

A ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO), unterteilt in
MI G	Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-6) und
MI w	Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 8-17)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (Parzellen 7 und 18-62) (Parzelle 63 = Bestand)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	<u>Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)</u>
III	Mischgebiet: Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-6) (Wohngebäude, Bürogebäude)
II	Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 8-17)
II	Allgemeines Wohngebiet (Parzellen 7 und 18-62)
III	Bestehendes Wohngebäude Parzelle 63
	<u>Grundflächenzahl (als Höchstgrenze)</u> (§§ 17 und 19 BauNVO)
0.6	Mischgebiet: Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-6)
0.4	Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 8-17)
0.4	Allgemeines Wohngebiet (Parzellen 7 und 18-63)

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZE (ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE)

#### Bauweise

a	Mischgebiet: Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-6): Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
o	Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 8-17): Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	Allgemeines Wohngebiet (Parzellen 7 und 18-63): Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig

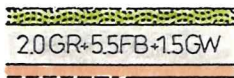
#### Überbaubare Grundstücksfläche

	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
--	--------------------------------

#### Dacharten

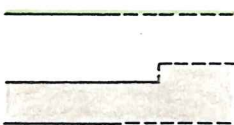
SD	Mischgebiet: Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-6): Satteldach für Hauptgebäude (Wohngebäude, Bürogebäude, Betriebsgebäude und sonstige Gebäude) und für Nebengebäude (z.B. Garagen oder Carports) Krüppelwalm ist zulässig
SD	Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 8-17): Satteldach für Hauptgebäude (Wohngebäude) und für Nebengebäude (z.B. Garagen oder Carports) Krüppelwalm ist zulässig
SD	Allgemeines Wohngebiet (Parzellen 7 und 18-63): Satteldach für Hauptgebäude (Wohngebäude) (Parzelle 63 auch Walmdach) und für Nebenge- bäude (z.B. Garagen oder Carports) Krüppelwalm ist zulässig

#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN



#### Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenfläche mit Fahrbahn (FB), Straßenbegleitgrün (GR) und straßenbegleitendem Gehweg (GW)  
(mit Maßzahlen in m)



Straßen-/Verkehrsflächenbegrenzungslinie



Straßenbegleitgrün mit vorgeschlagenen Parkbuchten



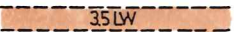
Straßenbegleitender Gehweg



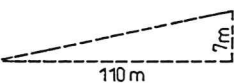
Fußweg (FW)  
(mit Maßzahl in m)



Landwirtschaftlicher Weg und Fußweg (LW/FW)  
(mit Maßzahl in m)



Landwirtschaftlicher Weg (LW)  
(mit Maßzahl in m)



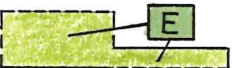
Sichtdreiecksfläche (mit Schenkellänge und Aufstelllänge)



#### Private Verkehrsflächen

Privater Erschließungsweg hinterliegender Grundstücke

## 5. GRÜNFLÄCHEN



### Öffentliche Grünflächen

Grünflächen im öffentlichen Straßenraum (Straßenbegleitgrün und Angerflächen)

Wichtiger zu erhaltender Landschaftsbestandteil (LB-Fläche)

Öffentliche Grünfläche für Regenrückhalte-teiche

Öffentliche Grünfläche als gliedernde bzw. trennende Grünfläche zwischen Mischgebiet (Gewerbe) und Mischgebiet (Wohnen)

Öffentliche Ortsrandeingrünungsfläche

Fläche für Kinderspielplatz

### Private Grünflächen bzw. Grundstücksflächen

Private Grünflächen bzw. Grundstücksflächen, soweit nicht für befestigte Flächen (z.B. Garagenzufahrten oder Grundstückszufahrten) vorgesehen (außerhalb der überbaubaren Flächen)

Geplante private Vorgartenfläche, die zum öffentlichen Straßenraum und zu sonstigen Verkehrsflächen wie z.B. Fußwegen hin nicht einzuzäunen ist (außerhalb der überbaubaren Flächen) mit

Einzäunungslinie (sofern nicht deckungsgleich mit dargestellter Baugrenze)

## 6. GRÜNORDNUNG



### Grünordnung in öffentlichen Grünflächen

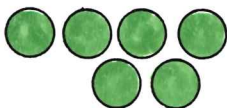
Bestehende Heckenbepflanzung in der südöstlichen gliedernden Grünfläche (schematische Darstellung)



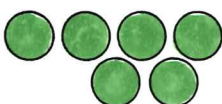
Anzupflanzende heimische groß- und mittelkronige Laubbäume in den straßenbegleitenden Grünflächen und Angerflächen (nicht standortgebunden)



Anzupflanzende heimische Laubbäume in der westlichen gliedernden Grünfläche, in der öffentlichen Grünfläche für Regenrückhalteteiche und als Randbepflanzung der LB-Fläche (schematische Darstellung)



Anzupflanzende Hochstammobstbäume als Obstbaumreihe in der nördlichen und östlichen öffentlichen Baugebietseingrünungsfläche, als Streuobstwiese im südlichen Teil der östlichen Baugebietseingrünungsfläche und als Randeingrünung des Kinderspielplatzes (schematische Darstellung)

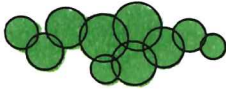


### Grünordnung in privaten Grundstücksflächen

Anzupflanzende Hochstammobstbäume als zweite Obstbaumreihe entlang des nördlichen und östlichen Baugebietsrandes und als südliche Eingrünung der Parzellen 1 (östlicher Bereich) und 17 und als westliche Eingrünung der Parzellen 5-7 und 63 (schematische Darstellung)



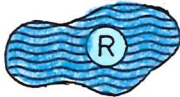
Anzupflanzende heimische Laubbäume als Hausbäume insbesondere entlang von Erschließungsstraßen und als südliche Eingrünung der Parzellen 1 (westlicher Bereich) 2 und 3 (nicht standortgebunden)



Raumbildende Bepflanzung von rückwärtigen Grundstücksgrenzen, bestehend aus mittel- und kleinkronigen Laubbäumen, Obstbäumen, Gehölzen und Sträuchern.  
(schematische Darstellung)

## 7. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

7.1



Naturnah zu gestaltender Regenrückhaltebecken  
(schematische Darstellung)

## 8. SONSTIGE PLANZEICHEN

### Bautypen (als Höchstgrenze)

Mischgebiet:

Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-6)

- Wohn- und Bürogebäude

Z.B. U+E+D

Untergeschoss (Vollgeschoss), Erdgeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss)

Mischgebiet (Wohnen (Parzellen 8-17) und Allgemeines Wohngebiet (Parzellen 7 und 18-63) je nach natürlicher Geländeneigung:

E+D

- Erdgeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss)

1/2 E+D

- Erdgeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss) mit z.B. halbgeschossig versetzten Wohnebenen

U+E

- Untergeschoss (Vollgeschoss) und Erdgeschoss

E+1+D

Parzelle 63:

- Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss)



Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungsarten



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## **B** TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHE NUTZUNG

1.1 Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, unterteilt in ein Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-6) mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen und der dazugehörigen Wohnnutzung und in ein Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 8-17) mit überwiegender Wohnnutzung sowie als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Parzellen 7 und 18-63) mit überwiegender Wohnnutzung festgelegt.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die im Plan festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig.

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der im Plan festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (Parzellen 7 und 18-63) und im Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 8-17) um bis zu 25 von Hundert sowie im Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-6) um bis zu 50 von Hundert zulässig.

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze beträgt für das

- Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-6)  
für Wohn- und Bürogebäude **III** (3 Vollgeschosse)  
Die Zahl der Vollgeschosse bei den Betriebsgebäuden und den sonstigen Gebäuden richtet sich nach der zulässigen Wandhöhe i.V. mit der zulässigen Geländeaufschüttung und -abgrabung und der gewählten Kniestockhöhe sowie der vorgesehenen Dachneigung und Geschosshöhe.

- Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 8-17) **II** (2 Vollgeschosse)

- Allgemeine Wohngebiet  
(Parzellen 7 und 18-62) **II** (2 Vollgeschosse) und für die  
bestehende Parzelle 63 **III** (3 Vollgeschosse).

### 2.4 Bautypen

Im Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-6) sind unter Ausnutzung der zulässigen Geländeaufschüttungen und -abgrabungen gemäß Eintragung im Plan bzw. gemäß Regelbeispiele folgende Bautypen als Höchstgrenze vorgesehen:

**U+E+D** Für Wohn- und Bürogebäude: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse.

Der Bautyp bei den Betriebsgebäuden und den sonstigen Gebäuden richtet sich nach der zulässigen Wandhöhe i.V. mit der zulässigen Geländeaufschüttung und -abgrabung und der gewählten Kniestockhöhe sowie der vorgesehenen Dachneigung und Geschosshöhe.



Im Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 8-17) und im Allgemeinen Wohngebiet (Parzellen 7 und 18-63) sind je nach natürlicher Geländeneigung in den jeweiligen Parzellen und unter Ausnutzung der zulässigen Geländeaufschüttungen und -abgrabungen für die Wohngebäude gemäß Eintragungen im Plan bzw. gemäß Regelbeispiele folgende Bautypen als Höchstgrenze vorgesehen:

**E+D** Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse

**½ E+D** Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse mit z.B. halbgeschossig versetzten Wohnebenen

**U+E** Untergeschoss und Erdgeschoss als Vollgeschosse

Die Höhendifferenz im natürlichen Gelände sollte jedoch beim Bautyp **U+E**, gemessen an der Außenkante des geplanten Gebäudes, zwischen Bergseite und Talseite mind. 1,50 m betragen.

Für das bestehende Wohngebäude auf der Parzelle 63 ist als Bautyp **E+1+D** (Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse) zulässig.

### 3. BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN

- 3.1 Nach den Eintragungen im Plan wird für das Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-6) abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO -wie offene Bauweise, jedoch mit zulässigen Gebäudelängen bzw. Firstabwicklungslängen von über 50 m-, für das Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 8-17) und für das Allgemeine Wohngebiet (Parzellen 7 und 18-63) offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Dabei sind die im Plan dargestellten Garagen- bzw. Carportstandorte nur bei Doppelhausbebauung unter Ausnutzung der dahinter liegenden überbaubaren Fläche zwingend festgesetzt. Bei Einzelhausbebauung sind Garagen oder Carports auch an anderen Standorten im Grundstück innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und auch als Grenzbebauung zulässig.

Dies gilt ebenso für ein weiteres Garagen- oder Carportgebäude bei Doppelhausbebauung.

- 3.2 Bei Errichtung von Hauptgebäuden (Wohngebäude, Bürogebäude, Betriebsgebäude und sonstige Gebäude) sowie von Nebengebäuden (z.B. Garagen oder Carports) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung etc. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.
- 3.3 Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der jeweils gültigen Fassung der Bayer. Bauordnung (BayBO), derzeit Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434). Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen jedoch geringere Abstandsflächen ergeben, sind diese ausdrücklich festgesetzt.



#### 4. BAULICHE GESTALTUNG NACH ART. 91 BayBO

##### 4.1 Hauptgebäude

###### Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-6)

###### **Wohngebäude, Bürogebäude**

Seitenverhältnis:	Vorgeschrieben ist eine deutliche rechteckige Gebäudeform. Die Traufseite muss dabei die längere Gebäudeseite bilden.
Dachform:	Satteldach (SD). Krüppelwalm ist zulässig.
Dachneigung:	32° - 42°
Dacheindeckung:	Kleinteilige Dachelement (z.B. Ziegeleindeckung bevorzugt in ziegelroter Farbe), Blecheindeckung (z.B. Titanzinkblech).
Dachaufbauten:	Ab 36° Dachneigung sind Einzelgaupen (z.B. Satteldachgaupen) und Zwerchgiebel sowie Gaupenbänder jedoch nur im inneren Drittel der Dachfläche, zulässig. Zulässig sind auch sog. Laternenbänder gemäß Regelbeispiel für Betriebsgebäude und sonstige Gebäude.
Kniestock:	Die Kniestockhöhe darf, gemessen an der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren beim U+E+D Bautyp 1,00 m nicht übersteigen.
Wandhöhe:	Die Wandhöhe darf bergseits, gemessen an der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante fertigem Gelände bis Unterkante Sparren 4,80 m nicht übersteigen.

###### **Betriebsgebäude, sonstige Gebäude**

Seitenverhältnis:	Vorgeschrieben ist eine deutliche rechteckige Gebäudeform. Die Traufseite muss dabei die längere Gebäudeseite bilden.
Dachform:	Satteldach (SD) Krüppelwalm ist zulässig.
Dachneigung:	≥ 22°
Dacheindeckung:	Kleinteilige Dachelemente (z.B. Ziegeleindeckung bevorzugt in ziegelroter Farbe), Blecheindeckung (z.B. Titanzinkblech).
Dachaufbauten:	Zulässig sind sog. Laternenbänder gemäß Regelbeispiel. Einzelgaupen (z.B. Satteldachgaupen) und Zwerchgiebel sowie Gaupenbänder, jedoch nur im inneren Drittel der Dachfläche, sind ab 36° Dachneigung zulässig.
Wandhöhe:	Die Wandhöhe darf bergseits, gemessen an der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante ferti-

gem Gelände bis Unterkante Sparren 4,80 m nicht übersteigen.

Mischgebiet (Wohnen (Parzellen 8-17) und  
Allgemeines Wohngebiet (Parzellen 7 und 18-63)

**Wohngebäude**

Seitenverhältnis:	Vorgeschrieben ist eine rechteckige Gebäudeform. Die Traufseite muss dabei die längere Gebäudeseite bilden.
Dachform:	Satteldach (SD) Krüppelwalm ist zulässig.
Dachneigung:	38° - 46°
Dacheindeckung:	Kleinteilige Dachelemente (z.B. Biberschwanzziegel, bevorzugt in ziegelroter Farbe)
Dachaufbauten:	Einzelgaupen (z.B. Satteldachgaupen) und Zwerchgiebel sowie Gaupenbänder, jedoch nur im inneren Drittel der Dachfläche, zulässig.
Kniestock:	Die Kniestockhöhe darf, gemessen an der Ausenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren beim Bautyp E+D und beim Bautyp ½ E+D                      0,80 m und beim Bautyp U+E                         0,30 m nicht übersteigen.
Wandhöhe:	Die Wandhöhe darf bergseits, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante fertigem Gelände bis Unterkante Sparren beim Bautyp E+D und beim Bautyp ½ E+D                      4,00 m und beim Bautyp U+E                         0,30 m und beim best. Wohngebäude auf der Parzelle 63                        6,50 m nicht übersteigen.

4.2 Nebengebäude (z.B. Garagen oder Carports, sonstige Nebengebäude)

Dachform:	Analog Hauptgebäude
Dachneigung:	Analog Hauptgebäude
Dacheindeckung:	Analog Hauptgebäude
Wandhöhe:	Die Wandhöhe darf bergseits, gemessen an der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante fertigem Gelände bis Unterkante Sparren 3,50 m nicht übersteigen. Bei Grenzbebauung ist eine Wandhöhe von 3,00 m (im Mittel) einzuhalten.
Aufenthaltsräume:	Aufenthaltsräume im Dachbereich von Garagen sind auch bei Grenzgaragen unter Einhaltung des erforderlichen Brandschutzes zulässig.

Unterkellerung: Eine Unterkellerung von Garagen ist unter Einhaltung des erforderlichen Brandschutzes zulässig.

Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude (umbauter Raum bis 75 m<sup>3</sup>) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen z.B. in rückwärtigen Grundstücksteilen unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen zulässig.

#### 4.3 Sonstige gestalterische Festsetzungen

Dachüberstände: Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe sind zulässig, sie müssen aber in einem ausgewogenen Verhältnis zum Baukörper stehen (z.B. Traufe: 0,60 m, Ortgang: 0,30 m, Balkon-, Eingangs- und Rampenüberdachungen: 2,50 m). Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig. Bei Balkon-, Eingangs- und Rampenüberdachungen sind in Ausnahmefällen auch größere Dachüberstände möglich, sofern diese durch Stützen abgeständert werden.

Anbauten und Zwischenbauten: Anbauten (z.B. Wintergärten) mit Sattel- oder Pultdach sowie Zwischenbauten mit Satteldach sind zulässig; sie müssen sich jedoch dem Hauptbaukörper unterordnen.

Sockelhöhe: Die Sockelhöhe darf bergseits, gemessen von Oberkante fertigem Gelände bis Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) 0,30 m nicht übersteigen.

#### Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 Abs. 1 und 2 BauGB können im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Bärnau erteilt werden.

### 5. STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

#### 5.1 Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-6)

Der Stellplatznachweis für betriebliche Nutzungen und für die dazugehörigen Wohnnutzungen im o.a. Gebiet ist entsprechend der Art und dem Maß der baulichen Nutzung gemäß den Richtlinien für den Stellplatzbedarf vom 12.02.1978 (MABl S.181) zu erbringen.

5.2 Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 8-17) und  
Allgemeines Wohngebiet (Parzellen 7 und 18-63)

Jeder Wohneinheit in den o.a. Gebieten sind Stellplätze zuzuordnen:

- pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte  
als Wohneinheit 2,0 Stellplätze
- pro Wohnung in einem evtl. vorgesehenen  
Mehrfamilienhaus 1,5 Stellplätze

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

Für die in den o.a. Gebieten evtl. entstehenden Nichtwohnnutzungen gelten die Richtlinien für den Stellplatzbedarf vom 12. Februar 1978 (MABl S. 181).

Zwischen Garagen bzw. Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein uneingezäunter Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe einzuhalten.

- 5.3 Garagen- bzw. Carportszufahrten sowie Grundstückszufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser der Straße nicht zugeführt wird.

6. EINFRIEDUNGEN

Offene Vorgärten, die zum Straßenraum hin nicht einzuzäunen sind, sind im Plan dargestellt.

Im Übrigen sind Einfriedungen nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen gilt jedoch folgende Ausführung:

6.1 **An der Straßenseite**

Holzzaun mit senkrechten Latten (z.B. Hanichelzaun), Zaunhöhe insgesamt max. 1,40 m, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Oberflächenbehandlung: Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Als Zaunsockel sind nur die Leistensteine der Straßenbegrenzung zulässig.

Im Bereich der offenen Vorgärten sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m in einem Mindestabstand von 1,00 m zu den Straßen- bzw. Verkehrsflächenbegrenzungslinien zulässig.

6.2 **An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:**

Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe oder Holzzaun wie oben. Kein Sockel zulässig.

- 6.3 Die Fläche des Kinderspielplatzes ist gemäß Ziffer 6.2 geschlossen einzufrieden.

- 6.4 Die Parzellen 50-58, 61 und 62 sind zur nördlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße hin geschlossen (ohne Tür und Tor) einzufrieden.

- 6.5 Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.

## 7. STÜTZMAUERN, GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN UND GELÄNDEABGRABUNGEN

- 7.1 Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind als Natursteinmauern, Trockenmauern o.ä. bis zu einer max. Höhe von 1,50 m (im Mittel) in einem Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen von 1,00 m zugelassen (Ausnahme: Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten direkt an der Grundstücksgrenze).
- 7.2 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind im Mischgebiet (Gewerbe) (Parzellen 1-6) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m (im Mittel) und im Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 8-17) und im Allgemeinen Wohngebiet (Parzellen 7 und 18-63) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m (im Mittel) zulässig.
- 7.3 Die Höhendifferenz zwischen Stützmauern und gewachsenem Gelände desselben Grundstückes ist mit einer Böschung bis max. 1 : 2 auszugleichen.  
Bei bergseitigen Abgrabungen ohne Stützmauern können Böschungen innerhalb des jeweiligen Grundstückes bis max. 1 : 1 ausgeglichen werden.
- 7.4 Soweit wie möglich soll jedoch der natürliche Geländeverlauf nicht verändert und das natürliche Gelände belassen werden.

## 8. WERBEANLAGEN

- 8.1 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 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Namensschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Auskrantung von 0,60 m nicht überschreiten.

## 9. GRÜNORDNUNG

### 9.1 Grünordnung im öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung heimischer Laub- und Obstbäume sowie ergänzend mit heimischen Gehölzen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen. Dabei sind gemäß Eintragung im Plan die Flächen des Straßenbegleitgrüns und der Angerflächen mit heimischen groß- und mittelkronigen Laubbäumen, die öffentliche Grünfläche (G) mit den integrierten Regenrückhalteteichen, die gliedernde öffentliche Grünfläche (G) im westlichen Teil des Baugebietes und die südlichen und nördlichen Randbereiche der als wichtiger zu erhaltender Landschaftsbestandteil dargestellten LB-Fläche mit heimischen Laubbäumen sowie die öffentliche nördliche Eingrünungsfläche (E) mit einer Hochstammobstbaumreihe, die östliche öffentliche Eingrünungsfläche (E) mit einer Hochstammobstbaumreihe bzw. im südlichen Teilbereich mit einer Streuobstwiese, bestehend gleichfalls aus Hochstammobstbäumen und die Kinderspielplatzfläche mit Hochstammobstbäumen einzugrünen. Die in der südöstlichen gliedernden Grünfläche (G) schematisch dargestellte Heckenpflanzung ist zu erhalten, zu pflegen und soweit erforderlich durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.

Als Artenbeispiele für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen werden u.a. genannt:

### **Großkronige Bäume**

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula verrucosa</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

### **Mittel- und kleinkronige Bäume**

Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogymna</i>
Obstbäume	heimischer Arten als Hochstamm

### **Ergänzende Gehölz- und Straucharten u.a. für die Eingrünung der öffentlichen Grünflächen (G)**

Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Holunder	<i>Samucus nigra</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen sollten in folgender Qualität gesetzt werden:

Bäume:	mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Heister:	2x verpflanzt, H = 300-350 cm
Sträucher:	2x verpflanzt, H = 60-100 cm

Parkbuchten im Straßenbegleitgrün sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau (z.B. Granit- oder Beton(rasen)pflaster) auszuführen.

Die in der öffentlichen Grünfläche (G) schematisch dargestellten Regenrückhalteteiche sind als naturnahe Teiche mit wechselnden Uferneigungen zu gestalten; der Wasserstand muss beliebig regulierbar sein.

Im Uferbereich der Regenrückhalteteiche sind Pflanzungen heimischer Uferstauden vorzunehmen.

Folgende Arten können u.a. verwendet werden:

Sumpfschwertlilie	<i>Iris pseudacorus</i>
Igelkolben	<i>Sparganium erectum</i>
Blutweiderich	<i>Lythrum salicaria</i>
Pfennikraut	<i>Lysimachia vulgaris</i>

u.ä., jedoch keine hochwachsenden Arten wie

Rohrkolben oder Schilf	<i>Typha latifolia</i> <i>Phragmites australis.</i>
---------------------------	--

## 9.2 Grünordnung in privaten Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücksflächen sind unter Verwendung heimischer Laub- und Obstbäume sowie unter Verwendung heimischer Gehölze und Sträucher gärtnerisch anzulegen. Soweit nicht bereits im Plan dargestellt, ist je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, davon mind. einer als Hausbaum unmittelbar an öffentlichen Erschließungsflächen sowie ergänzend als südliche Eingrünung der Parzellen 1 (westlicher Bereich) und 2 und als südliche und westliche Eingrünung der Parzelle 3.

Zusätzlich hierzu sind neben den im Plan dargestellten raumbildenden Bepflanzungen an verschiedenen seitlichen Grundstücksgrenzen mit mittel- und kleinkronigen Laub- und Obstbäumen, Gehölzen und Sträuchern, gemäß Darstellung im Plan als ergänzende nördliche und östliche Eingrünung des Baugebietes eine weitere Obstbaumhochstammreihe zwingend vorgeschrieben.

Gleichfalls vorgeschrieben sind gemäß Darstellung im Plan als südliche Eingrünung der Parzelle 1 (östlicher Bereich) sowie als westliche Eingrünung der Parzellen 5, 6, 7 und 63 Obstbaumhochstamm-bäume, die im Bereich der Parzellen 5 und 6 als Streuobstwiese zu gestalten ist.

Als Artenbeispiele für die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen werden u.a. genannt:

### **Großkronige Bäume**

Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

### **Mittel- und kleinkronige Bäume**

Eberesche	Sorbus aucuparia
Blutpflaume	Prunus cerasifera „Nigra“
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Rotdorn	Crataegus „Paul's Scarlet“

Zusätzlich sind alle Halb- oder Hochstammobstbaumarten zulässig.

### **Ergänzende Gehölz- und Straucharten für die raumbildenden Bepflanzungen sowie für sonstige Bepflanzungen**

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	



Die Bepflanzungen der privaten Grundstücksflächen sind spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen und sollten in folgender Qualität gesetzt werden:

Bäume:	mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Heister:	2x verpflanzt, H = 300-350 cm
Sträucher:	2x verpflanzt, H = 60-100 cm

### 9.3 Begrünung von Fassaden

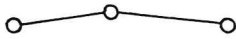
Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Zulässig sind alle handelsüblichen Schlinger- und Klettergewächse sowie Obstspaliere. Berankungsgerüste sind aus Holzlatten in stehenden Rechtecksformaten oder aus Holzlatten mit Spanndrähten auszubilden.

- 9.4 Die befestigten Flächen in den privaten Grundstücken sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die unter Ziffer B 5.2 genannten Stauräume von Garagen- oder Carports sowie Stellplätze auch im Mischgebiet (Gewerbe) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Granit- oder Beton(rasen)pflaster) zu versehen.
- 9.5 Bei zusammengebauten Garagen bzw. Carports ist an gemeinsamer Grenze im Bereich der Garagenzufahrten auf jedem Grundstück ein mind. 0,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

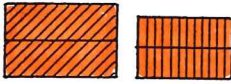
## 10. SICHTDREIECKSFLÄCHEN

- 10.1 Die Sichtdreiecksflächen an den Straßeneinmündungen in die Staatsstraße 2173 und in die nördliche Gemeindeverbindungsstraße (GV-Straße) „Am Galgen“ sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Haufen oder Ähnlichem freizuhalten, sofern deren Höhe 1,00 m über Fahrbahnoberkante der Straße erreicht oder erreichen kann.

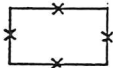
C ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE UND ZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTE (GRUNDKARTE)



bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein



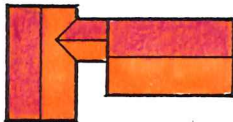
Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)  
(innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs-  
planes mit dargestellter Firstrichtung = Mittel-  
strich)



abzubrechendes Nebengebäude, bzw. abzubrech-  
ende bauliche Anlage, auf der Flur Nr. 1023 un-  
mittelbar nach Auslagerung



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Stellung der Gebäude im Mischge-  
biet (Gewerbe) (Parzellen 1-6)  
(Mittelstrich = Firstrichtung)  
mit vorgeschlagener Nutzung

WG = Wohngebäude  
BÜG = Bürogebäude  
BG = Betriebsgebäude  
GA = Garagenstandort  
NG = Nebengebäude



vorgeschlagene Stellung der Wohngebäude im  
Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 8-17) und im  
Allgemeinen Wohngebiet (Parzellen 7 und 18-62)  
(Mittelstrich = Firstrichtung)



vorgeschlagener Garagen- oder Carportstandort im  
Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 8-17) und im  
Allgemeinen Wohngebiet (Parzellen 7 und 18-62)  
(zwingend bei Doppelhausbebauung unter Ausnut-  
zung der dahinter liegenden überbaubaren Fläche)  
(Mittelstrich = Firstrichtung)



vorgeschlagene befestigte Fläche im Mischgebiet  
(Gewerbe) (Parzellen 1-6)  
(außerhalb der überbaubaren Fläche)



vorgeschlagene Garagen- oder Carportzufahrt im Mischgebiet (Wohnen) (Parzellen 8-17) und im Allgemeinen Wohngebiet (Parzellen 7 und 18-62) mit vorgeschlagener Abgrenzung der befestigten Fläche  
(Garagenzufahrt zwingend bei Doppelhausbebauung)



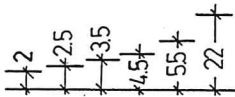
vorgeschlagene Grundstückszufahrt  
(bindend als Zufahrt zu hinterliegenden Flächen Flur Nrn. 1048, 1049 und 1050)



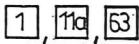
bestehende 20kV-Leitung (nachrichtlich)  
(wird abgebaut und verkabelt)



vorhandene Trafostation  
(außerhalb des Planungsgebietes)



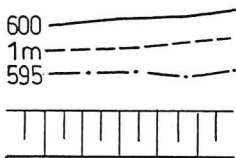
Maßzahlen in m



Parzellennummern

1021, 1017/3

Flurstücksnummern



Höhenlinien (in m über NN)

vorhandene Böschung

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12

## Nutzungsschablone

- 1 = Art der baulichen Nutzung
- 2 = Parzellennummern
- 3 = Bauweise
- 4 = Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser)
- 5 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 6 = —
- 7 = Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)  
Wohngebäude (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet (Wohnen)), Wohn- und Bürogebäude (Mischgebiet (Gewerbe))
- 8 = Bautyp (als Höchstgrenze)  
(U = Untergeschoss, E = Erdgeschoss, D = Dachgeschoss, ½ = z.B. halbgeschossig versetzt) (1 = 1 Obergeschoss)
- 9 = Dachart (SD = Satteldach)  
Wohngebäude (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet (Wohnen)), Wohn- und Bürogebäude (Mischgebiet (Gewerbe))
- 10 = zulässige Dachneigung  
Wohngebäude (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet (Wohnen)), Wohn- und Bürogebäude (Mischgebiet (Gewerbe))
- 11 = Dachart (SD = Satteldach)  
Betriebsgebäude, sonstige Gebäude (Mischgebiet (Gewerbe))
- 12 = zulässige Dachneigung  
Betriebsgebäude, sonstige Gebäude (Mischgebiet (Gewerbe))

## D TEXTLICHE HINWEISE

### 1. WASSERWIRTSCHAFT

- 1.1 Auf den sparsamen Umgang mit Wasser gemäß § 1 WHG wird hingewiesen.  
Damit eine sparsame Verwendung von Trinkwasser erreicht wird, sollen für Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen Zisternen eingerichtet werden.  
Verwendet werden kann dieses Wasser u.a. zur Gartenbewässerung und für Toilettenspülung.  
Da das Baugebiet im Trennverfahren entwässert werden soll, kann der Überlauf dieser Zisternen an die Kanalleitung für die unverschmutzten Abwässer angeschlossen werden.
- 1.2 Hinsichtlich der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser sind die „Auflagen für Regenwasseranlagen“ des Gesundheitsamtes Tirschenreuth AZ.: KII/III zu beachten.  
Ein Merkblatt hierzu ist auch bei der Stadt Bärnau erhältlich.
- 1.3 Inwieweit eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund möglich ist, sollte vorab durch einen Sickerversuch nachgewiesen werden.
- 1.4 Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Schmutzwasseranlagen angeschlossen werden.
- 1.5 Flächenversiegelungen sollen auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden. (Hierzu wird auch auf Ziffer B 9.4 hingewiesen.)
- 1.6 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten.  
Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG), nach dem Gewerberecht (z.B. § 9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. § 4 BImSchV) wird hingewiesen.  
Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.

### 2. BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

- 2.1 Da im Baugebiet insbesondere bei Starkregen mit Oberflächenwasser und mit oberflächennahem Schichtwasser gerechnet werden muss, sollte die Notwendigkeit entsprechender Schutzmaßnahmen (z.B. wasserdichte Kellerwannen) durch Baugrunduntersuchungen geprüft werden.
- 2.2 Um exakte Aussagen über die Bodenbeschaffenheit im Baugebiet zu bekommen, wird jedoch generell empfohlen, vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ein Bodengutachten erstellen zu lassen.

### 3. HINWEISE DER DENKMALPFLEGE

- 3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt gemacht werden müssen.
- 3.2 Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das Landratsamt Tirschenreuth weitergeleitet.

### 4. HINWEISE DER E.ON NETZ GmbH

- 4.1 Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.
- 4.2 Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der Netzservice Weiden der E.ON Netz GmbH, Moosbürger Straße 15 in 92637 Weiden i.d.Opf. Tel. 0961/4720-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
- 4.3 Damit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der weiteren Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können, ist der Netzservice Weiden mind. 3 Monate vorher zu verständigen.
- 4.4 Bei Baumpflanzungen im Trassenverlauf von Erdkabel ist ein beidseitiger Schutzabstand von 2,50 m einzuhalten. Ist die Einhaltung dieses Abstandes nicht möglich, so sind im Einvernehmen mit dem Netzservice Weiden geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, hingewiesen.
- 4.5 Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Nähere Auskünfte hierzu erteilt der Netzservice Weiden.
- 4.6 Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Fußwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Hierzu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB hingewiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Erschließungsmaßnahmen als Verursacher übernommen werden.

## 5. HINWEISE DER DEUTSCHEN TELEKOM AG

- 5.1 Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom .
- 5.2 Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung neuer Telekommunikationsanlagen von Seiten der Deutschen Telekom nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten in ober- bzw. unterirdischer Bauweise vorgesehen.
- 5.3 Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. mit Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Bezirksbüro Netze, Köditzer Str. 10 in 95030 Hof, in Verbindung setzt.

## 6. HINWEISE ZU ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN

- 6.1 Es wird darauf hingewiesen, dass von angrenzenden noch bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen, Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen können. Der Bauwerber im ländlichen Raum hat dies jedoch zu tolerieren.

## 7. HINWEISE DES STRASSENBAUAMTES WEIDEN

- 7.1 Zur Staatsstraße 2173 dürfen keine direkten Zufahrten bzw. Zugänge angelegt werden.
- 7.2 Die Bauwerber im künftigen Baugebiet werden vom Straßenbauamt Weiden darauf hingewiesen, dass ihre Bauvorhaben im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße (St 2173) liegen und dass außerdem nördlich des Baugebietes in einem Abstand von ca. 130 m bis 250 m eine mögliche Trasse der Ortsumgehung Bärnau verläuft. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens folgen aus der Standortwahl als einem vom Bauwerber zu vertretenden Verhalten und sind daher Entschädigungslos hinzunehmen.



## Planunterlagen

Übertragen aus amtlicher Flurkarte des Vermessungsamtes Tirschenreuth; zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse können weder aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Die Höhenschichtlinien wurden nachrichtlich aus der Geländeaufnahme vom 23.03.2000 des Ing. Büros Zwick, Kettelerstraße 11 in 92637 Weiden i.d.Opf. übertragen.

### Aufgestellt:

Regensburg, den 18. Mai 2000

Ulrich Freimüller  
Dipl.Ing. (FH), Architekt

### Geändert:

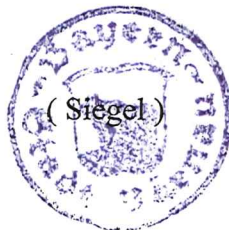
Regensburg, den 14. September 2000

Regensburg, den 14. Dezember 2000

### Ausgefertigt:

Bärnau, den 18. Mai 2001  
Stadt Bärnau

Hampel  
1. Bürgermeister



( Siegel )