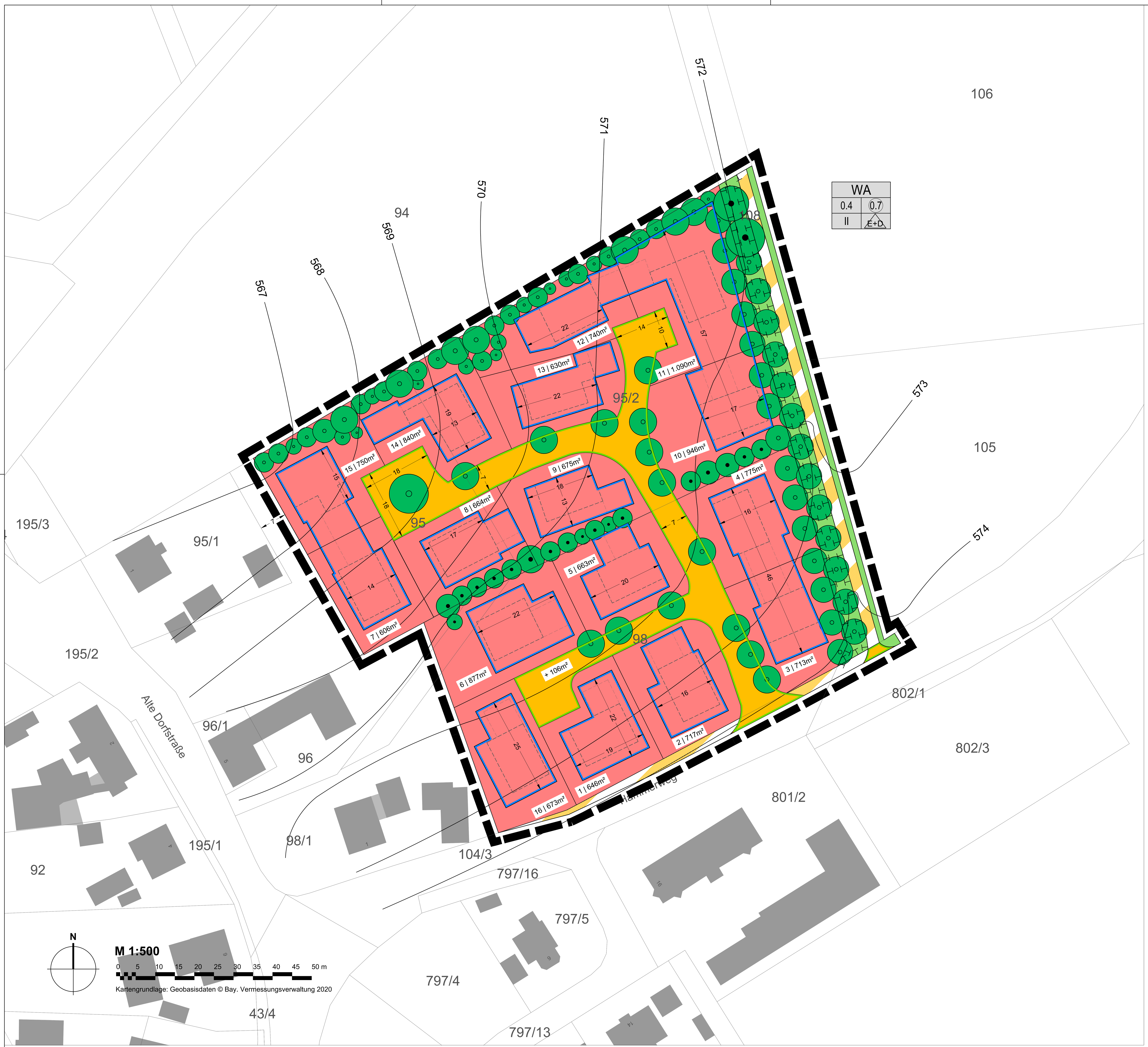


SATZUNG

Die Stadt Bärnau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Am Hammerweg" für den Bereich nördlich des Hammerwegs, Gemarkung Hohenthan, als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ……….. und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
0.4 / 0.7	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
II / E+D	Anzahl der Vollgeschosse	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

Geplante Grenzen der Grundstücke

Geplante Gebäude und Garagen

— 22 — Bemaßung in Metern

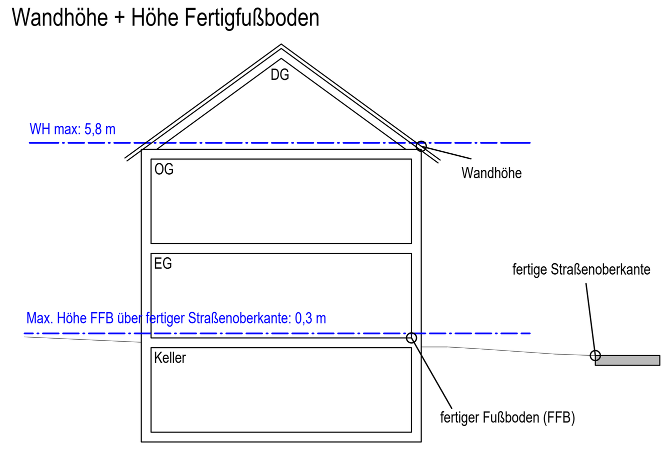
3 | 713m² Numerierung und Größe der geplanten Grunstücke

802/1 Flurkarte mit Flurstücksnummern

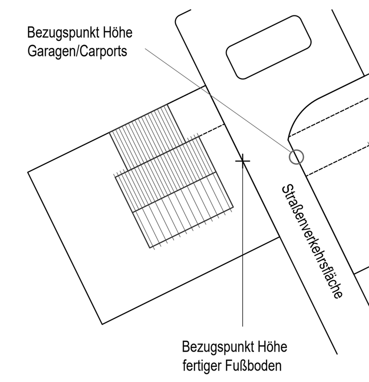
574 Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull

ERLÄUTERUNGEN:

Wandhöhe + Höhe Fertigfußboden



Bezugspunkte Bemessung Höhe Fertigfußboden + Garagen/Carports



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.

1.3 Im Baugebiet zulässig sind auch Gebäude für freiberufliche Nutzung (z.B. Architekturbüro)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß Eintragung im Plan ist für die Baugrundstücke eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Es gelten die gesetzlichen Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die Möglichkeit einer Überschreitung der im Plan festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl. Durch Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Sinne des § 14 BauNVO, ist eine Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert zulässig.

2.2 Gemäß Eintragung im Plan ist für die Baugrundstücke eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,7 als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt II

Erläuterung:
- E+D (2 Vollgeschosse)
- E+1 (2 Vollgeschosse)
- U+E (2 Vollgeschosse)

3. Überbaubare Fläche, Bauweise

3.1 Nach den Eintragungen im Plan wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der Doppelhäuser darf 20 m, die Länge der Einzelhäuser 16 m nicht überschreiten. („Abweichende offene Bauweise").

3.2 Es werden überbaubare Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 2 m durch untergeordnete Bauteile, insbesondere durch Zwerchgiebel, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

4.1 Dachformen von Haupt- und Nebengebäuden:
- E+D: Satteldach (SD) mit Neigung von 20-46°
  Krüppelwalmdach ist zulässig
- E+1: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Versetztes Pultdach (vPD) mit Neigung von 15-27° und Pultdach (PD) mit einer Neigung von 10-20°
- Für Garagen und Nebengebäude ist zusätzlich Flachdach zulässig

4.2 Wohngebäude: Dachaufbauten (Einzelgauben und Zwerchgiebel) sind bei Bautypen mit einer Dachneigung von 34° - 46° zulässig.

4.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bündig in der Dachfläche zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur bei Flachdach zulässig.

4.4 Die Wandhöhe darf, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut 5,8 m nicht übersteigen.

4.5 Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss darf eine Höhe von 0,3 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

4.6 Dachüberstände: Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe sind zulässig; sie müssen aber in einem ausgewogenen Verhältnis zum Baukörper stehen (Traufe: max. 1,2 m, Ortgang: max. 1,0 m, Balkon- und Eingangsüberdachungen: max. 3,0 m). Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.

4.7 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen folgende Anlagen zulässig sind: nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude mit einem umbauten Raum bis 75 m³ und einer OK von bis zu 3,0 m bezogen auf die Geländeoberfläche. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Weitere Nebenanlagen im Sinne des § BAUNVO § 14 können gemäß § 23 BauNVO (5) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

6. Stellplätze und Zufahrten

6.1 Jeder Wohneinheit sind Stellplätze zuzuordnen:
- pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte als Wohneinheit 2,0 Stellplätze
- pro Wohnung in einem vorgesehenen Mehrfamilienhaus 1,5 Stellplätze

Als Stellplätze gelten Garagen- oder Carportplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen oder Carports.

6.2 Für die im Geltungsbereich entstehenden Nichtwohnnutzungen gelten die Richtlinien für den Stellplatzbedarf aus der GaStellV. vom 30.11.1992.

6.3 Garagen- bzw. Carportzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden und sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser der Straße nicht zugeführt wird.

7. Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen (Zäune) an der Straßenseite darf 1 m nicht überschreiten. Die Höhe von Zaunsockeln an der Straßenseite darf eine Höhe von 10 cm nicht überschreiten. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedungen (Zäune) 2 m nicht überschreiten, Zaunsockel sind unzulässig. Einfriedungen müssen zur freien Landschaft hin sockellos und mit mindestens 15 cm Abstand zum Boden errichtet werden, um Kleintieren das Passieren zu ermöglichen

8. Stützmauern, Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen

Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m im Mittel im Abstand zu Grundstücksgrenzen von mind. 0,75 m (Ausnahme: im Bereich von Grundstückzufahrten direkt an der Grundstücksgrenze) zulässig.

9. Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie das Ortsbild nicht stören. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Auskragung von 0,60 m nicht überschreiten.

10. Grünordnung

10.1 Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung heimischer Laubbäume und Obstbäume anzulegen. Dabei sind die Flächen des Straßenbegleitgrüns mit heimischen Laubbäumen und die Eingrünungsfläche (G) mit einer Hochstammobstbaumreihe zu bepflanzen. Die Sicherung und Gestaltung der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise anzulegen, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Ausfall der Arten entsprechend nachzupflanzen.
Parkbuchten im Straßenbegleitgrün sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau (z.B. Granit- oder Beton(rasen)pflaster) auszuführen.

10.2 Die privaten Grundstücksflächen sind ebenfalls unter Verwendung heimischer Laubbäume und Obstbäume sowie unter Verwendung heimischer Sträucher gärtnerisch anzulegen. Soweit nicht bereits im Plan dargestellt, ist je 150 m² Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, davon mind. einer unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche.
Zusätzlich hierzu sind neben den im Plan dargestellten raumbildenden Bepflanzungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen und der weitgehend geschlossenen ca. 5,0 m breiten zwingenden Bepflanzung des nördlichen Baugebietsrandes im Bereich der Parzellen 11, 12, 14 und 15 mit halbstämmigen Stein- und Kernobstbäumen und ergänzenden Sträuchern, in den privaten Grundstücksflächen der Parzellen 3, 4, 10 und 11 gemäß Darstellung im Plan als Übergang in die freie Landschaft eine weitere Obstbaumhochstammreihe zwingend vorgeschrieben. Die Bepflanzung dieser Obstbaumreihe wird dabei im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet von der Stadt Bärnau durchgeführt. Die betreffenden Grundstückseigentümer haben dies zu tolerieren, die Bepflanzung zu erhalten und falls erforderlich zu ergänzen.
Bei der Bepflanzung der nördlichen Baugebietseingrünung im Bereich der Parzellen 11, 12, 14 und 15 sind die in Art. 47 Abs. 1 AGBGB i.V. mit Art. 49 AGBGB festgelegten Abstände zur Grundstücksgrenze der Flur Nr. 94 einzuhalten; die Bepflanzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern entsprechend zu pflegen.
Außerdem ist die im Bebauungsplan schematisch dargestellte Gehölzhecke zu erhalten, zu pflegen, soweit erforderlich zu ergänzen und bei Ausfall zu erneuern.
Zusätzlich sind alle regionalen Halb- oder Hochstammobstbaumarten zulässig, wobei im Bereich der nördlichen Baugebietseingrünung zur Flur Nr. 94 hin nur halbstämmige Stein— und Kernobstbäume zu verwenden sind.
Die Bepflanzungen sind mit Ausnahme der Obstbaumreihe in den Parzellen 3, 4, 10 und 11 spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

10.3 Im Sinne des Vogelschutzes ist der Leitfaden „Vogelschlag an Glasflächen" (LfU, Überarbeitung 2019) für die zukünftige Gestaltung der Baukörper zu berücksichtigen.

10.4 Gulliabdeckungen müssen so gestaltet werden, dass keine Kleintiere (Amphibien etc.) hineingelangen können.

10.5 Flachdächer (0 Grad-15 Grad) von Garagen und Nebengebäuden sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

10.6 Für eine Fassadenbegrünung sind alle handelsüblichen Schlinger- und Klettergewächse sowie Obstspaliere zulässig. Berankungsgerüste sind aus Holzlatten in stehenden Rechtecksformaten oder aus Holzlatten mit Spanndrähten auszubilden.

10.7 Bei zusammengebauten Garagen bzw. Carports ist auf jedem Grundstück an der gemeinsamen Grenze ein mind. 0,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

10.8 Für Parkstellplätze sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Die unter Punkt B 5.3 genannten Stauräume sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfläche mir befestigten Fahrspuren, wassergebundene Decke, Granit- oder Beton(rasen)pflaster zu versehen.

10.6 Pflanzliste:

Großkronige Bäume
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mDb, Stammumfang 16-18 cm
Bergahorn - Acer pseudoplantanus
Spitzahorn – Acer platanoides
Winterlinde - Tilia cordata
Sommerlinde – Tilia platyphyllos
Stiel-Eiche – Quercus robur
Trauben-Eiche – Quercus petraea

Mittel- und kleinkronige Bäume
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt mB, Stammumfang 12-14 cm
Sand-Birke - Betula pendula
Feld-Ahorn - Acer campestre
Wildkirsche - Prunus avium
Schlehe – Prunus spinosa
Hainbuche - Carpinus betulus
Eberesche - Sorbus aucuparia
Elsbeere - Sorbus torminalis
Weißdorn - Crataegus monogymna
Zusätzlich sind alle regionalen Sorten von Hochstammobstbaumarten zulässig.

Sträucher
Mindestpflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, H = 60-100; Heister, 2x verpflanzt, H = 300-350
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schlehe - Prunus spinosa
Hundsrose - Rosa canina
Haselnuß - Corylus avellana
Kreuzdorn - Rhamnus catharticus
Heckenrose - Rosa canina
Salweide - Salix caprea
Holunder - Sambucus nigra
Hainbuche - Carpinus betulus
Flieder – Syringa vulgaris
Pfaffenhütchen – Euonymus europaea
Blut-Hartriegel - Cornus sanguinea
Wolliger Schneeball – Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball – Viburnum opulus

10.7 Artenschutz:
Außenbeleuchtung ist als LED-Außenbeleuchtung mit einem warmweißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur) zulässig.
Große Glasflächen von mehr als 2 qm müssen vogelsicher gestaltet werden (Vogelschutzglas, Anbringen von sichtbaren Streifen, Mustern etc. mit maximal 7 cm Abstand usw.).

10.8 Kompensation von Eingriffen in Landschaft und Naturhaushalt
Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von 216 m², der über eine interne Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches geleistet wird. Auf der internen Fläche die mittels der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gekennzeichnet ist, ist ein dauerhafter Streuobstbestand mit extensivem Grünland als Unterwuchs zu etablieren. Der interne Ausgleich umfasst eine Fläche von 653 m², somit verbleibt ein Ausgleichüberschuss von 437 m². Auf der Fläche sind in einem Abstand von ca. 8 m 13 bis 14 Obstgehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Für die Etablierung einer extensiven Grünlandgesellschaft als Unterwuchs ist autochthones Saatgut der Ursprungsregion 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald" zu verwenden. Im Norden der Fläche befinden sich 2 Bäume die als zu erhalten festgesetzt sind. Das Pflegekonzept ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Gehölze zur Anlage einer Streuobstwiese: Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 16-18 cm; Regional bedeutsame Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Quitte, Sauerkirsche, Süßkirsche, Birne, Mirabelle, Pflaume

TEXTLICHE HINWEISE

1. Wasserwirtschaft

1.1 Auf den sparsamen Umgang mit Wasser wird hingewiesen. Damit eine sparsame Verwendung von Trinkwasser erreicht wird, sollten für Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen Zisternen eingerichtet werden. Verwendet werden kann dieses Wasser u.a. zur Gartenbewässerung und für Toilettenspülung.

1.2 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

1.3 Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

1.4 Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers anzustreben. Sollte eine flächenhafte Versickerung (breitflächige Versickerung oder Muldenversickerung über mind. 20 cm bewachsenen Oberboden) nicht möglich sein, ist eine linienhafte Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Unterirdische Versickerungsanlagen ist - zum Schutz von Boden und Grundwasser- in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Die Versickerung über einen Sickerschacht ist nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung ausschließen. Der Versickerung ist (unter Voraussetzung eines ausreichend sickerfähigen Untergrundes) der Vorzug vor Einleitung in ein Oberflächengewässer oder einen Kanal zu geben.
Das Einleiten von Niederschlagswasser bedarf i.d.R. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Hierbei wird auf die Möglichkeit der Erlaubnisfreiheit unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) hingewiesen.

1.5 Da im Baugebiet evtl. auch mit oberflächennahem Schichtwasser bzw. mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden muss, sollte die Notwendigkeit entsprechender Schutzmaßnahmen bei hohen Grundwasserständen gegen drückendes Wasser und bei Schichtwasser gegen nichtdrückendes Wasser nach den bekannten einschlägigen technischen Regeln wie z.B. durch Abdichtmaßnahmen oder wasserdichte Kellerwannen zu treffen. Es wird jedoch generell der Einbau von wasserdichten Kellerwannen empfohlen.

1.6 Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

1.7 Bauwerksdrainagen und Regenwasserleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

1.8 Flächenversiegelungen sollen auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden.

1.9 Erdaufschlüsse (z.B. Brunnenbohrung, Erdwärme...) sind dem Landratsamt Tirschenreuth (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da für eine weitere Nutzung wasserrechtliche Erlaubnisse notwendig sein könnten.

1.10 Laut Altlastenkataster liegen im Planungsgebiet keine Altlastenverdachtsfälle vor. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, so sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

1.11 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhält-nissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten. Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.

2. Denkmalpflege

2.1 Im Baugebiet sind der Denkmalpflege derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass archäologische Fund (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Befunde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber), die bei Erdarbeiten zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt gemacht werden müssen.

2.2 Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an die Stadt Bärnau und an das Landratsamt Tirschenreuth weitergeleitet.

3. Hinweise der Bayernwerk AG

3.1 Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

3.2 Die Bayernwerk AG weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

4. Hinweise der Deutschen Telekom GmbH

4.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

4.2 Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Deutschen Telekom GmbH ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von zuständigen Ressort, Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

4.3 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Erschließungsmaßnahmen und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel: 0800 330 97 47, so früh wie möglich (mindestens 3 Monate vor Baubeginn), schriftlich angezeigt werden.

4.4 In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

4.5 Diese Hinweise gelten entsprechend auch für Telekommunikationslinien anderer Netzbetreiber.

5. Hinweise zum Brandschutz

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung", Stand 8/2000 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, jetzt Landesamt für Umweltschutz und nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 „ Hydranten" und 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" bei mind. 48 m³/h auszubauen. Zur Erzielung der notwendigen Löschwassermenge dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist. In diesem Falle sollte eine, für die Feuerwehr geeignete, Löschwasserentnahmestelle geplant werden. Die verbleibenden Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Mindestens 1/3 der Hydranten sollten als Überflurhydranten ausgeführt werden.
Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

5.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenverkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" und auf die bayerische Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr", Stand 02/2007 verwiesen.

5.2 Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Drehleitern oder ggf. weitere Anforderungen an das Gebäude nach Art. 15 (2) Satz 3 BavB0
Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbst-ständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoß über mindes-tens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in dem Feuer und Rauch nicht eindringen können. (Sicherheits-treppenraum). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.
Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbar Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt (Art. 15 (2) BayBO).
Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Zusätzlich muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine andere bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens 1 Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar und als Rettungsfenster gem. Art. 35 Abs. 4 BayBO ausgebildet sein.

6. Hinweise zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben

Im Umfeld des Baugebietes sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass von diesen Flächen, Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen können. Der Bauwerber im ländlichen Raum hat dies jedoch zu tolerieren.

7. Empfehlungen zum Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der nördliche Bereich der Planungsfläche im Einwirkungsbereich der Staatsstraße 2172 liegt und durch die Verkehrsbelastung dieser Straße die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts geringfügig überschritten werden.
Für die hiervon betroffenen Parzellen 11 - 15 wird daher folgende Schallschutzmaßnahme empfohlen:
Die zum Lüften vorgesehenen Fenster der zur nördlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2172 hin orientierten Fenster der ruhebedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind als Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 2 mit Lüftungseinrichtungen auszuführen.

8. Hinweise zur Gestaltung

Hinsichtlich der Ortsrandlage des Baugebietes sollte beim Fassadenanstrich auf grelle, leuchtfarbene Anstriche verzichtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Stadtrat der Stadt Bärnau hat in der Sitzung vom 08.04.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg" in der Fassung vom 08.04.2021 hat in der Zeit vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 stattgefunden (im § 13a Verfahren).

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg" in der Fassung vom 08.04.2021 hat in der Zeit vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 stattgefunden (im § 13a Verfahren).

4) Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg" in der Fassung vom 08.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2021 bis 06.09.2021 beteiligt (im § 13a Verfahren).

5) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg" in der Fassung vom 08.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2021 bis 06.09.2021 öffentlich ausgelegt (im § 13a Verfahren).

6) Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg" in der Fassung vom 14.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2021 bis 06.12.2021 beteiligt.

7) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg" in der Fassung vom 14.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2021 bis 06.12.2021 öffentlich ausgelegt.

8) Die Stadt Bärnau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 09.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplan „Am Hammerweg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.12.2021 als Satzung beschlossen.

Bärnau, den 09.12.2021

(Siegel)
. . . .
(1. Bürgermeister)

9) Ausgefertigt

Bärnau, den 16.12.2021

(Siegel)
. . . .
(1. Bürgermeister)

10) Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplan „Am Hammerweg" wurde am 26.01.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bärnau, den 21.01.2022

(Siegel)
. . . .
(1. Bürgermeister)

Übersichtslageplan M 1:2000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021

Stadt Bärnau
Marktplatz 1
95671 Bärnau

Bebauungsplan 1. Änderung "Am Hammerweg" mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0	06.12.2021	06.12.2021	1135 - BP - 4

Planfassung: Rechtskräftige Fassung

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Bearbeitung:
Adrian Merdes
Jeroen Erhardt
Nicolas Schmelter

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten