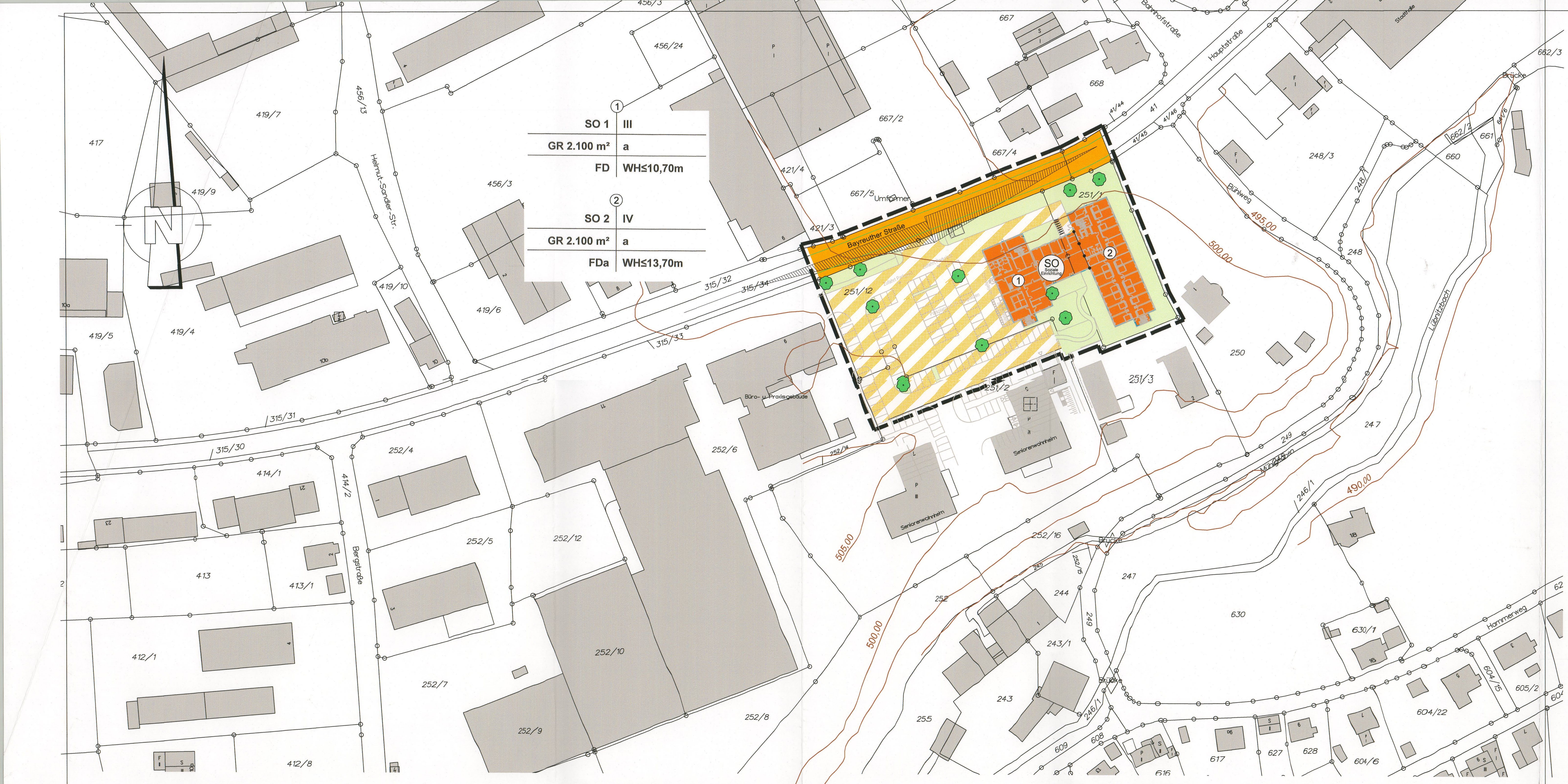


Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Sondergebiet „soziale Einrichtungen"

SO Soziale Einrichtung

Zulässig sind soziale Einrichtungen, in denen beispielsweise auch Pflegedienstleistungen angeboten werden und Wohnen, auch als betreutes Wohnen, mit allen dazu notwendigen Gebäuden, Versorgungseinrichtungen, Personalräumen, Büroräumen für Verwaltung, Lagerräumen, Technikräumen usw. sowie sonstigen baulichen Anlagen, wie Außenanlagen mit Bänken, Beleuchtungseinrichtungen, Wegen und Stellplätzen.
Alle öffentlich zugänglichen Bereiche der Gebäude und Außenanlagen werden barrierefrei errichtet.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnische Stellungnahme der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Schreiben Nr. 22.13400-s06, vom 10. Februar 2023, wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans.

In der Anlage 7.1/7.2 des vorgenannten Dokuments ist der maßgebende resultierende Außenlärmpegel dargestellt.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Anforderungen gemäß DIN 4109:2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc.	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a-30	L_a-35

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei einem Beurteilungspegel von nachts mehr als 45 dB(A) außen vor dem Fenster sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Räume ermöglichen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Hinweise:
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und gegebenenfalls Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109:2018-01 abzustimmen.

Textausgaben der DIN 4109:2018-01 – Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

1.1.2. Grundfläche (GR)

GR 2.100 m²

Es wird eine maximal zulässige Grundfläche von 2.100 m² festgesetzt (GR 2.100m²).

1.1.3. Zahl der Vollgeschosse

III
IV

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Teilgebiet 1 wird drei (III), im Teilgebiet 2 mit vier (IV) festgesetzt.

1.1.4. Höhe baulicher Anlagen

WH≤10,70m
WH≤13,70m

Es werden für das Teilgebiet 1 maximal zulässige Wandhöhen von 10,70 Metern festgesetzt (WH≤10,70m).
Für das Teilgebiet 2 werden maximal zulässige Wandhöhen von 13,70 Metern festgesetzt (WH≤13,70m).
Als Bezugspunkt gilt die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens im Bereich des Hauptzugangs.

1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

1.2.1. Bauweise

a

abweichende Bauweise

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 100 Meter.

1.2.2. Baugrenze

Baugrenze

Die Baugrenze darf zur Errichtung untergeordneter Bauteile wie Balkone oder Terrassen überschritten werden. Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.2.3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

Bayreuther Straße

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt

1.3.3. Sichtfelder

Sichtfelder sind vor Sichthindernissen freizuhalten

1.3.4. private Verkehrsflächen

geplanter Parkplatz mit Fahrgassen

1.4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

1.5. Grünflächen

private Grünfläche

Unbebaute und unbefestigten Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Gartenflächen mit Stauden- oder Buschgruppen oder Bäumen zu gestalten. Bei der Anlage der Freiflächen sind die geländemäßigen Eigenarten, der Landschaftscharakter und die vorhandenen, landschaftstypischen Pflanzen und Gesteine zu berücksichtigen. Bei allen Pflanzungen sind einheimische Blumen, Stauden, Büsche und Laub- oder Obstbäume zu verwenden; die Pflanzliste ist anzuwenden. Darüberhinaus sind weitere standortgerechte und orts- und landschaftstypische Arten zulässig. Jeweils 20 % der Rasen- oder Wiesenflächen dürfen erst am dem 15. Juni gemäht werden.
Kies- und Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion dürfen eine Größe von 10 m² nicht überschreiten. Aufenthaltsbereiche und Wege innerhalb der Grünflächen dürfen befestigt werden, damit diese von Bewohnern mit Rollstühlen oder Rollatoren genutzt werden können.

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

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Gemäß den Planeintragungen sind auf den Grundstücken Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen, landschafsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan ist anzuwenden.

1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

1.7.2. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

FD
SD/PD
<25°

Gebäudedächer sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Für untergeordnete Dächer von Nebenräumen oder Nebengebäuden sind auch Sattel- oder Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 25° zulässig. Die Dacheindeckung dieser untergeordneten Dächer ist in den Farben in rot oder grau bzw. metallfarben (nichtglänzend) auszuführen. Solarkollektoren und Photovoltaik-Elemente sind grundsätzlich zulässig. Für Eingangsüberdachungen sind auch Kupferbleche, für Wintergärten auch Glasdächer möglich.

2.2. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden; alle Geschosse sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen. Naturstein oder Natursteinverkleidungen, Holz oder Holzverkleidungen und Metall oder Metallverkleidungen sind zulässig. Fensterlose Fassaden mit einer Fläche von 50 m² oder mehr sind zu mindestens 50 % mit Rankgittern (aus Metall oder Holz) und einer Fassadenbegrünung zu versehen.

2.3. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin als Hecke, Holz- oder Metallzaun auszuführen. Eine Höhe von einem Meter darf nicht überschritten werden. Die natürlichen Hecken dürfen nur aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bestehen.
Zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune als Grundstückseinfriedungen zulässig, Die Einfriedung darf eine Höhe von zwei Metern nicht überschreiten.
Alle Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.
Türen und Tore dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

2.4. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass der Straßenverkehr nicht geblendet wird.
Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.5. Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen (Gittersteine, Pflaster usw.), als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Fahrgassen und Zufahrten dürfen auch asphaltiert werden.

2.6. Gartengestaltung

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Schotter- oder Steingärten sowie Kunstrasenflächen sind nicht zulässig.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablonen:

①

Art der baulichen Nutzung	SO 1	III	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	GR 2.100 m²	a	Bauweise
Dachform und -neigung	FD	WH≤10,70m	Wandhöhe

②

Art der baulichen Nutzung	SO 2	IV	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	GR 2.100 m²	a	Bauweise
Dachform und -neigung	FDa	WH≤13,70m	Wandhöhe

Flurstücksnummern **251/12**

vorhandene Grundstücksgrenzen

Höhenlinien 500,00

4. Hinweise

4.1. Benachrichtigungen

Spätestens drei Monate vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen sind die Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth, sowie die Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach, zu benachrichtigen.

4.2. Niederschlagswasser

Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung, zu verwenden.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung vom 5. Mai 2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel". Die Bebauungsplan-Änderung wird im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel" wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen in der Fassung vom 28. April 2022 konnten in der Zeit vom 9. Mai bis 9. Juni 2022 im Rathaus der Stadt Gefrees eingesehen werden.

5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 6. Mai 2022 in der Zeit vom 9. Mai bis 9. Juni 2022 an der 1. Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel" der Stadt Gefrees beteiligt und angehört.

5.4. Behandlung im Stadtrat

Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 16. Februar 2023 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel" in der Fassung vom 16. Februar 2023 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 16. Februar 2023 nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Gefrees vom 21. März bis 24. April 2023 mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren außerdem im Internet unter https://www.gefrees.de/ einzusehen.

5.6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14. März 2023 in der Zeit vom 21. März bis 24. April 2023 an der 1. Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel" der Stadt Gefrees beteiligt und angehört.

5.7. Behandlung im Stadtrat

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 25. Mai 2023 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.8. Satzungsbeschluss

Die Stadt Gefrees hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25. Mai 2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel" in der Fassung vom 25. Mai 2023 als Satzung beschlossen.

Gefrees, im Mai 2023

Stadt Gefrees
Oliver Dietel
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.9. Ausgefertigt

Gefrees, 26. Mai 2023

Stadt Gefrees
Oliver Dietel
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.10. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 10. Juni 2023 ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes „helsa-PARK und Einzelhandel" mit Begründung im Rathaus der Stadt Gefrees von jedermann eingesehen werden kann. Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Gefrees geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

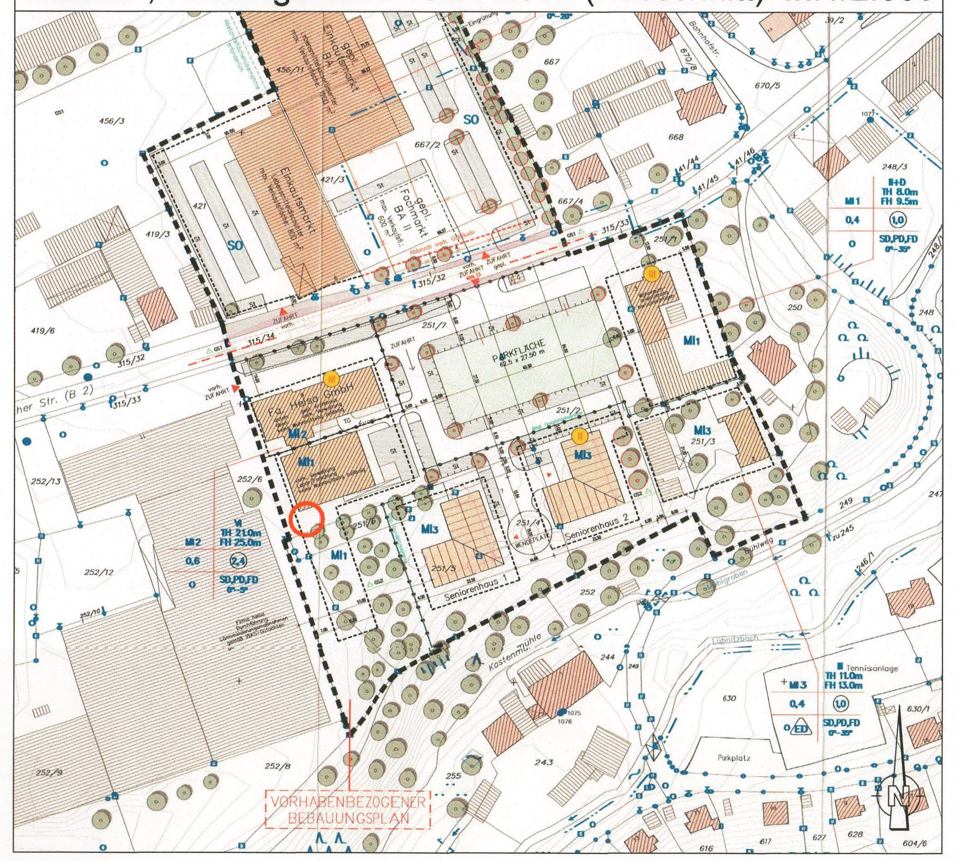
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Gefrees, 12. Juni 2023

Stadt Gefrees
Oliver Dietel
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Rechtskräftiger Bebauungsplan "helsa-PARK und Einzelhandel", Planungsstand 19.01.2012 (Ausschnitt) M:1/2.000



Übersichtslageplan 1:25.000

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.71.15

1. Änderung des Bebauungsplanes "helsa-PARK und Einzelhandel", Stadt Gefrees

Planungsstand:	25. Mai 2023 ENDFASSUNG
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ivs gmbh ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure, Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach, Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60, e-mail: info@ivs-kronach.de - http:\\www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	kö /kö
Ort, Datum:	Kronach, im Mai 2023

Dipl. Geogr. Norbert Köhler

CARD/1 Version 9.123 Druckdatum:25.05.23
1.71.15/9BPLAN.PLT/9BPLAN/113,5cm/59,4cm/0,674m²/25.05.23