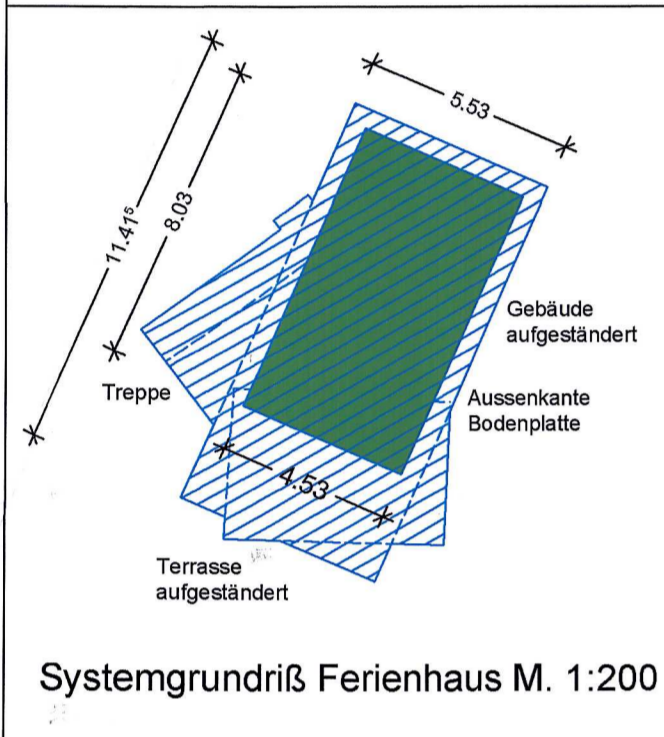
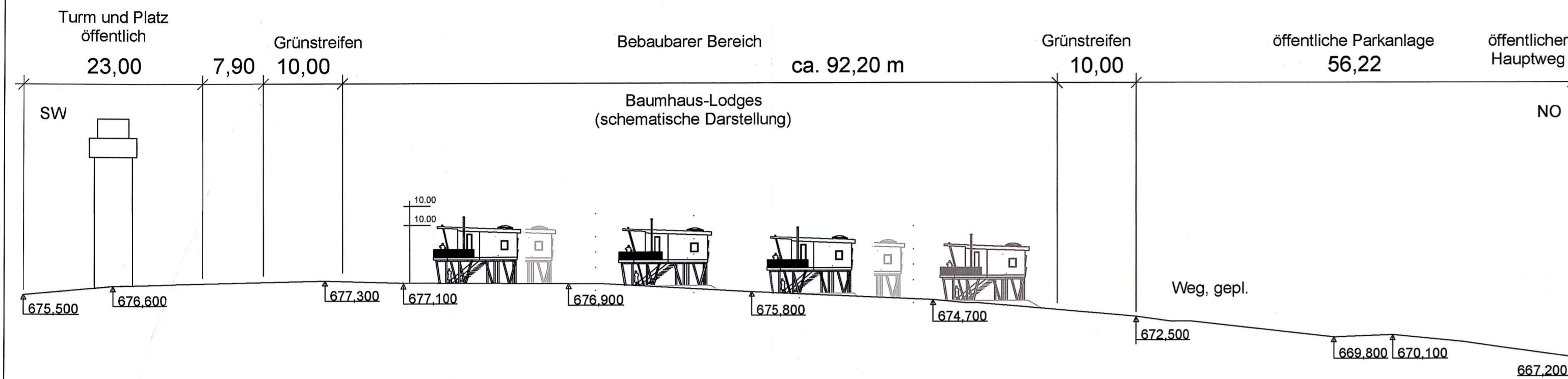


Teil A Planzeichnung

Schnitt AA



max. 8 Ferienhäuser	max. 75 m ² Grundfläche je Gebäude
Die gesamte überbaute Fläche im Geltungsbereich einschließlich der Zuwegungen/Terrassen darf insgesamt eine Fläche von 1400 m ² nicht übersteigen (ab Ringweg).	
max. 10,00 m OK-Gebäude u. bestehendem Gelände	max. 7,00 m oberste Geschossebene mit Aufenthaltsräumen u. bestehendem Gelände

Systemgrundriß Ferienhaus M. 1:200



SO Ferienhäuser	
max. 1 Gebäude	max. 180 m ² Grundfläche
Die gesamte überbaute Fläche im Geltungsbereich einschließlich der Zuwegungen/Terrassen darf insgesamt eine Fläche von 1400 m ² nicht übersteigen (ab Ringweg).	
max. 5,00 m GH u. bestehendem Gelände	

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO Sondergebiet Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - OK-Gebäude Gebäudeoberkante
 - GF max. Grundfläche/Gebäude
 - Erläuterung der Nutzungsschablonen
 - Art der baul. Nutzung
 - max. Gebäudeanzahl | max. GF
 - max. GH u. Gelände
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Schnittlinien
- Hinweise zur Plangrundlage
 - bestehende Flurgrenzen
 - 773/98 Flur-Nummer
 - Gebäude, gepl. (hier Baumhaus)
 - 676,900 vorh. Höhe
 - Bestehende öffentliche Wege
 - Gestaltungsvorschlag Wege = interne Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Sondergebiet (Ferienhausgebiet) - Ferienhäuser
 - Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO für Ferienhäuser, die der Erholung dienen. Zulässig sind:
 - Ferienhäuser
 - Erschließungswege
 - erforderliche Infrastruktureinrichtungen
 - Anlagen und Einrichtungen für Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.
 - Mit der Festsetzung „Ferienhäuser“ wird nur die Errichtung von Ferienhäusern zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO)
 - Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden maximal bebaubare Grundflächen festgesetzt.
- Nebenanlagen
 - Für die Sondergebietsflächen werden keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zugelassen.
- Geländeaufschüttungen und -abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 - Geländeaufschüttungen und -abgrabungen dürfen maximal 1,00 m über / unter gewachsenem Gelände liegen.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b BauGB)
 - 5.1 Grünflächen:
 - Das Gelände um die Ferienhäuser ist entsprechend einzugrünen. Zur Abschirmung bzw. Gliederung der Ferienhäuser werden Eingrünungen in Form von Bestandsgrün, naturnahen Pflanzungen und flächenhaften Ansaaten festgesetzt.
 - Der vorhandene Großbaumbestand (Einzelbäume) ist zu erhalten.
 - 5.2 Materialien zur Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Wege sind unbefestigt oder mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergeb. Decken, Kies, Mulch, Schotterterrassen) so zu befestigen, dass auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann. Beläge aus Asphalt oder Beton sind unzulässig.
 - 5.3 Ausgleichsmaßnahme, gem. Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“
 - In der Kirchberganlage ist ein extensiv genutzter Bereich als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf einer Fläche von ca. 1.600 m² zu schaffen.
- Faunistischer Artenschutz
 - Als Teil B Vermeidungsmaßnahme wird folgendes festgesetzt:
 - Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, von Anfang Oktober bis Ende Februar (1.10. bis 28.2.) durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
 - Als CEF-Maßnahme Teil B wird folgendes auf der externen Ausgleichsfläche festgesetzt:
 - Der Ausgleichsraum wird auf Flur-Nr. 891/6 (Gemarkung Halde) im Gemeindegebiet der Stadt Helmbrechts zur Verfügung gestellt. Dabei wird eine Teilfläche von 0,85 ha des Flurstücks als Ausgleichsfläche festgesetzt.
 - Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist zukünftig so zu bewirtschaften, dass ein entsprechend hoher Altholz- und Totholzanteil im Wald verbleibt, um einen struktur- und höhlenreichen Waldbestand sichern zu können.
 - Bereitstellung von mindestens 12 kleinen und mindestens 12 großen Fledermauskästen.
 - Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Fl.Nr. 891/6 (t) der Gemarkung Helmbrechts ist im Okoflächenkataster zu melden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- Bauliche Gestaltung
 - Fassaden: Glänzende oder reflektierende Materialien als Fassadenbekleidung sind unzulässig. Weiterhin sind grelle Farben unzulässig.
 - Dachgestaltung: Dachflächenmaterialien sind ausschließlich in schiefer oder schieferähnlichem (anthrazit, dunkelgrau) Farbton zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.
 - Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhen der Ferienhäuser werden mit einer max. Gebäudehöhe von 10,00 m über bestehendem Gelände festgesetzt. Die Gebäudehöhe des optionalen Technik- / Gemeinschaftshauses wird mit einer max. Gebäudehöhe von 5,00 m über bestehendem Gelände festgesetzt.
- Grundstückseinfriedungen
 - Grundstückseinfriedungen sind unzulässig. Eine Abgrenzung erfolgt durch naturnahe Pflanzungen.

Rechtsgrundlagen

- Es werden folgende Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung zu Grunde gelegt (letzte Änderung):
- Baugesetzbuch (BauGB, Stand 01.02.2023)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO, Stand 14.06.2021)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV, Stand 14.06.2021)
 - Bayer. Bauordnung (BayBO, Stand 25.05.2021)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Stand 14.12.2022)
 - Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG, Stand 23.12.2022)

Vermerk

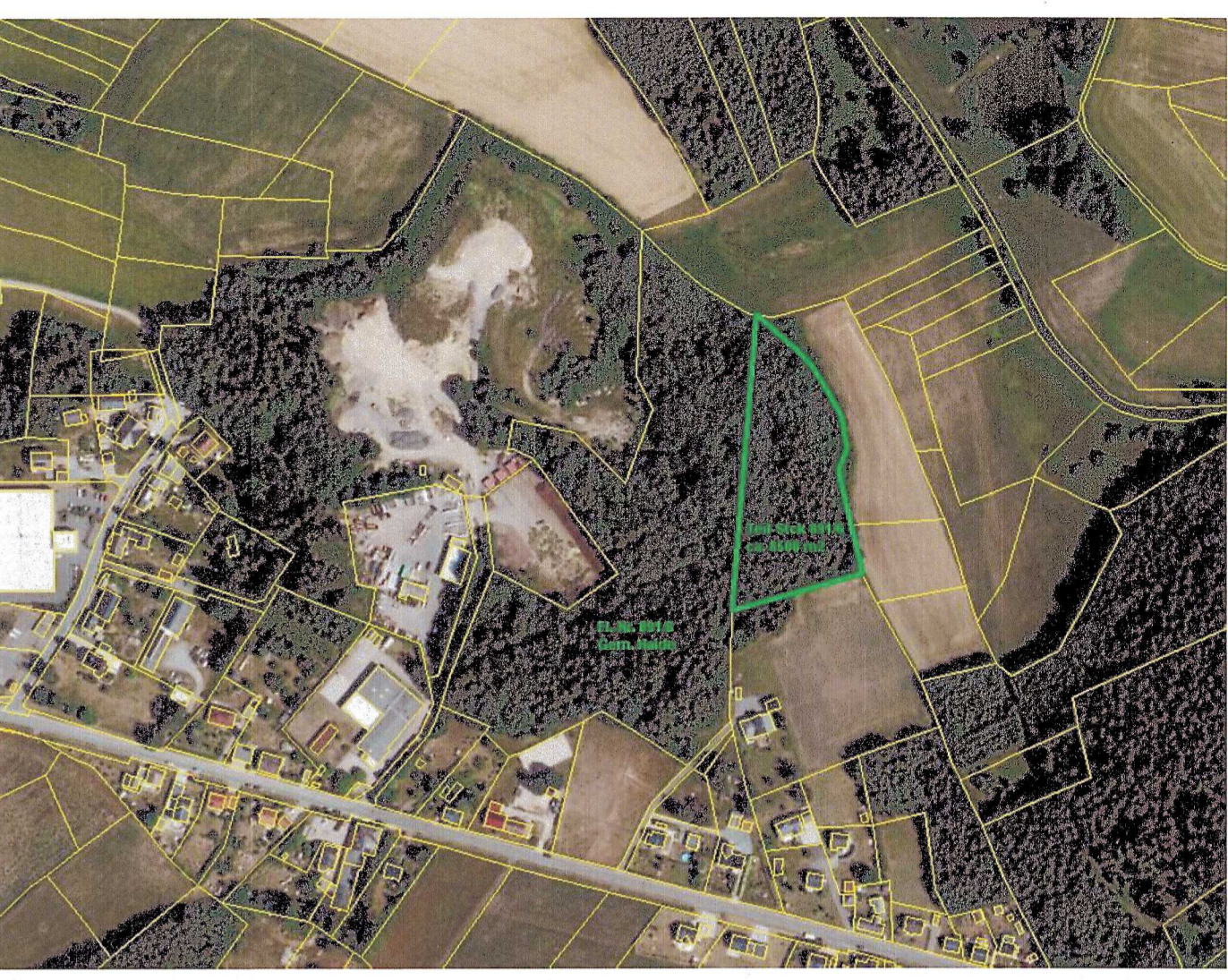
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem Vorhabens- und Erschließungsplan identisch.
- Verfahrensvermerke:
 - 9.1 Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat in der Sitzung vom 16.02.23 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 108 für das Sondergebiet „Baumhaus-Lodges“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.23 ortsüblich bekannt gemacht.
 - 9.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.23 hat in der Zeit vom 13.03.23 bis 13.04.23 stattgefunden.
 - 9.3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.23 hat in der Zeit vom 13.03.23 bis 13.04.23 stattgefunden.
 - 9.4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.23 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.23 bis 30.06.23 beteiligt.
 - 9.5 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.23 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.23 bis 30.06.23 öffentlich ausgelegt.
 - 9.6 Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Helmbrechts hat mit Beschluss vom 11.07.23 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.07.23 als Satzung beschlossen.

Stadt Helmbrechts, den 17.08.23
 [Signature] 1. Bürgermeister Stefan Pöhlmann

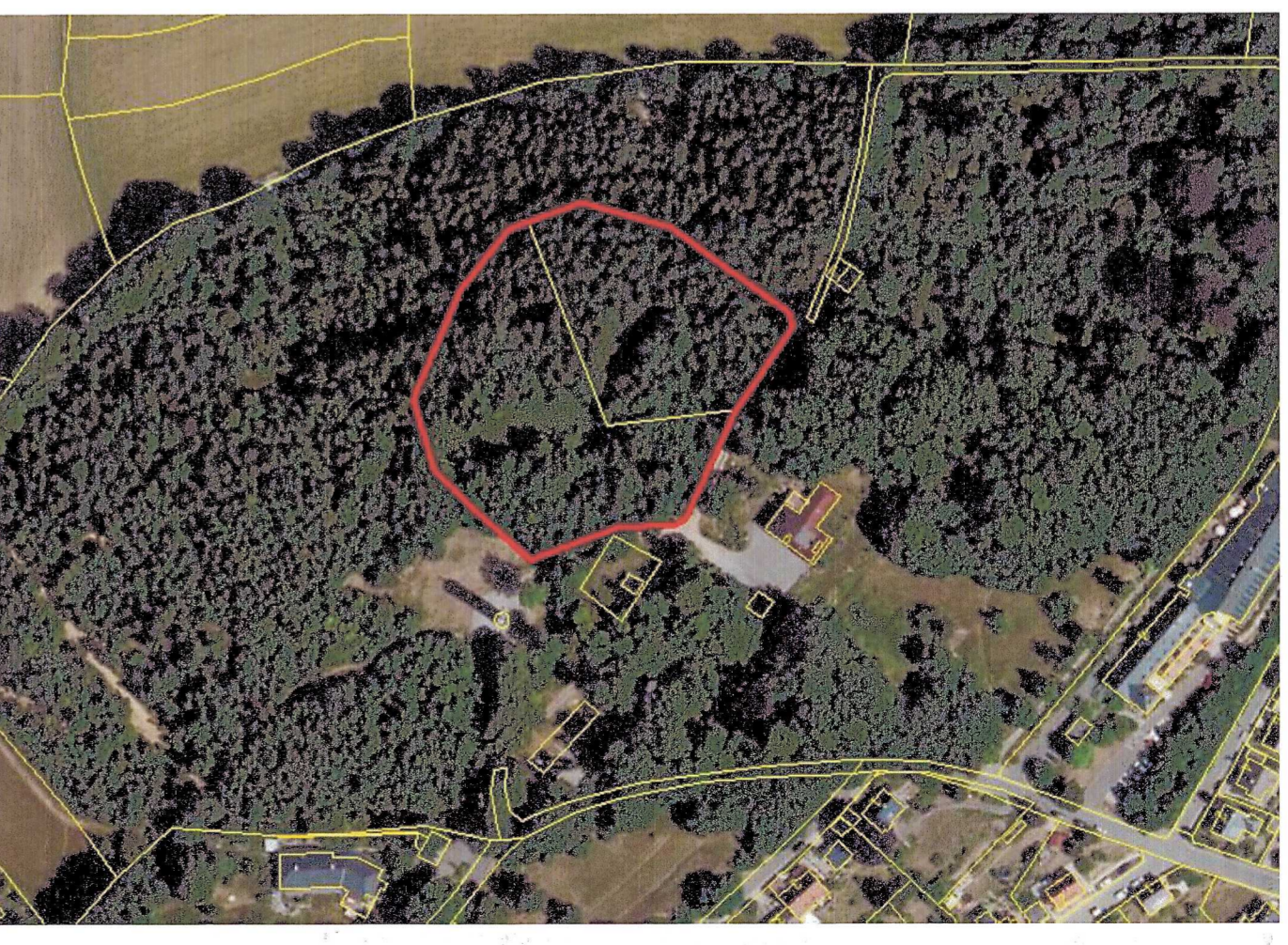
Ausgefertigt:
 Stadt Helmbrechts, den 17.08.23
 [Signature] 1. Bürgermeister Stefan Pöhlmann

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.08.23 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Helmbrechts, den 17.08.23
 [Signature] 1. Bürgermeister Stefan Pöhlmann



Lageplan Ausgleichsmaßnahme (ohne Maßstab)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Stadt Helmbrechts Lkr. Hof

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 108 für das Sondergebiet "Baumhaus-Lodges"

Endfassung M. 1:500
 Stand 11.07.2023

Planträger: 1. Bürgermeister, Stefan Pöhlmann Stadt Helmbrechts	Vorhabensträger: Axel Zuleeg Pressecker Str. 39 95233 Helmbrechts	Planverfasser: Büro2-Architektur, M. Schneider Losau 66 95565 Rügendorf Info@buero2-architektur Tel.: 09223/7913046 Mobil: 0178/1536021
---	--	--