



Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 736), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit der Nutzungen ergibt sich aus § 4 Abs. 2 BauNVO. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2. Mischgebiet

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe.

1.1.3. Geschossflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.4. Grundflächenzahl

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Für das Mischgebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.5. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei (II) festgesetzt.

1.1.6. Höhe/Höhenlage baulicher Anlagen

Es wird für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet mit Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von 8,50 Metern als Höchstgrenze festgesetzt (GOK 8,5m). Für Gebäude im Mischgebiet wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von 10,50 Metern als Höchstgrenze festgesetzt (GOK 10,5m). Gemessen jeweils von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut Untergeordnete Bauteile, wie Schote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen. Der Höhenunterschied zwischen der Straßenoberkante und der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf 40 cm nicht überschreiten, gemessen in der Mitte des Hauseingangs.

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

1.2.1. offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

1.2.2. Abstandsflächen

Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

1.2.3. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.2.4. Stellung baulicher Anlagen

Die Traufe hat parallel zur Straße zu verlaufen. Bei Eckgrundstücken hahnweise.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

1.3.3. Windschlagsweg

1.4. Versorgungsanlagen

bestehend Oberflächengewässerkanal (wird verlegt)

Alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu errichten.

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Spielplatz

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern

zu erhaltender Gehölzbestand

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erkabel des Bayerwerks oder der Licht- und Kraftwerke Helmbrechts liegen im allgemeinen in Tiefen von 60cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenbauten und Erdarbeiten nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch eine Trassenwand gekennzeichnet sein. Röhre, Abdeckungen und das Trassenwandband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabel aufmerksam machen. Diese Wärmeinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schichtarbeiten ist grundsätzlich beim Energieversorger zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Energieversorgers sofort einzustellen.

Behandlung von Niederschlagswasser

Dem Bauherrn wird empfohlen, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen und durch Errichtung einer Zisterne zurückzuführen an Ort und Stelle unter der Voraussetzung von sicherfähigen Böden zu versickern. Es wird angedeutet, die Garagenzufahrten sowie die Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen oder mit versickerungsfähigen Plasterdecken auszuführen.

Für Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage wird auf die entsprechenden technischen Standards hingewiesen. Dabei ist insbesondere auf die Trennung des Brauchwassernetzes von dem des Trinkwassers zu achten.

Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der Unverzüglichkeit Anzeige bei der Archäologischen Aufstellung Oberfrankens, Schloss Seelhof, 96117 Memmelsdorf, Telefon (0931)49550, Telefax (0931)495300, unverzüglich zu belästigen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Einzelheiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Staub- und Geruchsemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Gebäudestellung

Die Bauwerke werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Außenräume auf der Gebäudezueite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird. Sofern Photovoltaik-Anlagen vorgesehen sind, wird empfohlen, bei einer Einpassung ins Netz der Dachlinie in Ost-West-Richtung auszurichten. Sollte der Strom in erster Linie für den Eigenverbrauch genutzt werden, ist eine Ausrichtung des Dachstrahes in Nord-Süd-Richtung vorzuziehen.

Oberflächenwasser

Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich anfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindern. Eine Soekelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrhohoberkante wird empfohlen. Kellererster sowie Kellerzugangstüren sollten wasserdicht oder mit Aufkantung ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Verfahrensvermerke

3.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts beschloss in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Weinberg III Erweiterung“. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Weinberg III Erweiterung“ in der Fassung vom 18. Dezember 2021 konnte mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15. Februar bis 16. März 2022 im Rathaus der Stadt Helmbrechts eingesehen werden. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11. Februar 2022 in der Zeit vom 15. Februar bis 16. März 2022 an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Weinberg III Erweiterung“ beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Weinberg III Erweiterung“ in der Fassung vom 12. April 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. August bis 16. September 2022 im Rathaus der Stadt Helmbrechts öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen auf der Internet-Seite der Stadt unter www.stadt-helmbrechts.de eingesehen werden. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Weinberg III Erweiterung“ in der Fassung vom 12. April 2022 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. August bis 16. September 2022 beteiligt. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Gründflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 8,5m	o	Bauweise
Dachform	SD/WD/KWD	38°-45°	Dachneigung

Art der baulichen Nutzung	MI	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Gründflächenzahl	GRZ 0,6	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 10,5m	o	Bauweise
Dachform	SD/WD/KWD/ PD/FD	38°-45°	Dachneigung

Satzungsbeschluss

Die Stadt Helmbrechts hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Weinberg III Erweiterung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Helmbrechts,

Stadt Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

3.7. Ausgefertigt

Helmbrechts,

Stadt Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

3.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Weinberg III Erweiterung“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Diensten in der Stadt Helmbrechts zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes 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,

Stadt Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bezeichnung:	1.86.09
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.109 für das Allgemeine Wohngebiet "Weinberg III Erweiterung", Stadt Helmbrechts, Landkreis Hof	
Planungsstand:	12. April 2022 ENTWURF
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	 Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@iv-kronach.de - http://www.iv-kronach.de
beschr. / geneh.	kö / ko
Ort, Datum:	Kronach, im August 2022

Dipl. Geogr. Herbert Föhrer

WA	GFZ 0,8
GRZ 0,4	II
GOK 8,5m	o
SD/WD/KWD	38°-45°

MI	GFZ 0,8
GRZ 0,6	II
GOK 10,5m	o
SD/WD/KWD/ PD/FD	38°-45°

WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl	
Gründflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 8,5m	o	Bauweise
Dachform	SD/WD/KWD	38°-45°	Dachneigung

MI	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl	
Gründflächenzahl	GRZ 0,6	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 10,5m	o	Bauweise
Dachform	SD/WD/KWD/ PD/FD	38°-45°	Dachneigung