

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS GEBIET „AM GALGEN“
IN BÄRNAU**

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. LAGE UND BESTANDSSITUATION

Die Stadt Bärnau liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises Tirschenreuth unmittelbar an der Grenze zur Tschechischen Republik und gehört zur Region Oberpfalz-Nord (6).

Die Anbindung des Kleinzentrums Bärnau an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt im Wesentlichen über die Staatsstraße 2173 zur ca. 12 km entfernten Kreisstadt Tirschenreuth bzw. über den Grenzübergang Bärnau-Tachov in die Tschechische Republik und über die Staatsstraße 2172 und die Bundesstraße B 15 zur südlich gelegenen Stadt Neustadt a.d. Waldnaab bzw. zur BAB A 93.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist die Stadt Bärnau über eine Buslinie sowohl an die Stadt Tirschenreuth wie auch an die Städte Neustadt a.d. Waldnaab und Weiden i.d. Opf. angebunden.

Wegen ihrer räumlich günstigen Lage und insbesondere wegen der unmittelbaren Lage an der Verkehrsachse Bärnau-Plößberg-Neustadt a.d. Waldnaab hat sich das Gemeindegebiet der Stadt Bärnau und hier insbesondere der Hauptort Bärnau in den letzten Jahrzehnten zunehmend zum östlichen Siedlungsschwerpunkt des Landkreises Tirschenreuth entwickelt und ist daher geeignet für eine weitere zusammenhängende Siedlungsbebauung in einem der Größe des Kernortes vertretbarem Umfang.

Das zu beplanende Gebiet liegt ortsplanerisch günstig im westlichen Bereich von Bärnau ca. 500 m vom Stadtkern entfernt und bedeutet eine sinnvolle zusammenhängende Bebauungsentwicklung, aber auch eine geordnete Erweiterung der dort vorhandenen Siedlungs- und gewerblichen Bebauung.

Begrenzt wird die Planungsfläche im Norden von der Gemeindeverbindungsstraße „Am Galgen“, im Osten von landwirtschaftlich genutzten bzw. von den nicht mehr intensiv bewirtschafteten Flächen des vorhandenen und als gliedernde Grünfläche zwischen Stadtkern und Baugebiet dienenden Talraums mit Bachlauf, im Süden von der Staatsstraße 2173 und von überwiegend aus Kleingärten bestehender Bebauung entlang der Erschließungsstraße „Am Galgen“ bzw. von bereits vorhandener gewerblicher Bebauung sowie im Westen von landwirtschaftlichen Flächen bzw. von Gartenflächen.

Das Gelände der Planungsfläche fällt im Wesentlichen nach Südwesten hin ab und wird mit Ausnahme der Flächen westlich der bestehenden Ortsstraße „Am Galgen“, die bereits als Grundstück für Pferdehaltung, als Gartengrundstück des Obst- und Gartenbauvereins und als Wohngrundstück genutzt werden, derzeit noch landwirtschaftlich bzw. auf der Flur Nr. 1023 als Pferdekoppel genutzt.

Bauliche Anlagen sind im Planungsgebiet im westlichen Teil in Form von Nebengebäuden, im nordwestlichen Teil in Form eines Wohnhauses mit Nebengebäude und im nördlichen Bereich der Flur Nr. 1023 in Form eines Stalls mit Mistlager vorhanden.

Vegetationsbestände sind mit Ausnahme der ortsüblichen Gartenbepflanzungen in den o.a. Grundstücken und einer überwiegend aus Nadelgehölzen bestehenden Heckenbepflanzung im westlichen Teil des Baugebietes und einer weiteren Heckenbepflanzung im südöstlichen Bereich sowie von vereinzelt Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraße „Am Galgen“ im Baugebiet nicht vorhanden.

Verkehrsmäßig ist das Baugebiet von der im Süden tangierenden Staatsstraße 2173 über die bereits bestehende, jedoch nur unzureichend ausgebauten Ortsstraße „Am Galgen“ her erschlossen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die Stadt Bärnau hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993, der zuletzt mit Deckblatt Nr. 1 im Jahre 1997 geändert wurde.

In dieser Planung ist das vorliegende Baugebiet lediglich im westlichen Teilbereich bis zur westlichen Grenze der Flur Nr. 1022 als Baufläche und zwar als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt, während der östliche Bereich der Planungsfläche noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.

Auf Grund dessen wird die Stadt Bärnau den Flächennutzungsplan zum baldmöglichsten Zeitpunkt entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes durch ein Änderungsverfahren anpassen. Dieses Verfahren wird zügig durchgeführt.

Die Ausweisung der Planungsfläche erfolgt entsprechend den bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen o.a. planungsrechtlichen Vorgaben, von Süden her als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO unterteilt in ein Mischgebiet (Gewerbe) zur Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben u.a. auch als immissionsrechtlicher Puffer zu den südlich gelegenen bestehenden gewerblichen Flächen und in ein Mischgebiet (Wohnen) mit überwiegender Wohnnutzung und im nördlichen und östlichen Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gleichfalls mit überwiegender Wohnnutzung.

3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Bärnau gehört zum ländlichen Raum, dessen Struktur zur Verbesserung und Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken ist.

Die Stadt Bärnau zählt außerdem zu den stark abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, in denen neben der Wohnsiedlungsentwicklung insbesondere auch auf eine Entwicklung auf dem Sektor der gewerblichen Bauflächen hingewirkt werden soll.

Insbesondere durch die Ausweisung von Gewerbeflächen und die dadurch neu entstehenden Arbeitsplätze kann der Tendenz der Abwanderung und der negativen Pendlerbewegung entgegen gewirkt werden, was wiederum auch aus ökologischer Sicht sinnvoll erscheint.

Im Bereich der Wohnbebauung soll auf eine Entwicklung hingewirkt werden die u.a. in besonderem Maß zur Auslastung der Infrastruktur beitragen soll. Eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik der Stadt Bärnau trägt zudem dazu bei, Probleme der Bodenverfügbarkeit und überhöhter Baulandpreise zu entschärfen.

Der konkrete Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Galgen“ ist die dringende Notwendigkeit der Bereitstellung von kurz- bis mittelfristigen Wohnbauflächen mit Eigenheimgrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung, aber um auch dem Siedlungsdruck von Außerhalb Rechnung tragen zu können, sowie die Bereitstellung von weiteren Gewerbeflächen zur Ansiedlung bzw. Aussiedlung kleinerer und mittlerer das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbe- oder Handwerksbetriebe.

Dies ist u.a. bedingt durch die rege Nachfrage nach Bauflächen in Bärnau insbesondere von Seiten der heimischen Bevölkerung bzw. von einheimischen Gewerbetreibenden.

Erschwerend kommt noch hinzu, dass im Kernort die derzeit zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen, aber auch sofort verfügbare zusammenhängende Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben weitgehend erschöpft sind bzw. derzeit aus verschiedenen Gründen nicht erwerbbar sind.

4. ERSCHLIESSUNG

Die straßenmäßige Erschließung der Planungsfläche erfolgt von der den Stadtkern durchquerenden und südlich tangierenden Staatsstraße 2173 über die vorhandene, derzeit jedoch nur unzureichend ausgebauten Ortsstraße „Am Galgen“, die im Zuge der Realisierung des Baugebietes im unteren Teil bis zur eigentlichen Baugebietsstraßeneinmündung auf 5,50 m Fahrbahn mit einem begleitenden Gehweg ausgebaut werden soll.

Zusammen mit der Bahnhofstraße soll hierbei auch eine straßentechnische Verbesserung des Einmündungsbereiches dieser Straßen in die Staatsstraße, wie bereits im Bebauungsplan schematisch dargestellt, angestrebt werden.

Hierzu ist jedoch noch eine detaillierte Planung zu erstellen, die mit dem Straßenbauamt Weiden abzusprechen ist.

Während der westliche Teil des Baugebietes über die verlängerte westliche Trasse der bestehenden Straße „Am Galgen“, die im Zuge der Neubebauung dieses Teilbereiches auf 4,50 m Fahrbahnbreite und mit begleitenden Grünstreifen ausgebaut werden soll, erschlossen wird, erfolgt die innere Straßenerschließung, ausgehend vom o.a. unteren Teil der Straße „Am Galgen“, über eine als Ringstraße konzipierte Haupterschließungsstraße mit 5,50 m Fahrbahnbreite, 1,50 m begleitendem Gehweg und 2,00 m begleitendem Grünstreifen, der an verschiedenen Stellen aufgeweitet wird.

Im nordöstlichen Bereich ist ausgehend von dieser Ringstraße eine, jedoch untergeordnete Anbindung mit 4,50 m Fahrbahnbreite und 2,00 m begleitendem Grünstreifen an die nördlich tangierende Gemeindeverbindungsstraße (GV-Straße) „Am Galgen“ vorgesehen.

Ergänzt wird die innere Straßenerschließung im Baugebiet noch durch zwei als Wohnstraßen konzipierte Ringstraßen mit 4,50 m Fahrbahnbreite und 2,00 m begleitenden Grünstreifen, durch eine im zentralen Bereich des Baugebietes liegende Stichstraße gleichfalls mit 4,50 m Fahrbahnbreite,

2,00 m begleitenden Grünstreifen und mit einer als Angerfläche ausgebildeten Wendefläche als einer von mehreren Kommunikationstreffpunkten im Baugebiet sowie durch eine weitere kurze Stichstraße mit 4,00 m Fahrbahnbreite und 2,00 m begleitenden Grünstreifen und einer für dieses Straßenstück ausreichend dimensionierten Wendefläche.

Durch das geplante Straßennetz ausgehend von der Staatsstraße 2173 sowie durch eine zusätzliche Anbindung an die bestehende GV-Straße „Am Galgen“ und den dadurch entstehenden Straßenverflechtungen konnte für das Baugebiet u.a. auch eine optimale Verkehrsführung insbesondere für Müllfahrzeuge, für den Brand- und Katastrophenschutz sowie für Lieferfahrzeuge erreicht werden.

Sämtliche Straßen im Baugebiet wurden dabei nicht als durchgängige „Rennstrecken“ konzipiert; vielmehr können durch die vorgesehenen sinnvollen Verschwenkungen in den Straßenführungen insbesondere auch im Bereich der Hauptschließungsstraße gemäßigte Fahrgeschwindigkeiten erreicht werden.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Baugebiet konnte jedoch entlang der Hauptschließungsstraße und entlang des unteren Teilstücks der Ortsstraße „Am Galgen“ aus Sicherheitsgründen nicht auf einen begleitenden Gehweg verzichtet werden, während die restlichen Straßen im Baugebiet als Wohnstraßen mit gemischt genutzte Verkehrsflächen ohne Gehwege, d.h. dass der Fahrverkehr und der Fußgängerverkehr hier gleichberechtigt sein sollen, ausgebildet wurden.

Entlang der Staatsstraße 2173 bestehen vom Stadtkern her bereits zwei Fußwegverbindungen, die eine als straßenbegleitender Gehweg bis zur Bahnhofstraße, die andere als Flurweg oberhalb der Böschungflächen entlang der Staatsstraße und entlang des unteren Teilstücks der Ortsstraße „Am Galgen“.

Zusätzlich zu den o.a. bestehenden Fußwegverbindungen sollen im Baugebiet noch zusätzliche Fußwege eingerichtet werden und zwar ein 2,50 m breiter Fußweg vom nördlichen Teilstück der Hauptschließungsstraße zur nördlichen GV-Straße „Am Galgen“ und ein weiterer 3,00 m breiter Fußweg vom südlichen Teilstück der östlichen Ringstraße zum Kinderspielplatz, der gleichzeitig als Bewirtschaftungsweg für den Kinderspielplatz genutzt werden soll.

Durch das o.a. Geh- und Fußwegenetz im Baugebiet kann u.a. auch sichergestellt werden, dass sowohl die Kinder aus dem Baugebiet den geplanten Kinderspielplatz gefahrlos erreichen können, wie auch die fußläufigen Verbindungen zum Ortskern und in die freie Landschaft sinnvoll ergänzt wurden.

Zur landwirtschaftlichen Erschließung der nicht beplanten östlichen Restfläche der Flur Nr. 1029 wurde von der östlichen Ringstraße ein 3,50 m breiter landwirtschaftlichen Weg eingeplant, während die westlichen verbleibenden Restflächen der Flur Nr. 1049 und 1050 sowie die Flur Nr. 1048 über private Wege bzw. Grundstücke erschlossen werden sollen.

5. HINWEISE ZUR PLANUNG / PLANUNGSKONZEPTION

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke und die Grundlage für die erforderliche Erschließungsbeitragssatzung sichergestellt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll aber auch durch Raumbildungen und Stellungen der Gebäude, durch die Bauweise der Gebäude selbst und durch die Gestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen sowie durch entsprechende bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen der Tendenz der landschaftstypischen Bauweise im ländlichen Raum auch für gewerbliche Bauvorha-

ben Rechnung getragen werden und das Baugebiet in die vorhandene Bebauungs- und Landschaftsstruktur des westlichen Bereichs von Bärnau eingebunden werden.

Ausgehend von der bestehenden gewerblichen Fläche an der Bahnhofstraße wurde das Baugebiet u.a. auch aus immissionsrechtlicher Sicht in zwei Nutzungskategorien gegliedert und zwar in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, unterteilt in ein Mischgebiet (Gewerbe) und ein Mischgebiet (Wohnen) sowie in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

So umfasst das Mischgebiet (Gewerbe) ausschließlich Parzellen für die Ansiedlung nicht störender Gewerbe- oder Handwerksbetriebe mit der dazugehörenden Wohnnutzung.

Hierfür wurden im Bebauungsplan u.a. als Entscheidungshilfen für die zukünftigen Gewerbetreibenden Bebauungsvorschläge mit Nutzungskonzeptionen vorgegeben und neben landschaftbezogenen Festsetzungen (u.a. Satteldächer mit kleinteiligen Eindeckungselementen bevorzugt in ziegelroter Farbe) auch der dortigen landschaftlichen Situation entsprechend, auf eine gemäßigte Höhenentwicklung der Gebäude besonders Wert gelegt.

Im geplanten Mischgebiet (Wohnen) und im Allgemeinen Wohngebiet sind Parzellen für überwiegende Wohnnutzung und dem Umfeld des Kernbereiches von Bärnau entsprechend, für traditionelle freistehender Einzelhausbebauung mit Doppelgaragen oder Carports dargestellt sowie ergänzend im Übergangsbereich der gewerblichen Nutzung zur Wohnnutzung und als städtebaulicher Akzent sowie auch als baulicher Identifikationspunkt im Wohnteil des Baugebietes Doppelhausbebauung gleichfalls mit Doppelgaragen bzw. Carports vorgesehen. Die Garagen bzw. Carports bei den an die gewerblichen Parzellen angrenzenden Doppelhaushälften sollen dabei gleichzeitig eine lärmabschirmende Funktion übernehmen.

Die Wohngebäude im Mischgebiet (Wohnen) und im allgemeinen Wohngebiet sollen je nach Steilheit der vorhandenen natürlichen Geländeneigung in den jeweiligen Parzelle, in der Regel als Bautyp E+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse) oder als Bautyp $\frac{1}{2}$ E+D mit z.B. halbgeschossig versetzten Ebenen u.a. mit steilen Dachneigungen und mit kleinteiligen Eindeckungsmaterialien bevorzugt in ziegelroter Farbgebung ausgeführt werden.

Zulässig ist in der o.a. Planungsfläche auch der Haustyp U+E. Hierzu soll die natürliche Geländeneigung im Bereich des geplanten Gebäudes zwischen Bergseite und Talseite jedoch mind. 1,50 m betragen. Dieser Gebäudetyp könnte im Wesentlichen im südöstlichen Bereich der Planungsfläche zur Anwendung kommen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes konnte zudem durch die vorgesehene Anzahl der Parzellen mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen auch dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden Rechnung getragen werden, zumal in den dargestellten Einzelhausparzellen auch Doppelhäuser zulässig sein sollen.

Um den zukünftigen Bauwerbern die größtmögliche Freiheit bei der Gestaltung ihrer Bauvorhaben einzuräumen, wurden in der Planung lediglich die planungsrechtlichen und die Wesentlichen für die Gesamtgestaltung des Baugebietes wichtigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen sowie Garagenstandorte bei Einzelhausbebauung nicht zwingend vorgeschrieben.

Die im Planungsgebiet auf der Flur Nr. 1023 vorhanden Pferdestallung mit Mistlager und Koppel wird aufgelassen und ausgelagert, sodass die auf diesem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen unmittelbar nach erfolgter Auslagerung abgebrochen werden.

Die sonstigen im Planungsgebiet zum Abbruch vorgesehenen Nebengebäude bzw. baulichen Anlagen sind erst bei Neubebauung der betreffenden Parzellen zu beseitigen.

6. HINWEISE ZUR GRÜNPLANUNG

Als öffentliche Grünflächen sind im Planungsgebiet neben den dargestellten straßenbegleitenden Grün- und Angerflächen auch zwei öffentliche gliedernde Grünflächen als trennende Grünflächen zwischen den Nutzungsarten Mischgebiet (Gewerbe) und Mischgebiet (Wohnen) vorgesehen sowie zusätzlich noch eine öffentliche Grünfläche im Einmündungsbereich der Baugebietshaupterschließung in die Ortsstraße „Am Galgen“ geplant, in der die für die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers des Baugebietes erforderlichen naturnah zu gestaltenden Regenrückhalteteiche integriert wurden.

Diese Teiche sind im Bebauungsplan schematisch dargestellt.

Die straßenbegleitenden Grünflächen sollen dabei mit heimischen groß- und mittelkronigen Laubbäumen bepflanzt werden und die westliche gliedernde Grünfläche und die Grünfläche für die Regenrückhalteteiche sollen gleichfalls mit heimischen Laubbäumen eingegrünt werden.

Im südöstlichen Bereich der Planungsfläche ist als Grundstückseingrünung eine Heckenbepflanzung vorhanden, die in die vorgesehene südöstliche gliedernde Grünfläche eingebunden wurde und somit im südlichen Teil erhalten werden kann.

Als weitere öffentliche Grünfläche im Baugebiet ist am südöstlichen Randbereich eine Fläche für einen Kinderspielplatz für alle Altersgruppen vorgesehen, die aus städtebaulicher Sicht zentral zwischen dem Baugebiet und dem südlichen Stadtkern von Bärnau liegt und für die Kinder aus allen Teilen des Einzugsgebietes durch Geh- und Fußwege gefahrlos zu erreichen ist.

Zwischen dem unteren Teilbereich der Ortsstraße „Am Galgen“ und der eigentlichen Planungsfläche befindet sich eine zum Teil felsige Böschung- bzw. Rankenfläche.

Um diese orts- und landschaftsprägende Situation auch zukünftig erhalten zu können, wurde die betreffende Fläche als wichtiger zu erhaltender Landschaftsbestandteil (LB-Fläche) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die ergänzende Bepflanzung dieser LB-Fläche soll als Randbepflanzung entlang der Ortsstraße „Am Galgen“ und entlang des fuß- und landwirtschaftlichen Weges durch heimische Laubbaumreihen erfolgen.

Seit Entstehen der bäuerlichen Gartenkultur waren Obstwiesen bzw. Obstbaumreihen ein Teil derselben, lieferten neben einer wichtigen Nahrungsquelle auch einen Beitrag zur Vernetzung von Bebauung und Landschaft und schafften durch jahreszeitliche Höhepunkte reizvolle Erlebnisse. Um diese Aspekte wiederzubeleben, wurde im grünordnerischen Teil des Bebauungsplanes besonderes Augenmerk auf Obstbaumpflanzungen gelegt.

So sind neben der Eingrünung der Kinderspielplatzfläche mit Hochstammobstbäumen, als Übergang der Bebauung in die freie Landschaft bzw. als Übergang der Bebauung in die trennende Grünfläche zum Stadtkern hin, am nördlichen und östlichen Baugebietsrand öffentliche Eingrünungsflächen vorgesehen, die gleichfalls mit heimischen Hochstammobstbaumreihen bzw. im südöstlichen Bereich mit einer Streuobstwiese zu bepflanzen sind.

Diese Eingrünungsflächen sollen durch weitere Hochstammobstbaumreihen in den angrenzenden privaten Grundstücksflächen ergänzt werden.

Neben der Bepflanzung der o.a. Hochstammobstbaumreihen als ergänzende Baugebietseingrünung sind weitere umfangreiche grünordnerische Maßnahmen in den privaten Grundstücksflächen festgesetzt, wie z.B. Pflanzstandorte für Laubbäume insbesondere entlang von Verkehrsflächen und als Eingrünung der gewerblichen Parzelle 1, 2 und 3, eine westliche Baugebietseingrünung im Bereich der Parzellen 5, 6, 7 und 63 bestehend aus Hochstammobstbäumen, die im Bereich der

Parzellen 5 und 6 als Streuobstwiese gestaltet werden soll sowie an verschiedenen seitliche Grundstücksgrenzen raumbildende Baum- Gehölz- und Strauchpflanzungen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Begrünungsvorschläge für Fassaden und zum Straßenraum hin nicht eingezäunte private Vorgartenflächen runden die o.a. Grüngestaltung des Baugebietes ab.

Wie bereits o.a., wird das Planungsgebiet in seinen Randbereichen durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen optimal eingegrünt, sodass sich dadurch sinnvolle und erlebbare Vernetzungen von Natur und Landschaft mit der vorgesehenen Bebauung ergeben.

Hinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird von der Stadt Bärnau für den vorliegenden Bebauungsplan nicht angewendet, da im Baugebiet neben den in den o.a. Hinweisen zur Grünplanung beschriebenen umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen u.a. auch eine auf das Mindestmaß beschränkte Versiegelung der befestigten Flächen vorgesehen ist und für Garagenzufahrten und Stellplätze wasserdurchlässige Beläge festgesetzt sind, sowie für das gesamte Baugebiet ein Kanaltrennsystem vorgesehen ist, in dem das unverschmutzte Oberflächenwasser direkt wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Somit wird bei dem vorliegenden Bebauungsplan den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen (Art. 1 Abs. 1 AGBauROG).

7. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN / FREIZEITMÖGLICHKEITEN

Öffentliche Einrichtungen, wie Rathaus, Post und Banken sowie Geschäfte, Gasthäuser und Dienstleistungen verschiedenster Branchen befinden sich im ca. 500 m entfernten Stadtkern von Bärnau.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten und umfangreiche Dienstleistungsangebote sind in der ca. 12 km entfernten Kreisstadt Tirschenreuth vorhanden.

Kindergartenplätze für die Kinder im Planungsgebiet können im Kindergarten der Stadt Bärnau, der ca. 400 m entfernt im Stadtkern liegt, zur Verfügung gestellt werden.

Die Größe der vorhandenen Grund- und Hauptschule, die sich im östlichen Stadtbereich von Bärnau befindet, bietet für die Aufnahme der neu zu erwartenden Schüler aus dem Planungsgebiet ausreichend Platz.

Die konfessionelle Betreuung der Neubürger im Planungsgebiet erfolgt durch die im Stadtkern gelegene katholische Pfarrkirche St. Nikolaus, die evangelischen Gottesdienste werden in der ehemaligen Mädchenschule abgehalten.

Der Friedhof der Stadt Bärnau befindet sich östlich unmittelbar an den Stadtkern angrenzend und ist derzeit noch ausreichend dimensioniert.

Sportanlagen und Anlagen für die Freizeitgestaltung sind in der Stadt Bärnau in ausreichendem Umfang vorhanden.

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um mehrere Sportplätze und Tennisplätze sowie eine Bogenschießanlage, ein Hallenbad und einen Badeweiher mit Liegewiesen.

Zudem werden für die verschiedensten Freizeitaktivitäten wie z.B. Wintersport, Rollschuhlaufen und Wandern, umfangreiche Möglichkeiten in den umliegenden Ortsteilen angeboten.

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die im Planungsbereich vorhandenen Grundstücke befinden sich überwiegend noch in privater Hand verschiedener Grundstückseigentümer.

Die Stadt Bärnau wird versuchen, diese Flächen zu erwerben.

Da jedoch bereits grundsätzliche Abgabebereitschaft von Seiten der Grundstückseigentümer signalisiert wurde, sind bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff derzeit nicht erforderlich.

9. BODENVERHÄLTNISSE

Genaue Bodenverhältnisse liegen derzeit noch nicht vor; es kann jedoch wie vorherrschend, von lehmigen Sandböden bis sandigen Lehmböden ausgegangen werden.

Um jedoch exakte Aussagen über die Bodenbeschaffenheit im Baugebiet zu bekommen, wird empfohlen, vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ein Bodengutachten erstellen zu lassen.

Wegen der Hanglage des Baugebietes ist bei der Durchführung der privaten Baumaßnahmen einer Regelung oberflächennaher Schichtwässer besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Den Bauherrn wird daher der Einbau von wasserdichten Kellerwannen empfohlen.

Das geplante Baugebiet wird vom natürlichen Überschwemmungsbereich des zwischen dem Baugebiet und dem Stadtkern befindlichen Bachlaufes nicht berührt.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Versorgung mit ausreichend Trink- und Brauchwasser kann durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Bärnau gewährleistet werden.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) gesichert. Die Anschlüsse der einzelnen Haushalte erfolgt über 0,4 kV-Niederspannungserdkabel von der nördlich gelegenen Trafostation aus.

Die das Planungsgebiet durchquerenden 20 kV-Freileitungen, die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt sind, sollen im Benehmen mit der OBAG aus städtebaulichen Gründen abgebaut und verkabelt werden.

Gasversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas ist derzeit noch nicht möglich.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsleitungen im Planungsgebiet sollen aus Gründen des Ortsbildes verkabelt werden.

Abwasserbeseitigung

Das vorliegende Baugebiet wird kanalmäßig im Trennsystem entwässert, wobei der Schmutzwasseranteil über eigene Kanalleitungen an die Kläranlage der Stadt Bärnau, die sich südwestlich in der Talaue der Waldnaab befindet, angeschlossen wird, während der Anteil des unverschmutzten Oberflächenwassers über getrennte Leitungen in eine naturnah zu gestaltende Regenrückhalte-
teichanlage, die sich in der öffentlichen Grünfläche (G) im südwestlichen Teil des Baugebietes befindet und weiter über eine Leitung in die als Vorfluter dienende Waldnaab abgeleitet werden soll.

Die endgültige Ausbildung dieser schematisch dargestellten Teichanlage -evtl. sind hier auf Grund der topographischen Gegebenheiten mehrere kleinere untereinander verbundene Teiche notwendig-, wird zusammen mit der Kanalbauplanung für das Gebiet festgelegt. Vorab wurde jedoch bereits vom Ing. Büro Zwick, Weiden eine überschlägige Größe dieser Teichanlage von ca. 900 m³ ermittelt.

Abfallentsorgung

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt derzeit zur zentralen Deponie des Landkreises Tirschenreuth bei Steinmühle, Stadt Mitterteich bzw. zur Müllverbrennungsanlage Schwandorf; die wiederverwertbaren Abfallstoffe werden über das Duale System Deutschland (DSD) entsorgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abfallentsorgung entsprechend der Art und Menge der anfallenden Abfälle zur Beseitigung und der Art und Menge der Abfälle zur Verwertung gemäß den gesetzlichen Vorgaben und insbesondere der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Tirschenreuth zu erfolgen hat.

11. IMMISSIONSSCHUTZ UND VORKEHRUNGEN

Durch die planungsrechtliche Abstufung des Baugebietes von Mischgebiet (Gewerbe), Mischgebiet (Wohnen), trennenden öffentlichen Grünflächen(G) und Allgemeinem Wohngebiet sind hinsichtlich des Immissionsschutzes der Wohnbauflächen gegenüber dem südlich gelegenen Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ keine Maßnahmen erforderlich.

Auch weitere Immissionseinflüsse sind bei überwiegenden West- und Ostwinden weitgehend ausgeschlossen.

Lediglich bei Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen können kurzfristig Geruchs-, Lärm- und Staubbelästigungen auftreten. Der Bauwerber im ländlichen Raum hat diese jedoch zu tolerieren.

Es wird noch darauf hingewiesen, dass insbesondere der südliche Teil des Baugebietes im Einwirkungsbereich der Staatsstraße 2173 liegt; passive und aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dieser Straße sind jedoch nicht erforderlich.

Nördlich des Baugebietes, ca. 130-250 m entfernt, verläuft eine mögliche vom Straßenbauamt Weiden geplante Trasse der Umgehungsstraße der Staatsstraße 2173.

Negative Auswirkungen bezüglich Emissionen von dieser Umgehungsstraße auf den nördlichen Teilbereich des Baugebietes sind auch hier wegen der topographischen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

12. GRÖSSE UND ZUKÜNFTIGE DICHTE DES BAUGEBIETES

Die Fläche des Bruttobaulandes (= Geltungsbereich des Bebauungsplans) beträgt ca. **8,21 ha**, unterteilt in

Nettobauflächen

- Gewerbliche Bauflächen
Mischgebiet (Gewerbe) ca. 1,28 ha
- Wohnbauflächen
Mischgebiet (Wohnen) ca. 0,90 ha
Allgemeines Wohngebiet ca. 3,67 ha

Nettobauflächen ca. 5,850 ha (71,25 %)

Öffentliche Verkehrsflächen

- Straßenflächen
(einschl. begleitende Gehwege, Straßenbegleitgrün und Angerflächen sowie westlicher und unterer Teilbereich der Ortsstraße „Am Galgen“) davon ca. 1,360 ha
unterer Teilbereich „Am Galgen“
(von der Staatsstraße 2173 bis zur Einmündung der Baugebietshaupterschließungsstraße): ca. 0,215 ha
- Landwirtschaftliche Wege und Fußwege (LW/FW) ca. 0,105 ha

Öffentliche Verkehrsflächen ca. 1,465 ha (17,85 %)

Öffentliche Grünflächen

- wichtiger zu erhaltender Landschaftsbestandteil (LB-Fläche) ca. 0,240 ha
- Grünfläche (G) mit Regenrückhalteteichen ca. 0,145 ha
- Gliedernde bzw. trennende Grünflächen (G) ca. 0,070 ha
- Fläche für Kinderspielplatz ca. 0,105 ha
- öffentliche Eingrüngsflächen (E) (im Norden einschl. Straßenbegleitgrün entlang der GV-Straße „Am Galgen“) ca. 0,335 ha

Öffentliche Grünflächen ca. 0,895 ha (10,90 %)

und umfasst die Flurstücksnummer bzw. Teilflächen (TF) der Flurstücksnummern 939 (TF), 1017/15 (TF), 1017/3, 1019, 1019/1, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1027, 1028 (TF), 1029 (TF), 1046, 1047, 1049 (TF), 1050 (TF) und 1079 (TF) der Gemarkung Bärnau.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Mischgebiet (Gewerbe) 6 gewerbliche Bauparzellen, im Mischgebiet (Wohnen) 15 Wohnbauparzellen mit 5 Doppelhäuser und 5 Einzelhäuser und im Allgemeinen Wohngebiet 47 Wohnbauparzellen (davon 1 bestehende Parzelle) mit Einzelhäuser für ca. 300 neue Einwohner dargestellt.

Die vorgesehenen Grundstücksgrößen liegen dabei im Mischgebiet (Gewerbe) zwischen rund 1.520m² (Parzelle 2) und rund 3.100m² (Parzelle 6), im Mischgebiet (Wohnen) zwischen rund 420 m² (Parzelle 14a) und rund 950 m² (Parzelle 17) und im Allgemeinen Wohngebiet (ohne Parzelle 63) zwischen rund 610 m² (z.B. Parzelle 30) und rund 1.000 m² (Parzelle 7); die durchschnittlichen Grundstücksgrößen im Mischgebiet (Wohnen) und im Allgemeinen Wohngebiet betragen rund 720 m².

13. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (ohne Grunderwerb)

- Straßenflächen (einschl. begleitende Gehwege, Straßenbegleitgrün und Anger- flächen sowie gesamter im Planungs- gebiet liegender Ausbau der Orts- straße „Am Galgen“)	ca. 13.600 m ²	á	150,-- DM	=	2.040.000,-- DM
- Landwirtschaftliche Wege und Fußwege (LW/FW)	ca. 1.050 m ²	á	80,-- DM	=	84.000,-- DM
- Öffentliche Grünflächen (G) (einschl. Regenrückhalteteiche), Maßnahmen in der LB-Fläche, öffentliche Eingrünungsflächen (E) und Fläche für den Kinderspielplatz (ohne Spielgeräte)	ca. 8.950 m ²	á	60,-- DM	=	537.000,-- DM
- Wasserleitungen (Ringleitungen)	ca. 1.500 m	á	250,-- DM	=	375.000,-- DM
- Kanalleitungen (Trennsystem) (bis zur Ortsstraße „Am Galgen“)	ca. 1.300 m	á	1.000,-- DM	=	1.300.000,-- DM
- Straßenbeleuchtung			pauschal		175.000,-- DM
- Bepflanzung der öffentliche Grün- flächen (G), der LB-Fläche, der öffentlichen Eingrünungsflächen (E) und der Kinderspielplatzfläche sowie des Straßenbegleitgrün und der Angerflächen			pauschal		75.000,-- DM
- Zur Abrundung					<u>14.000,-- DM</u>
Überschlägige Gesamterschließungskosten					<u><u>4.600.000,-- DM</u></u>

Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließungskosten werden im Rahmen bestehender Satzungen bzw. nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches berechnet und auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Die auf die Stadt Bärnau entfallenden Kosten werden in die entsprechenden Haushalte eingebracht.

14. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Durchführung des Bebauungsplanes soll in mehreren Bauabschnitten entsprechend dem Baufortschritt erfolgen.

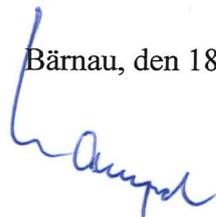
Aufgestellt:

Regensburg, den 18. Mai 2000

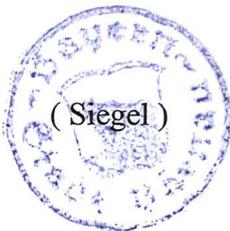


Ulrich Freimüller
Dipl. Ing. (FH), Architekt

Bärnau, den 18. Mai 2000



Hampel
1. Bürgermeister



Geändert:

Regensburg, den 14. September 2000
Regensburg, den 14. Dezember 2000

Bärnau, den 14. September 2000
Bärnau, den 14. Dezember 2000

STADT **BÄRNAU**
LANDKREIS **TIRSCHENREUTH**
REG. BEZIRK **OBERPFALZ**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS GEBIET „AM GALGEN“
IN BÄRNAU**

VERFAHRENSVERMERKE

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayer. Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer jeweils neuesten Fassung.

Der Stadtrat hat am **18.05.2000** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und den Aufstellungsbeschluss am **25.05.2000** öffentlich bekannt gemacht.

Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom **26.05.2000** bis **29.06.2000** durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom **29.05.2000** bis **29.06.2000** durchgeführt.

Der Stadtrat hat am **14.09.2000** den Bebauungsplan gebilligt und den Billigungsbeschluss am **19.09.2000** öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d. Fassung vom **14.09.2000**, bestehend aus Zeichnung und Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **29.09.2000** bis **30.10.2000** im Rathaus der Stadt Bärnau während der allgemeinen Amtsstunden öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan i.d. Fassung vom **14.12.2000** wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am **29.12.2000** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

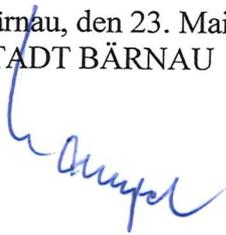
Der Bebauungsplan i.d. Fassung vom **14.12.2000** wurde dem Landratsamt Tirschenreuth gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Das Landratsamt Tirschenreuth hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom **07.05.2001** Nr. **610/13-32-Mr.** genehmigt.

Nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan i.d. Fassung vom **14.12.2000** am **18.05.2001** als Satzung ausgefertigt.

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde am **23.05.2001** durch Aushang bekannt gegeben. Mit der Bekanntgabe tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 in Kraft.

Bärnau, den 23. Mai 2001
STADT BÄRNAU



Hampel
1. Bürgermeister