

# Stadt Bärnau

## Verbindlicher Bauleitplan für das Baugebiet: „Am Kellerberg“

### 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 (Tachau) in der Tschechischen Republik und über die Staatsstraße 2172 zur Bundesstraße B 15 bzw. zur Bundesautobahn A 93.

Das zu beplanende Gebiet liegt im nördlichen Bereich von Bärnau und wird im Süden vom Kellerweg, sowie im Westen und Norden von einem Flurbereinigungsweg abgegrenzt. Im Osten schließt unmittelbar das Wohnbaugebiet "An der Griesbacher Straße" an.

Das Gelände des Planungsgebietes fällt von Norden nach Süden ab und wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Bauliche Anlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Verkehrsmäßig wird das Baugebiet über den vollausgebauten Kellerweg erschlossen. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 300 m.

#### 2. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan wurde seitens der Regierung der Oberpfalz mit Auflagen und Maßgaben genehmigt. Danach sollte das Baugebiet größtenteils wegfallen. Über den Widerspruch der Stadt Bärnau hat die Regierung der Oberpfalz mit neuen Maßgaben zugestimmt. Für den vorhandenen Grüngürtel wird eine Unterschutzstellung nach Art. 12 Bay. Naturschutzgesetz beantragt, um so einen gravierenden Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern.

### 3. Erfordernis und 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 abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, in denen insbesondere auf die Wohnsiedlungsentwicklung hingewirkt werden soll.

Der konkrete Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kellerweg" ist die große Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime.

Verstärkt wird der Ausweisungsdruck noch durch die bereits weitgehend erschöpften Reserven an sofort verfügbaren Wohnbaugrundstücken, bedingt auch durch fehlende Abgabebereitschaft der Besitzer, sodaß von seiten der Stadt die dringende Notwendigkeit besteht, den Bauwilligen kurzfristig in Bärnau bebaubare Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen.

### 4. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von dem im Süden und Westen tangierenden voll ausgebauten Kellerweg.

Die Strasse im Planungsgebiet wird mit einer Fahrbahnbreite von 5.0 m und 0.5 m breiten Pflasterzeile, sowie einseitigem Gehweg mit einer Breite von 1.50 m geplant. Die Stichstraßen zu den Wendeplatten werden 4.5 m breit.

### 5. Hinweise zur Planung

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 Planung soll aber auch durch Raumbildungen, Bauweise, Gestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen und durch bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen der Tendenz eines wieder stärkeren landschaftsbezogenen Bauens im ländlichen Raum Rechnung getragen werden. Die geplanten Hausformen bieten die Möglichkeit einer großzügigen Einfamilienhausnutzung.

## 6. Grünplanung

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches sind die Grundstücke mit einer dichten Baum- und Buschbepflanzung - einheimischer Art - einzugrünen. Der an der südlichen Grenze des Baugebietes, entlang des Kellerweges vorhandene Pflanzenbestand ist zusätzlich mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Dieser Grüngürtel wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

## 7. Öffentliche Einrichtungen - Freizeitmöglichkeiten

Öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Post und Banken sowie Geschäfte und Dienstleistungen verschiedenster Branchen befinden sich im südlich gelegenen ca. 300 m entfernten Stadtkern.

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

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

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

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

## 8. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird über eine Sammelentwässerung an die Zentralkläranlage angeschlossen.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt zur zentralen Deponie des Landkreises Tirschenreuth in Steinmühle, Stadt Mitterteich.

Die Versorgung mit ausreichendem Trink- u. Brauchwasser ist durch die städtische Wasserversorgung Bärnau gewährleistet.

Die Energieversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) gesichert.

Die Stromversorgung der einzelnen Haushalte im Planungsgebiet erfolgt durch Erdkabel.

Eine Versorgung mit Gas ist derzeit nicht möglich.

9. Bodenverhältnisse

Es handelt sich im wesentlichen um sandigen Lehmboden der teilweise mit faulem Fels durchsetzt ist.

Wegen der Hanglage muß eventuell mit auftretendem oberflächennahen Schichtwasser gerechnet werden.

10. Immissionseinflüsse

Immissionseinflüsse können bei ungünstigen Wetterlagen durch den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb auftreten.

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden im Norden liegenden Felder sind kurzfristig auftretende Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen nicht zu vermeiden. Die Bewerber sollten dahingehend unterrichtet werden.

11. Größe und zukünftige Dichte des Baugebietes

Die Fläche des Bruttobaulandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 2.091 ha, unterteilt in

Wohnflächen (Nettobauland)	ca. 1.766 ha	= 84.46 %
Verkehrsflächen einschl. Grüngürtel	ca. 0.325 ha	= 15.54 %

und umfaßt folgende Flurstücksnummern:

368, 369, 370, 371, 399 und 400, sowie eine Teilfläche aus 401 der Gemarkung Bärnau.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind 25 Einzelhäuser für ca. 70 - 80 Einwohner vorgesehen.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 650 qm und 900 qm.

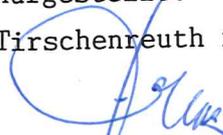
12. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Strassenflächen	ca. 2 360 qm	à 100.-- DM	= 236 000.-- DM
Wasserleitungen	ca. 340 m	à 250.-- DM	= 85 000.-- DM
Kanalisation	ca. 340 m	à 750.-- DM	= 255 000.-- DM
Strassenbeleuchtung	ca. 8 Stck.		= 24 000.-- DM

geschätzte Erschließungskosten: ca. 600 000.-- DM

Aufgestellt:

Tirschenreuth im Oktober 1990

  
Max Franz  
Dipl.Ing.(FH)

## Änderungen zum Planungsstand Dezember 1995

### 1. Erweiterung des Planungsgebietes

Das östlich gelegene Restgrundstück der Fl.Nr.: 400, zwischen dem Bebauungsgebiet "An der Griesbacher Straße" und dem Bebauungsgebiet "Am Kellerweg", war bisher unverplant.

Es wurde daher in den Geltungsbereich des Bebauungsgebietes "Am Kellerweg" mit aufgenommen - siehe Bauparzelle Nr.: 25 -.

### 2. Erweiterung der verkehrsmäßigen Erschließung

Die Wohnstraße zwischen den Bauparzellen Nrn.: 19 u. 22 wurde südlich der Bauparzelle Nr.: 21 weitergeführt und bis zum nördlich gelegenen Flurbereinigungsweg Fl.Nr.: 395 verlängert.

Damit ist die öffentliche Erschließung der neugebildeten Bauparzelle Nr.: 25 gesichert.

Außerdem bringt diese Straßenführung bei einer eventuellen künftigen Ausweisung der Grundstücke nördlich des Flurbereinigungsweges Fl.Nr.: 395 als Wohnbaugebiet eine verkehrsmäßig günstige Anbindung.

### 3. Wendeplatte

Die ursprünglich zwischen den Bauparzellennummern 23 u. 17 geplante Wendeplatte kommt nicht zur Ausführung.

### 4. Teilung einer Bauparzelle

Die Bauparzelle Nr.: 17 wird geteilt und zusätzlich ein Bauplatz Parz. Nr.: 24 gebildet.

### 5. Querschnittsänderung der Hauptgebäude

Die zwischenzeitlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gebauten Häuser sind nicht wie im Regelbeispiel des Bebauungsplanes vorgesehen mit versetzten Geschoßebenen errichtet worden.

Die Abstufung der Geschoßebenen innerhalb der Wohngebäude wird daher nicht mehr zwingend gefordert.

6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Strassenflächen	ca. 2 540 qm	â 125.-- DM	= 317 500.-- DM
Wasserleitungen	ca. 380 m	â 250.-- DM	= 95 000.-- DM
Kanalisation	ca. 380 m	â 750.-- DM	= 285 000.-- DM
Strassenbeleuchtung	ca. 10 Stck.		= 30 000.-- DM
Bepflanzung	pauschal		= 12 500.-- DM
geschätzte Erschließungskosten:			ca. <u>740 000.-- DM</u>

Aufgestellt:  
Tirschenreuth im Dezember 1995



---

Max Franz  
Dipl.Ing.(FH), Architekt

Für die Stadt Bärnau:  
Bärnau den 16. Mai 1997



---

(Hampel)  
1. Bürgermeister

# Stadt Bärnau

## Verbindlicher Bauleitplan für das Baugebiet: „Am Kellerberg“

### Verfahrensnachweis

zum Bebauungsplan der Stadt Bärnau über das Gebiet "Am Kellerberg"

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.10.87 und 12.11.87 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 26.11.87 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 1990 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.90 bis 03.01.91 öffentlich ausgelegt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 1991 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.91 bis 02.04.91 erneut öffentlich ausgelegt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 1991 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.92 bis 28.02.92 erneut öffentlich ausgelegt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.95 bis 02.11.95 erneut öffentlich ausgelegt.
- f) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Dezember 1995 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.96 bis 30.04.96 erneut ausgelegt.
- g) Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrats vom 13.02.97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom Dezember 1995 als Satzung beschlossen.
- h) Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 12.05.1997 Nr. 610/13-32-Mr./eb gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
- i) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 16.05.1997..... gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntgabe tritt der Bebauungsplan wirksam in Kraft.

Bärnau, den 16. Mai 1997 .....

*[Handwritten Signature]*  
.....  
1. Bürgermeister

