



Verbindliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorgesehene Grundstücksteilung
- Baugrenzen
- Baulinien
- Umgrenzung von Garagen

2. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- (2) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- (3) Gemeinbedarfsläche (GB) „Feuerwehr“
Die Gemeinbedarfsläche „Feuerwehr“ dient der Unterbringung des Feuerwehrgebäudes. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig: Feuerwehrgebäude und dazugehörige Stellplätze
- (4) Versorgungsfläche (VF)
Die auf den Versorgungsflächen vorhandenen Trafostationen bleiben bestehen
- (5) Öffentliche Grünflächen
Der Volkspark, der Spielplatz sowie die Wegeverbindung zwischen Josef-Witt- Straße und Moltkestraße werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt
- (6) Verkehrsflächen
Die vorhandenen Verkehrsflächen bleiben bestehen und werden durch neue Verkehrsflächen ergänzt. Dies durch Anliegerwege mit Weendeinrichtung.

3. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Nutzungsschablone

Quartier	baul. Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Vollgeschosse	Dachform / -neigung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
0,4	GRZ, Grundflächenzahl
0,8	GFZ, Geschossflächenzahl
II, max. III	Zahl der Vollgeschosse
gD, 40 Grad	Dachform, Dachneigung 2 – 45 Grad

- (2) Weitere Festsetzungen
Bei 1 Vollgeschoss - Kniestock möglich, max. 1,00
Bei zweigeschossigen Wohngebäuden - Firsthöhe max. 7,00m ab Geländeoberfläche
Holzblockhäuser aus Rundstämmen sind ausgeschlossen

Freie Fassadengestaltung, Firstrichtung parallel oder im rechten Winkel zur Ortsstraße

Dacheindeckung kann frei gewählt werden, Dachbegrünung erlaubt.
Dachformen: geneigte Dächer als Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach
Dachgauben sind zulässig, Abstand zu allen Ortsgängen mind. 1,50 m

Die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte beziehen sich auf die in der Planzeichnung dargestellten und bezeichneten Teilbereiche.

Quartier	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	Dachform	baul. Nutzung
MI 1	0,3	0,6	max. II	SD	Wohnen
MI 2	0,3	0,6	max. II	gD	Dienstleist. Wohnen
WA 1	0,6	1,8	max. III	gD	Betreutes Wohnen
WA 2	0,3	0,9	max. III	gD	Wohnen
WA 3	0,3	0,6	II	FD	Wohnen
WA 4	0,3	0,6	max. II	SD	Wohnen
WA 5	0,3	0,6	max. II	gD	Wohnen
KG 1	0,4	0,8	II	gD	Gemeinbedarf KITA

4. Bauweise

Offene Bauweise, soweit die Nutzungsschablone keine abweichende Bauweise vorsieht.

5. Grundstücksflächen und Stellung bauliche Anlagen

Garagen:

Garagen im Untergeschoss oder unter Einhaltung von mind. 5,0 m Abstand zur öffentliche Verkehrsflächen, eingeschossig, Dachneigungen bis 45 Grad, Traufen nicht höher als 3,0 m
Grenzgaragen sind der Nachbargarage anzugleichen.

Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach

Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Wintergärten, Hauseingangsüberdachungen und der gleichen müssen nicht die Vorgaben der Hauptgebäude erfüllen.
Gartenhaus, Gerätehütten, Treibhäuser und dergleichen bis max. 4 x 5m Grundfläche (20qm), jedoch max. 75 cm Gesamtvolumen, Traufhöhe max. 2,25 m, Dachneigung bis 45 Grad

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen -neu-
- Verkehrsberuhige Flächen
- Fussweg

7. Grünflächen und Bepflanzung

Auf den ausgewiesenen Baugrundstücken ist pro angefangene 150 qm nicht bebauter Grundstücksfläche, mindestens ein mittelgroßer Baum und mind. 5 Sträucher nach freier Standortwahl zu pflanzen. Bei den Quartieren WA 1, Betreutes Wohnen und KG 1, Kindergartengestaltungsplan ist bei jedem Baugesuch oder im Genehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan mit Angabe über die Lage, Art, Größe und Umfang der vorgesehenen Außengestaltung mit Materialangaben und Bepflanzung einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

- Öffentliche Grünflächen
- Baum (Anpflanzung)
- Spielplatzanlage

8. Einfriedungen

Einfriedungsmauern einschl. Sockel max. 1,00 m Höhe, Offene Zäune aus Holz, Metallgitter und dergleichen max. 2,00 m einschl. Sockel, ausgenommen Einmündungsbereiche der Straßen und Wege

9. Immissionsschutz

Die Beurteilung der Immissionsbelastung des Planungsgebietes basiert auf dem Schalltechnischen Gutachten der Firma IBAS GmbH vom 23.10.2013. Mit der Ergänzung vom 12.07.2018 wurde die Schalltechnische Beurteilung den baulichen Festsetzungen entsprechend angepasst.
An der südöstlichen Grundstücksgrenze des Feuerwehrgrundstückes ist eine Schallschutzwand mit Höhe von 2,5 m auszuführen, diese erstreckt sich auf einer Länge von 5,0 m auf der östlichen Grenze und 10,0 m auf der südlichen Grenze.
Ferner ist an der östlichen Grundstücksgrenze der Feuerwehr entlang der PKW-Stellplätze eine Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 3,0 m vorzusehen.
Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind erst dann erforderlich, wenn die jeweils angrenzende Bebauung erfolgt.

10. Behandlung von Niederschlagswasser

Es wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück nach Möglichkeit zurückzuhalten und an Ort und Stelle unter der Voraussetzung von sicherfähigen Böden zu versickern.
Dazu wird angeregt die Garagenzufahrten sowie die Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

11. Sonstige Planzeichen

- z.B. Flurstücksnummer
- bestehende Grenzen
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Trafostation
- Hausnummern
- Höhenlinien
- Lärmschutzwand

12. Hinweise

Gem. Art. 8 Abs. 1 DSCHG ist derjenige der Bodendenkmäler auffindet verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sich 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 freiligt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat in der Sitzung am 30.11.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung/Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.11.2017 förmlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2018 hat in der Zeit vom 25.05.2018 bis 26.06.2018 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 April 2018 hat in der Zeit vom 25.05.2018 bis 26.06.2018 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juli 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2018 bis 07.09.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juli 2018 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2018 bis 07.09.2018 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.11.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Juli 2018 inkl. Begründung als Satzung beschlossen.

Helmbrechts, im Februar 2019
 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Hof hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 23. 01.2019, AZ 6102-401-138 gemäß § 10 BauGB genehmigt.

Landratsamt Hof
 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Helmbrechts, den 12. 02.2019

1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 01.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Helmbrechts, den 07.03.2019
 1. Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 106 für das Gebiet:

"Wohnen am Volkspark II"

Helmbrechts, 26. April 2018
geändert, im Juli 2018

Stadt Helmbrechts

1. Bürgermeister

Stadtbauamt

i.v. St. Poll
Stadtbauamt