



Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

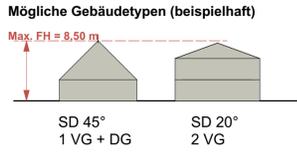
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 0,8** maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- II** max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- o** offene Bauweise
- SD** Zulässige Dachform: symmetrisches Satteldach
- FH 8,50 m** maximal zulässige Firsthöhe in Meter
- öffentliche Verkehrsfläche, Breite 4,0 m
- Straßenbegrenzungslinie
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Pflege und Wartung Graben
- Leitungsrecht zugunsten der Marktgemeinde Helmstadt zur Wartung und Pflege der gemeindlichen Versorgungsleitungen

Textliche Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 2435** bestehende Flurnummern
- 87a** bestehende Gebäude
- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Die maximale Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der talseitigen Außenwand und der oberen Kante des Firstes.
- 3. Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4. Geländeveränderungen**
 - 4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen**
Auffüllungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Böschungen sind mindestens im Verhältnis 1:2 auszubilden. Gegenüber den Nachbargrundstücken sind Auffüllungen und Abgrabungen stets mit Böschungen abzufangen.
 - 4.2 Stützmauern**
Stützmauern sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Im Bereich von Garagen und Carports sowie deren Zufahrten sind Stützmauern zur Geländeabfangung bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m auch an den Grundstücksgrenzen zulässig. Im Bereich des Grabens (westliche Grundstücksgrenzen) sind Stützmauern zur Geländeabfangung bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.
- 5. Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze**
 - 5.1** Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird abhängig von der Wohnfläche (WF) wie folgt festgesetzt:
 - bis 50 qm WF: 1 Stellplatz je WE
 - ab 51 bis 150 qm WF: 2 Stellplätze je WE
 - ab 151 qm WF: 3 Stellplätze je WE
 - Die Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.
 - 5.2** Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Garagen und Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 3,0 m Länge freizuhalten.
 - 5.3** Im Falle einer Grenzbebauung sind die Garagen und Carports in Größe und Gestaltung einander anzugleichen. Maßgeblich ist die zuerst gebaute Anlage.
 - 5.4** Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports beträgt 3,00 m. Die maximale Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - 5.5** Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer sowie Satteldächer und Pultdächer zulässig. Die maximale Dachneigung bei Flach- oder Pultdächern beträgt 15°, bei Satteldächern ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzugleichen. Flach- und Pultdächer sind zu begrünen.



- 8. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO**
Die Vorschrift nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen, wird durch die nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert und ergänzt:
 - 8.1 Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports** sind mit wasserundurchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) zu befestigen. Eine Versickerung des auf Belägen anfallenden Niederschlagswassers ist auch über die belebten Bodenschichten zulässig.
 - 8.2 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Terrassen oder Stellplätze / Carports in Anspruch genommen werden**, sind als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Mindestens 20% der Vegetationsflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen.
 - 8.3 Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen** ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig.
 - 8.4 Reine Folienabdeckungen** sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig.
 - 8.5 Baumpflanzungen ohne Standortvorgabe** Je Baugrundstück ist ein Laubbaum - Hochstamm (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum - Hochstamm (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind für einen Zeitraum von mindestens 2 Vegetationsperioden fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 9. Festsetzungen zum Artenschutz**
 - 9.1** Holzungen müssen zum Schutz von in Gehölzen brütenden Vögeln, außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar stattfinden (im Sinne von § 39 Abs. 5, Satz 1, Nr. 2 BNatSchG).
 - 9.2** Nistkästen sind vor der Rodung ca. Mitte September abzuhängen und zu kontrollieren.

Textliche Hinweise

- 1. Bodenfunde**
Gem. § 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden. Aufgedungene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Des Weiteren soll vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.
- 2. Leitungen**
Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“). Des weiteren wird auf die DVGW Arbeitsblätter G 462 und W 403 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.
- 3. Aufschüttungen und Abgrabungen, Bodenschutz**
Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Bei Auffüllungen sind die Vorsorgewerte der BBodSchV zu beachten.
- 4. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser**
 - 4.1** Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Es gilt die Satzung des Marktes Helmstadt in ihrer jeweils aktuellen Fassung, somit ist Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal und Regenwasser gedrosselt in den gemeindlichen Graben einzuleiten bzw. in Zisternen zu sammeln.
 - 4.2** Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen an das Trennsystem wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen. Am Ende der Grundstücksentwässerungsleitung ist ein Kontrollschacht auf Privatgrund vorzusehen.
 - 4.3** Die Vorgaben der Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVK - Merkblätter), insbesondere DWA-A102 Teil 1, A117 sind bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zu beachten.
- 5. Anschluss an das Kanalnetz**
Die Höheneinstellung der Gebäude ist der Tiefenlage der Kanäle anzupassen. Im Entwässerungsplan des Baugesuchs ist dies nachzuweisen. Es ist eine Prüfung erforderlich, ob die zu errichtenden Gebäude mit natürlichem Gefälle an das Schmutzwasser-Kanalnetz angeschlossen werden können. Ist dies aufgrund der geplanten Höheneinstellung der Gebäude und der Topografie nicht möglich, ist zwingend eine Abwasserhebeanlage zur Ableitung des Abwassers im Unter- bzw. Kellergeschoss einzubauen. Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer selbst gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz zu sichern.
- 6. Schutz vor Schichten-, Hangwasser und Gewässer**
Bauwerke und Bauwerksöffnungen, insbesondere in hangseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breittflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden. Eventuell ist zum Schutz eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen.
- 7. Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und / oder Sickerwasser**
 - 7.1** Das Einleiten von evtl. anfallendem Grund-, Quell-, Drainage- Hang- und / oder Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten.
 - 7.2** Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.
- 8. Altablagerungen**
Sollten Altablagerungen angetroffen werden, so sind sie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und zu beseitigen.
- 9. Trinkwasserschutzgebiet Wertheim - Dertingen**
Der Geltungsbereich befindet sich in der weiteren Schutzzone IIB des Wasserschutzgebietes Wertheim-Dertingen für die Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Wertheim GmbH und damit im Geltungsbereich der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) des Landratsamtes Würzburg vom 24.04.2003.



Geltungsbereich des Bebauungsplan "An der Klinge" mit Änderungsbereich, (ohne Maßstab)

Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Helmstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.05.2021 die Änderung des Bebauungsplanes "An der Klinge" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 07.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2023 bis 22.02.2023 beteiligt.
- 3) Der Entwurf in der Fassung vom 07.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2023 bis 22.02.2023 öffentlich ausgelegt.
- 4) Der Markt Helmstadt hat mit Beschluss vom die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vomals Satzung beschlossen.
- 5) Ausgefertigt
Helmstadt, den

(Siegel)
(T. Klembt, 1. Bürgermeister)

6) Die Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung ist damit in Kraft getreten.

Helmstadt, den

(Siegel)
(T. Klembt, 1. Bürgermeister)

Rechtliche Hinweise

- Kartengrundlage**
©Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
- Rechtsgrundlagen**
Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind die in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von
- BauGB Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
 - BauNVO Baumutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - BayBO Bayerische Bauordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
 - PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Markt Helmstadt

1. Änderung des Bebauungsplans "An der Klinge"

M 1:1.000

aufgestellt: 07.12.2022
redaktionell geändert: 07.03.2023

bearbeitet: Klose / Wegner
gezeichnet: Klose
geprüft: Wegner

WEGNER
STADTPLANUNG

Bertram Wegner
Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL
Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim
Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871
info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Köhl ■■■
Beratende Ingenieure

Tiefbautechn. Büro Köhl Würzburg GmbH
Konradstraße 9, 97072 Würzburg
Tel. 0931/3 55 00-0 Fax 0931/36 82 30 49
info@ib-koehl.de
www.ib-koehl.de