



MI	7,5 m
0,6	1,2
A	gen. Dächer
o	max. 25 Grad

GE 2	7,5 m
0,8	1,6
A	gen. Dächer
o	max. 25 Grad

GE 1	7,5 m
0,8	1,6
A	gen. Dächer
o	max. 25 Grad

GE 2	7,5 m
0,8	1,6
A	gen. Dächer
o	max. 25 Grad

**Verfahrensvermerke**

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat in der Sitzung am 03.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2010 hat in der Zeit vom 22. September 2010 bis 22. Oktober 2010 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2010 hat in der Zeit vom 22. September 2010 bis 22. Oktober 2010 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB Abs. 2 in der Zeit vom 1. Dezember 2011 bis 9. Januar 2012 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2011 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1. Dezember 2011 bis 9. Januar 2012 öffentlich ausgelegt.

Eine Änderung der Planung erforderte die Wiederholung der öffentlichen Auslegung einschließlich Behördenbeteiligung. Diese fand in der Zeit vom 26. Juli 2012 bis 27. August 2012 statt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26. September 2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Juni 2012 als Satzung beschlossen.

Helmbrechts, 24. Oktober 2012

STADT HELMBRECHTS  
*Hilmar Pöhl*  
1. Bürgermeister

Siegel

Die Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19. Dezember 2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Helmbrechts, 20. Dezember 2012

STADT HELMBRECHTS  
*Hilmar Pöhl*  
1. Bürgermeister

Siegel

**Festsetzungen durch Planzeichen**

- Nutzungsschablone**  

Art der Nutzung	max. Höhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Quartiersbezeichnung	Dachform
Bauweise	Dachneigung

Abkürzungen  
gen D = geneigte Dächer
- Art der baulichen Nutzung**  

GE	Gewerbegebiet
MI	Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  

Gewerbegebiet	Grundflächenzahl
GRZ 0,6	Geschossflächenzahl
GFZ 1,6	
Mischgebiet	Grundflächenzahl
GRZ 0,6	Geschossflächenzahl
GFZ 1,2	
- Baugrenze, Bauweise**  

o	Baugrenze
	offene Bauweise
- Verkehrsflächen**  

	Straßenverkehrsfläche
	Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrt (Zufahrtsverbot)
- Grünflächen**  

	Grünfläche - öffentlich
	Grünfläche - privat
- Flächen für Versorgungsanlagen**  

	Trafostation (bestehend)
	Tiefbrunnen (bestehend)
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  

	bestehender Baum (bei Verlust Neupflanzung)
	anzupflanzender Strauch
	Fläche zur Anpflanzung einer Hecke
- Sonstige Planzeichen**  

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Zufahrt zum Grundstück
	Sichtdreieck
	Höhenlinien
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Maßangabe in Meter
	Flurstücksnummer
	Vorschlag zur Grundstücksteilung
	bestehende Grenzen
	bestehende Parkplätze
	vorhandene Gebäude
	Sichfeld gemäß RAS-K-1

**Festsetzungen durch Text**

- Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 8, Abs. 3 und § 6 BauNVO als Mischgebiet sowie § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, wobei das Gewerbegebiet in 2 Quartiere (GE 1 und GE 2) unterteilt ist.  
 Nicht zulässig sind:  
 bauliche Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 Im Quartier GE 2 außerdem Einzelhandelsbetriebe.  
 Quartier GE 1  
 Für Einzelhandelsbetriebe wird eine sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenze von 1000 m<sup>2</sup> für Food und 400 m<sup>2</sup> für Non-Food festgesetzt.  
 Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter können im Gewerbegebiet zugelassen werden wenn:  
 - die Grundfläche 150 qm nicht überschreitet,  
 - die Dachneigung max. 25 Grad beträgt,  
 - das Gebäude max. 2-geschossig ist.
- Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt:  
 im Gewerbegebiet (GE): Grundflächenzahl (GRZ) 0,8  
 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6  
 im Mischgebiet (MI): Grundflächenzahl (GRZ) 0,6  
 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2
- Gebäude und Parkflächen sind unter Einhaltung der zulässigen GRZ in den jeweiligen festgesetzten Baugrenzen zu errichten.
- Die max. Gebäudehöhe darf 7,50 m nicht übersteigen. Bezugspunkt hierfür ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, wobei dieser max. 0,30 m über der Hinterkante der Straßenbegrenzung liegen darf.
- Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 25 Grad vorgesehen.
- Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig. Garagen und Stellplätze müssen einen Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.

- Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur auf den ausgewiesenen gewerblichen Grundstücken gemäß den geltenden Vorschriften der BayBO zulässig. Auf öffentlichen Grünflächen und Grünstreifen dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Bei Gebäuden sind Werbeanlagen nach Möglichkeit in die Gestaltung der Fassade zu integrieren.
- Einfriedungen dürfen einschl. Sockel höchstens 2,00 m hoch sein (sh. auch Nr. 11). Sie sind so auszubilden, dass keine Höhenabtreppungen entstehen.
- Grundstückszufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.  
 Für Ein- und Ausfahrten wird pro Fahrspur eine max. Breite von 3,75 m festgesetzt.  
 Für die Befestigung der Wege und Stellplätze sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden.  
 Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken.  
 Freiflächen, die nicht der Produktion bzw. dem Betrieb dienen, sind zu begrünen.
- Auf dem Gelände anfallendes Niederschlagswasser ist von der Fläche so abzuleiten, dass es zu keiner Verschärfung des Abflusses kommt. Es darf zu keiner Verschlechterung für Unterlieger durch zusätzlich anstehendes Niederschlagswasser kommen. Das Wasser ist möglichst breitflächig an geeigneten Flächen zu versickern. Es ist erlaubt, Drainage- und Regenwasser in Zisternen zu sammeln, zurückzuhalten und zu nutzen. Notüberläufe an das städtische Regenwasserkanalsystem sind zulässig.
- In den Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von max. 1,00 m nicht übersteigen.
- Als Bestandteil des Bauantrags bzw. der Unterlagen im Genehmigungsverfahren ist ein Pflanzplan mit vorzulegen. Freiflächen, die nicht der Produktion bzw. dem Betrieb dienen sind zu begrünen. Eine Versiegelung der Freiflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Vorhandene Baurechtlich genehmigte Handels- und Parkplatzflächen haben gem. Art. 14 Grundgesetz (GG) "Eigentumsgarantie" - Bestandsschutz.
- Grünordnerische Maßnahmen und Pflanzgebote  
 Es sind wasserundurchlässige Beläge für Wege und Stellplätze zu verwenden. Zur optimalen Verickerung von Regenwasser sind die befestigten Flächen mit wassergebundenen Belägen, Schotter, Schotterrasen, Kiesflächen, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen auszubilden.  
 Stellplätze sind mit Laubbäumen zu beschatten.  
 Großflächige Gebäudefassaden und Flachdächer sollen zur Minderung der Aufheizung begrünt werden!
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E-Maßnahmen)  
 Die im Umweltbericht festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf dem Grundstück der Stadt Helmbrechts, Flurnummer 572/6, Gemarkung Helmbrechts, mit einer Gesamtfläche von 0,81 ha festgesetzt.  
 Die Art der A/E Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben.
- Die Schalltechnischen Festsetzungen ergeben sich aus der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung der Firma IBAY, Bayreuth, vom 31.05.2012, welche Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Innere des Geltungsbereiches sind nur neue Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Bebauungsgebiet	Emissionskontingent L <sub>EK</sub> in dB(A)	
	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
Teilfläche TF 1a	55	40
Teilfläche TF 1b	58	44
Teilfläche TF 2	54	38
Teilfläche TF 3	54	38
Teilfläche TF 4	49	35
Teilfläche TF 5	58	43
Teilfläche TF 6	59	44
Teilfläche TF 7	56	41

Als Emissionskontingentflächen wurde die Fläche, die sich durch die Grundstücksgrenzen ergibt, angesetzt. Zusätzlich erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> für den im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektor B um folgendes Zusatzkontingent.

Richtungssektor	Zusatzkontingent L <sub>EK,zus</sub> in Dezibel
B	4

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691 : 2006-12, Abschnitt 5. Hierbei ist den Gleichungen (6) und (7) für den Immissionsort j im Richtungssektor k der Wert L<sub>EKj</sub> durch L<sub>EKj</sub> + L<sub>EK,zus,k</sub> zu ersetzen.

Bei der Bebauung oder Nutzung des Gewerbegebietes ist im Rahmen der Genehmigung ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Der schalltechnische Nachweis darf nur von einer bekanntgegebenen Stelle nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz mit Sitz in Bayern angefertigt werden.

Im Mischgebiet können die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm derzeit nicht eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte für das Mischgebiet werden auf 65 dB(A) (tags) bzw. 50 dB(A) (nachts) angehoben. Für schutzbedürftige Bebauung ist ein Schallschutznachweis gegen den Außenlärm zu führen.

**Hinweis**

- Gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG ist derjenige der Bodenkennmerkmale auffindet 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. 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.



**Stadt Helmbrechts**

**Bebauungsplan Nr. 94 für das Gebiet:**

**"Max-Planck-Straße/ Gunterstraße"**

Helmbrechts, im August 2010  
 geändert, im September 2011 und Juni 2012

Stadt Helmbrechts  
*Hilmar Pöhl*  
 1. Bürgermeister

Stadtbauamt  
*W. Jew*  
 Stadtbaumeister

Lageplan M 1 : 1.000