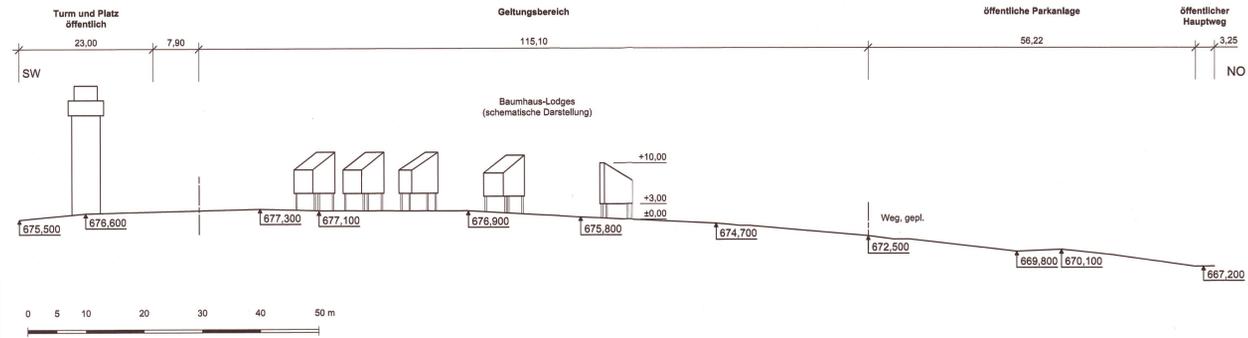


Teil A Planzeichnung

Schnitt AA



SO Ferienhäuser	
max. 8 Ferienhäuser	max. 25 m ² Grundfläche/Gebäude
max. 10,00 m GH ü. bestehendem Gelände	

SO Ferienhäuser	
max. 1 Gebäude	max. 100 m ² Grundfläche/Gebäude
max. 5,00 m GH ü. bestehendem Gelände	

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)**
GH Gebäudehöhe max. über Gelände
GF max. Grundfläche/Gebäude
Erläuterung der Nutzungsschablone
Art der baul. Nutzung
max. Gebäudehöhe 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
Flur-Nummer
Gebäude, gepl.
vorb. Höhe
vorb. Wege
Gestaltungsvorschlag Wege

**Teil B Textteil
A Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)**
Sondergebiet (Ferienhausgebiet) - Ferienhäuser
Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO für Ferienhäuser, die der Erholung dienen.
Zulässig sind:
- Ferienhäuser
- Erschließungswege
- erforderliche Infrastruktureinrichtungen
- Anlagen und Einrichtungen für Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.
Mit der Festsetzung „Ferienhäuser“ wird nur die Errichtung von Ferienhäusern zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO)**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden maximal baubare 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.
- Nebenanlagen**
Für die Sondergebietsflächen werden keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zugelassen.
- Geländeaufschüttungen und -abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
Geländeaufschüttungen und -abgrabungen dürfen maximal 1,00 m über / unter gewachsenem Gelände liegen.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b BauGB)**
Grünflächen:
Das Gelände um die Ferienhäuser ist entsprechend einzugrünen. Zur Abschirmung bzw. Gliederung der Ferienhäuser werden Eingrünungen in Form von Bestandsgrün, naturnahen Pflanzungen und flächenhaften Ansätzen festgesetzt.
Der vorhandene Großbaumbestand (Einzelbäume) ist zu erhalten.
- Materialien zur Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
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.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

- 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, blaugrau, 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.
- 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 03.11.2017)
 - 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 12.07.2017)
 - 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 seiner Sitzung am 17.10.2019 mit Beschluss-Nr. 2019 / 0180 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Baumhaus-Lodges“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.2019 ortsüblich durch Aushang im Rathaus Helmbrechts öffentlich bekannt gemacht und am abgenommen.
Helmbrechts, den
1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch die Möglichkeit der Einsichtnahme im Rathaus der Stadt Helmbrechts in der Zeit vom 20.12.2019 bis einschließlich 28.01.2020
Helmbrechts, den
1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2019 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Helmbrechts, den
1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom mit Beschluss-Nr. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.
Helmbrechts, den
1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung, sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Aushang im Rathaus der Stadt Helmbrechts öffentlich bekannt gemacht worden.
Helmbrechts, den
1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann
- Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB vom Zeitraum der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
Helmbrechts, den
1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann
- Der Stadtrat Helmbrechts hat in seiner Sitzung vom mit Beschluss - Nr. die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Helmbrechts, den
1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht wurde vom Stadtrat Helmbrechts in seiner Sitzung vom mit Beschluss - Nr. als Satzung beschlossen.
Helmbrechts, den
1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und Umweltbericht nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Aushang im Rathaus Helmbrechts öffentlich bekannt gemacht worden.
Helmbrechts, den
1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann
- In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen für Vermögensnachteile durch diesen Bebauungsplan (§§ 39-42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Helmbrechts, den
1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Stadt Helmbrechts
Lkr. Hof

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan**
für das Sondergebiet
"Baumhaus-Lodges"

VORENTWURF M 1:500 19.12.2019

Planträger:
1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann
Stadt Helmbrechts

Vorhabensträger:
Axel Zuleeg
Pressecker Str. 39
95233 Helmbrechts

Planverfasser:
SUSANNE AUGSTEN
LANDSCHAFTSARCHITECTUR
TEL. 09222 / 39114
LANDSCHAFTSARCHITECTUR
info@landscapsite.de