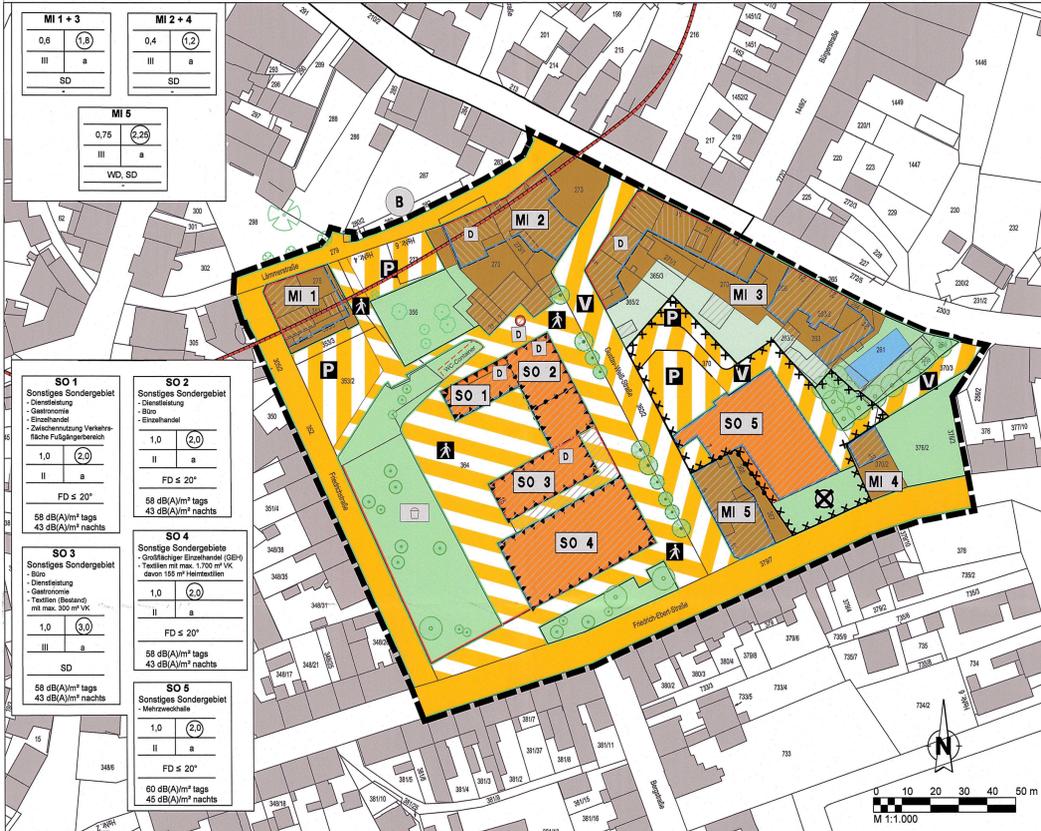


1. Bebauungsplan-Änderung (BBP-Ä) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) Nr. 88 "Zentrum Alte Weberei", Stadt Helmbrechts, Landkreis Hof, M 1:1.000



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.

Immissionschutz
Die im Geltungsbereich des aufliegenden Bebauungsplans liegenden gewerblich genutzten Bereiche für SO 1 - SO 5 dürfen folgende Geräuschkontingente L_{eq} nach DIN 45691 nicht überschreiten:

| Teilfläche | Emissionskontingent L _{eq} 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 Mischgebietenutzung (MI) zulässigen Immissionshörschwerpunkte von tags 60 dB(A) und nachts 45 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_{eq} der vom Vorhaben der jeweiligen Teilfläche ausgehenden Geräusche das entsprechende anteilige Immissionskontingent L_{eq} an allen maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet. Der Beurteilungspegel L_{eq} ist nach den Vorschriften der TA-Lärm vom 28.08.1998 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_{eq} sich ergebenden zulässigen immissionsortbezogenen Geräuschimmissionsanteile L_{eq} 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 Planschreibungen 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 aktueller Fassung der GALK Straßenbaumliste zu verwenden. Für Baumpflanzungen sind Formschmittgehölze 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
Feld-Ahorn
Felsenbirne
Feuer-Ahorn
Fledder
Fünffingstrauch
Forsythie
Gemeiner Hartweilchen
Rote Heckenrösche
Hjohanniskraut
Kolkwitzie
Kornelkirsche
Kranz-Spiere
Kriechende Äpfel-Rose
Liguster
Scheinquille
Schneebeere
Schwarzer Holunder
Weigelia
Wolliger Schneeball
Zier-Äpfel
Zwergmispel
- Berberis i. A.**
Acer campestre
Amenanther canadensis
Acer ginnala
Syringa vulgaris
Potentilla fruticosa
Forsythia i. A.
Cornus sanguinea
Lonicera xylosteum
Hyppomaritimum calycinatum
Kolkwitzia amabilis
Cornus mas
Stephanandra incisa "crisp"
Rosa rugosa "Max Graf" u. a.
Ligustrum vulgare
Chaenomeles hybridus i. S.
Symphoricarpos chenaullii
Sambucus nigra
Weigelia hybr. i. S.
Viburnum lantana
Malus i. A.
Cotoneaster dammeri u. a.

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 Brutzeit (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 Sondergebietes 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 Baugbiet erforderlichen Stellplätze sind im Geltungsbereich des aufliegenden Planes nachzuweisen. Für die Sondergebietsfläche „Alte Weberei“ ist ostlich der Gustav-Weiß-Straße eine öffentliche Parkierfläche 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 Selbitz.

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
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 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 -

1. Bodendenkmale
Aufgrund entsprechender Funde von Bodendenkmälern 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 (BLD) 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 BLD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLD. 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.
Bei baulichen Veränderungen im Nahbereich von Einzelbaudenkmälern ist in jedem Fall eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn sich die Veränderung auf das Erscheinungsbild des Einzelbaudenkmals auswirken kann. Im Geltungsbereich der aufliegenden Planung befinden sich insgesamt fünf Einzelbaudenkmäler, deren Lage dem Planschrieb entnommen werden kann.
Ausgang 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 ist 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 betrifft 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 freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Bei Bodengriffen in einer Tiefe von mehr als 50 cm sind bauvorfingende Sondagen zur archäologischen Befundung durchzuführen.
Bauanträge in der Nähe von Einzeldenkmälern machen ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art. 6 und 15 DSchG erforderlich.
Für Bodengriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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.

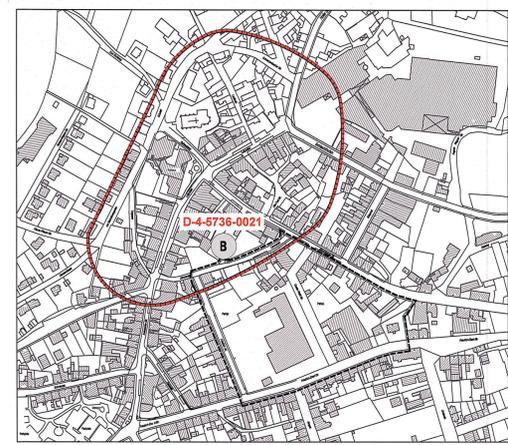
5. Verkehrsflächen
Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinie definierten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.
Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt 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 Schotterstärke auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.
Skizze Rückenstütze:



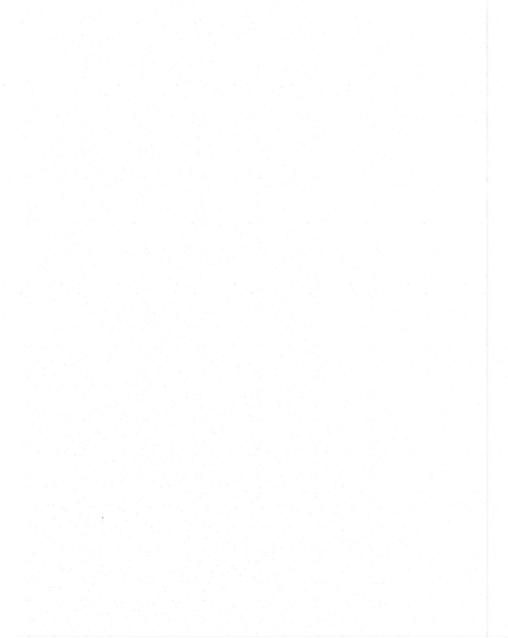
6. Grundwasserbelastungen
Im nordöstlichen Stadtgebiet von Helmbrechts ist mit Grundwasserunreinigungen durch LHKW (Leuchtstoffröhre halogenierte Kohlenwasserstoffe) zu rechnen. Bei Untersuchungen vorhandener Grundwassererschließungen im Jahr 2008 wurden LHKW-Summengehalte von maximal 371 µg/l (Hauptbestandteil 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 Grundwassererschließung im Keller der Metzgerei Beschoff, 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 Grundwassererschließungen zu berücksichtigen.

7. Altlasten
Folgende in ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem) registrierte Altlastenverdachtsflächen sind bekannt:
• ehemalige Weberei Leupold & Lentz, ABuDIS-Nr. 47500533: Friedrich-Ebert-Straße 31, Flur-Nr. 370 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 & Lentz sind nach Aussage des Gutachters Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung nach § 3 BbodSchV nachgewiesen. 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.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
Im Geltungsbereich der aufliegenden Planung befinden sich verschiedene Versorgungsanlagen (Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation) der Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH. Bei Arbeiten im Nahbereich dieser Versorgungsanlagen sind die Anweisungen zum Schutz von Versorgungsanlagen, einsehbar auf der Seite www.luk-helmbrechts.de unter Netze, zu beachten.
Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB, Art. 47 und 48.



Übersichtskarte Bodendenkmal ohne Maßstab



Übersichtskarte ohne Maßstab

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Helmbrechts folgende Satzung zur 1. Bebauungsplan-Änderung Nr. 88 "Zentrum Alte Weberei":

Für die 1. Bebauungsplan-Änderung gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 14.08.2022, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplan-Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 363/4), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet
- SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung gem. Planschrieb

Maß der baulichen Nutzung

- 1,8 Geschossflächenzahl (Beispiel)
- 0,6 Grundflächenzahl (Beispiel)
- III Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)
- VK max. Verkaufsfläche
- z.B. 63 dB(A)/m² tags
z.B. 48 dB(A)/m² nachts } Emissionskontingent tags/nachts

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze
- a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen

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

- neu zu pflanzende Gehölze (lagernmäßig nicht gebunden)
- zu erhaltende Gehölze

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Umgebung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Bodendenkmal
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Großwasserkessel der Fa. MAN, 1934; Einflamrohrkessel und Heißwasserkessel, 1960, mit Zubehör; Fabrikshotlot

Sonstige Planzeichen

- Umgebung von Flächen für Nebenanlagen (WC-Container)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes
- Umgebung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Anforderungen an die Gestaltung

- WD, SD, FD Walmdach, Satteldach, Flachdach
- ≤ 20° max. zulässige Dachneigung

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Digitale Flurkarte
- Schornstein (Fabrikshotlot)
- bestehende Gehölze

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baulichen Nutzung Zweckbestimmung | |
|---|---------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| Dachform / Dachneigung | |
| Emissionskontingent | |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 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 -

| | 21.09.2022 | Datum | gest. | gestf. |
|------------|------------|-------|-------|--------|
| Vorentwurf | 31.03.2022 | Ba | Ra | |
| Entwurf | 14.08.2022 | Ba | Ra | |
| Änderung | --- | --- | --- | --- |
| Satzung | 13.09.2022 | Ba | Re | |

1. BBP-Ä Nr. 88 "Zentrum Alte Weberei", Stadt Helmbrechts

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 31.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 31.03.2022 hat in der Zeit vom 11.04.2022 bis 11.05.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 31.03.2022 hat in der Zeit vom 11.04.2022 bis 11.05.2022 stattgefunden.

Zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 14.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2022 bis 04.08.2022 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 14.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß Bekanntmachung vom 27.08.2022 in der Zeit vom 04.07.2022 bis 04.08.2022 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13.09.2022 die Bebauungsplan-Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.08.2022 als Satzung beschlossen.

Stadtl. Helmbrechts, den 14. Sep. 2022
Bürgermeister

Ausgefertigt

Stadtl. Helmbrechts, den 14. Sep. 2022
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplan-Änderung wurde am 05.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplan-Änderung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadtl. Helmbrechts, den 05. Okt. 2022
Bürgermeister