergebenden zulässigen immissionsortbezogenen Geräuschimmissionsanteile L_{IK} der einzelnen Teilflächen ist im Zuge der Genehmigung der einzelnen Betriebe zu führen und als Auflage für die Baugenehmigung des jeweiligen Betriebes zu fordern.

Der Nachweis der Einhaltung der Geräuschimmissionsanteile ist auch im Genehmigungsverfahren zu führen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) und die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO) sind entsprechend den Planeinschriften als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise

Im Bebauungsplangebiet wird die abweichende Bauweise dergestalt festgesetzt, dass Baukörper mit einer Kantenlänge größer 50 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet mittels Baulinien bzw. Baugrenzen kenntlich gemacht. Baulinien sind zu bebauen.

In den Mischgebieten muss bei maximal 3 zulässigen Vollgeschossen das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung. Die Abstandsflächen dürfen sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO überschneiden und geringer sein als die sich ergebenden Außenwandhöhen.

4. Führung von Versorgungsanlagen

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

5. Pflanzgebote

Für die Pflanzung von Bäumen sind stadtklimaverträgliche Sorten gemäß aktuellster Fassung der GALK Straßenbaumliste zu verwenden. Für Baumpflanzungen sind Formschnittgehölze im Bereich öffentlicher Bereiche (Plätze, Straßen, Freiräume) zulässig. Strauchpflanzungen sind mit Arten nachfolgender Artenliste auszuführen.

Pflanzqualitäten

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzqualitäten und -größen auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Solitärbäume, 4xv, mDb., StU 20 - 25
- Hochstamm, 3xv, mDb., StU 20 - 25, bei Obstgehölzen: mB. StU 16 - 18
- Heister, 2xv, 125 – 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- Solitärsträucher, 3xv, mDb., 125-150
- Kletter- und Schlingpflanzen, Sol., mB./ i.C., 100 - 150
- vStrauch, 3 - 4 Tr., 60 – 100

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis i. A.</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier canadensis</i>
Feuer-Ahorn	<i>Acer ginnala</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Fünffingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>
Forsythie	<i>Forsythia i. A.</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Johanniskraut	<i>Hypericum calycinum</i>
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kranz-Spiere	<i>Stephanandra incisa "crispa"</i>
Kriechende Apfel-Rose	<i>Rosa rugosa "Max Graf" u. a.</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Scheinquitte	<i>Chaenomeles hybridus i. S.</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos chenaultii</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weigelia	<i>Weigelia hybr. I. S.</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Zier-Äpfel	<i>Malus i. A.</i>
Zwergmispel	<i>Cotoneaster dammeri u. a.</i>

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, überwiegend mit Baum- und Strauchpflanzungen (Arten und Mindestqualitäten siehe o. g. Liste) gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

6. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um brütende Vögel nicht zu schädigen darf die Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.

Um eine Zerstörung von potenziellen Fledermausquartieren zu vermeiden, haben Rodungen sowie Abrissarbeiten an den Gebäuden auch außerhalb der Wochenstubezeit (ca. April bis August) und außerhalb der Winterschlafphase (ca. November bis März / April) zu erfolgen.

Unter Berücksichtigung von Vogel- und Fledermausschutzzeiten sind Rodungen sowie Gebäudeabriss somit in den Monaten September und Oktober zulässig.

Wenn aus unvorhersehbaren Gründen eine Abweichung von dieser zeitlichen Beschränkung notwendig wird, sind Rodungen und Abrissmaßnahmen von November bis Februar nur zulässig, soweit sichergestellt wurde, dass sich in den betroffenen Bereichen keine Fledermausquartiere befinden. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat zu erfolgen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Fassaden- und Dachgestaltung

Die Gestaltung der Fassaden von Wohn- und Geschäftsgebäuden entlang der Lämmer-, Münchberger- und Friedrich-Ebert-Straße einschließlich Gustav-Weiß-Straße hat das Farbgestaltungskonzept der Stadt zu berücksichtigen.

Im Bereich des Sondergebiets wird für den Bestand die Erhaltung der äußeren Fassadenelemente festgesetzt.

Die Dachgestaltung im Mischgebiet orientiert sich am Bestand der vorhandenen Bebauung. Im Sondergebiet sind flache und flach geneigte Dächer bis max. 20° zulässig.

2. Stellplätze

Die im Baugebiet erforderlichen Stellplätze sind im Geltungsbereich des aufliegenden Planes nachzuweisen. Für die Sondergebietsfläche „Alte Weberei“ ist östlich der Gustav-Weiß-Straße eine öffentliche Parkierungsfläche ausgewiesen. Temporäre Zwischennutzungen von Abbruchflächen im Quartier sind zulässig.

3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Alle anfallenden Abwässer werden den bestehenden Kanälen zugeleitet.

Eine Entsorgung erfolgt über die Kläranlage des Abwasserverbandes Selbitztal.

4. Beleuchtung

Zur Beleuchtung der Außenanlagen/Straßenanlagen sind insektenschonende Leuchtmittel einzusetzen.

5. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Aufgrund entsprechender Funde von Bodendenkmalen im Bereich und im Umfeld des Bebauungsplangebietes wird auf Folgendes hingewiesen:

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

(BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Bei Arbeiten auftretende Fundgegenstände sind umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Auszug aus dem Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

Bei Bodeneingriffen in einer Tiefe von mehr als 50 cm sind bauvorgreifende Sondagen zur archäologischen Befundung durchzuführen.

Bauanträge in der Nähe von Einzeldenkmälern machen ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art. 6 und 15 DSchG erforderlich.

2. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Nach § 3 Abs. 2 AVBWasserV (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) ist das Wasserversorgungsunternehmen vor der Errichtung einer Brauchwasseranlage zu informieren und ggf. ein Antrag auf Teilbefreiung vom Benutzerzwang zu stellen.

Es muss sichergestellt werden, dass keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen.

3. Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert.

4. Regenerative Energien

Die Anwendung von Solar- und Photovoltaiktechnik ist zulässig.

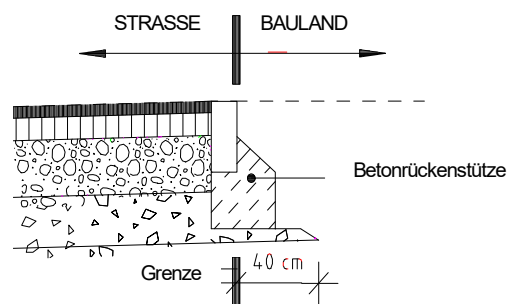
5. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinie definierten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotter- und Sand- sowie Geröllschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



6. Grundwasserbelastungen

Im nordöstlichen Stadtgebiet von Helmbrechts ist mit Grundwasserverunreinigungen durch LHKW (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) zu rechnen. Bei Untersuchungen vorhandener Grundwasseraufschlüsse im Jahr 2008 wurden LHKW-Summengehalte von maximal 371 µg/l (Hauptbestandteil 1,2 Dichlorethen) nordöstlich der zu betrachtenden Fläche nachgewiesen. Die Quelle der Belastung ist bislang nicht bekannt.

Im Planbereich wurde im Rahmen der Untersuchungen 2008 in einem Grundwasseraufschluss im Keller der Metzgerei Bischoff, Münchberger Straße (vermutlich Flur-Nr. 263/2) ein LHKW-Summengehalt von 320 µg/l bestimmt, ebenfalls mit der Hauptkomponente Dichlorethen. Dies ist bei evtl. erforderlich werdenden Grundwasseraufschlüssen zu berücksichtigen.

7. Altlasten

Folgende in ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem) registrierte Altlastenverdachtsflächen sind bekannt:

- ehemalige Weberei Leupold & Lenz, ABuDIS-Nr. 47500533: Friedrich-Ebert-Straße 31, Flur-Nr. 370 der Gemarkung Helmbrechts
- ehemalige Wollweberei C. F. Weiß, ABuDIS-Nr. 47500534: Friedrich-Ebert-Straße 15, Flur-Nr. 364 der Gemarkung Helmbrechts

Historische Recherchen über diese Altlastenstandorte wurden in Amtsermittlung durch das Landratsamt Hof in Auftrag gegeben. Im Falle des Standortes der ehemaligen Weberei Leupold & Lenz sind nach Aussage des Gutachters Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung nach § 3 BBodSchV gegeben. Die Ergebnisse einer orientierenden Untersuchung sind zu berücksichtigen.

Das Gelände der Alten Weberei ist altlastenfrei.

8. Schutzabstände Bepflanzung

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB, Art. 47 und 48.

9. Sonstiges

Verteilerschränke der Stromlieferanten können, soweit für ihre Errichtung keine geeigneten Gehwege bzw. öffentlichen Straßen zur Verfügung stehen, auf Privatgrund errichtet werden.

Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Art. 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

Das Auftreten von Schichtwasser kann nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf alten Bergbau angetroffen werden, so ist das Bergamt Nordbayern zu informieren.

Die Sichtfelder im Bereich von Einmündungen sind im erforderlichen Umfang freizuhalten. Durch neue Bepflanzungen darf keine Sichtbeeinträchtigung eintreten, und das Lichtraumprofil muss gewährleistet sein.

Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, sind sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens vor Baubeginn wird empfohlen. Zum Schutz vor Wassereinlauf (z. B. bei Starkregen) sind Kelleröffnungen zu sichern (z. B. hochgezogene Lichtschächte).

Aufgestellt:
Bamberg, den 08.02.2022
Re-21.093.7

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg



Schönfelder