GE	0,8
G 2	FD / gemD
awB	0 - 25 Grad
620 m ü. NN	

GE	0,8
G 1	FD / gemD
awB	0 - 28 Grad
620 m ü. NN	

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat in der Sitzung am 28.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.08.2016 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 2016 hat in der Zeit vom 9. September bis 4. Oktober 2016 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 2016 hat in der Zeit vom 6. September bis 4. Oktober 2016 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB Abs. 2 in der Zeit vom 30. August bis 2. Oktober 2017 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2017 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. August bis 2. Oktober 2017 öffentlich ausgelegt.

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

Helmbrechts, den STADT HELMBRECHTS

Siegel 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Hof hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt:

Helmbrechts, den STADT HELMBRECHTS

Siegel 1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Helmbrechts, den

STADT HELMBRECHTS

Siegel 1. Bürgermeister

Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Quartiersbezeichnung	Dachform
Bauweise	Dachneigung
max. Gebäudehöhe	

Abkürzungen:
FD = Flachdach
gemD = geneigte Dächer

Art und Mass der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

Baugrenzen, Bauweise

Baugrenze

awB abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche -öffentlich-

Gehweg

Grundstückszufahrt

Grünflächen

Grünfläche -öffentlich-

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von kartierten Biotopflächen

kartierte Biotop

Umgrenzung der Ersatz- und Ausgleichsflächen

A/E Ersatz- und Ausgleichsfläche

Neupflanzung Baum

Versorgungsleitungen

best. Gasleitung

best. Kanalleitung

best. Trafostation

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maßangabe in Meter

Vorschlag zur Grundstücksteilung

bestehende Grenzen

z.B. 20/5 Flurstücknummer

vorhandene Gebäude

vorhandene Nebengebäude

Höhenlinien

Wasserflächen

mit Geh- und Fahrtrecht eingetragene Fläche

Pflanzverbot

Bahngleis

Einfluguberech Segelflugplatz

P Parkplatz (gew. Fläche)

Abgrenzung der einzelnen Quartiere

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 8, Abs. 3 sowie § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

   Nicht zulässig sind
   - Vergnügungsstätten aller Art
   - Einzelhandelsbetriebe
   - Tankstellen

   Für die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind folgende Festsetzungen einzuhalten:
   - Die Grundfläche darf 160 qm nicht überschreiten.
   - die Dachneigung darf höchstens 35 Grad betragen.
   - das Gebäude darf max. 2-geschossig sein.

2. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
   Für das Gewerbegebiet wird entsprechend Abs. 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge zulässig, soweit sie die GRZ von 0,8 nicht überschreiten und die seitlichen Grenzabstände von 0,4 H eingehalten werden. Ferner dürfen die festgesetzten Baufenster nicht überschritten werden.

3. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Einfriedungen sind nur als Zäune mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Maschendrahtzäune sind nicht erlaubt.

5. Grundstückszufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
   Für Ein- und Ausfahrten wird pro Fahrspur eine max. Breite von 3,75m festgesetzt.

6. Regenwasser kann auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Es ist erlaubt, Drainage- und Regenwasser in Zisternen zu sammeln, rückzuhalten und zu nutzen. Notüberläufe an das städtische Regenwassernutzsystem sind zulässig.
   Zur optimalen Versickerung von Regenwasser sind die befestigten Flächen mit wassergebundenen Belägen, Schotter, Schotterrasen, Kiesflächen, Pflaster mit Rasenfuge und Rasengittersteinen auszubilden.

7. Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur auf den ausgewiesenen gewerblichen Grundstücken gem. der Vorgaben der BayBo zulässig. Auf öffentlichen Grünflächen und Grünstreifen dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Bei Gebäuden sind Werbeanlagen in die Gestaltung der Fassade zu integrieren.

8. Zur Gestaltung des Straßenraumes sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung in den gekennzeichneten Bereichen 16 Straßenbäume zu pflanzen, zu pflegen dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Baumscheiben (Größe mind. 6m²) sind gegen ein Überfahren zu sichern und zu begrünen.
   Als Straßenbaum ist Acer platanoides (Spitzahorn) mind. 3xv StU 18-20 zu pflanzen.

9. Pro gewerblich genutztem Grundstück sind mindestens 20% der Gesamtfläche gärtnerisch anzulegen. Außerdem ist pro 300m² Grundstücksfläche ein einheimischer Großbaum mit mind. StU 14-16 aus nachfolgender Aufliste zu pflanzen:

Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Acer pseudoplatanus	-	Ahorn

10. Mit jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angabe über die Lage, Art, Größe und Umfang der vorgesehenen Modellierung, Außengestaltung mit Materialangaben und Bepflanzung beim Bauordnungsamt einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil des Bauantrages bzw. der Unterlagen im Genehmigungsfreistellungsverfahrens.

11. Dem Antrag auf Baugenehmigung bzw Genehmigungsfreistellung ist ein nach Niveaumast, erstellter Geländeschnitt beizufügen, aus dem die vorhandene Höhe der Erschließungsstraße zu erkennen ist. In den Bauvorlagen sind die Geländeprofile nach Höhenniveaumast einzutragen, die sowohl den derzeitigen, als auch den zukünftigen Geländeverlauf erkennen lassen.
    Die Höhenangaben sollen auf "Meter über NN" bezogen werden.

12. Immissionsschutz
    Die Belange des Immissionsschutzes sind bei den bestehenden gewerblichen Betrieben im Rahmen der Einzelfallentscheidung im Baugenehmigungsverfahren behandelt. Eine Aufteilung bzw. Festsetzung von Lärmkontingenten in den jeweiligen Baufenstern ist durch den Bestandsschutz nicht sinnvoll lösbar.

    Bei künftigen Verwaltungsverfahren (Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung, Vorbescheid) ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Schallschutzanforderungen auf mögliche Immissionsorte nachweist.

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 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.
- Nachdem früher im Gemeindegebiet von Helmbrechts Bergbau umging, kann das Vorhandensein nichtsteinkundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrundunterauchung muss ein möglicher Altbergbau berücksichtigung finden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (kundliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
- Ansprüche gegen die Deutsch Bahn AG auf dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstigen Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Stadt Helmbrechts

Bebauungsplan Nr. 104 für das Gebiet:

Gewerbegebiet "Max-Planck-Straße"

Entwurf

Helmbrechts, im August 2016
geändert, im Juli 2017

Stadt Helmbrechts — Stadtbauamt

1. Bürgermeister — Stadtbaumeister

1287/664