

Stadt Bärnau

Verbindlicher Bauleitplan für das
Baugebiet: „Am Kellerberg“

Bebauungsvorschriften:

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung.

2. Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung und Geschößzahl ist bindend. Das Mindestverhältnis, Länge zur Breite, soll allgemein 5 : 4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind mit höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes. Die Traufhöhe des Hauptgebäudes, gemessen an der Hauswand von der Terrainoberkante bis Unterkante Sparren, darf 3.20 m nicht überschreiten. Die Dachneigung wird mit 36 - 40 Grad festgesetzt. Dachdeckung: Dachziegel z.B. Biberschwänze oder S-Pfannen naturrot. Sockelhöhe zulässig bis 50 cm. Kniestock bis 30 cm erlaubt. Dachgauben sind nicht zulässig. Zulässig ist je Hauptgebäude ein Zwerchgiebel mit max. 1/4 der Gesamtlänge des Gebäudes. Dachüberstände an Traufen zulässig bis max. 40 cm, am Ortsgang bis max. 20 cm. Außenputz als Glattputz oder Rauhputz in hellen Farben.

3. Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Putzart, Dachform, Dachneigung, Dachendeckung, Dachüberstände wie Hauptgebäude. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hier gem. § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ein Grenzbaurecht festgesetzt.

4. Außenwerbung:

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudefront ist auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0.30 qm und eine Ausladung von 0.60 m nicht überschreiten. Lichtreklame mit Rot- und Wechsellicht ist nicht zulässig.

5. Einfriedung:

An der Erschließungsstraße sind Lattenzäune, max. 1.00 m hoch einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf, zulässig. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Es ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen: Für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen mit Heckenbepflanzung, max. 1.25 m hoch, gestattet. Die Vorgärten entlang der Wohnstrasse dürfen nicht eingezäunt werden. Bei den Bauparzellen Nr.: 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22 ist zwischen Wohngebäude und Garage, wie im Plan festgelegt, entlang der Baulinie eine Sichtschutzwand nur in Mauerwerk, verputzt wie Wohngebäude, zulässig. Sie darf die Gesamthöhe von 1.60 m, vom Erdreich gemessen nicht überschreiten.

6. Terrassen:

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschung dem natürlichen Gelände angepasst wird, sowie Trockenmauern bis zu 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7. Grenzabstände:

Die Grenzabstände - Abstand Hauptgebäude - Nachbargrenze - haben mind. 4.00 m zu betragen, soweit sie nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben. Nebengebäude können bis an die Grenzen gerückt werden.

8. Eingrünung:

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbe-
reiches sind die Baugrundstücke mit einer dichten Baum- und
Buschbepflanzung - heimischer Art - einzugrünen.

Der an der südlichen Seite des Geltungsbereiches, entlang des
Kellerweges vorhandene Pflanzenbestand ist zusätzlich mit ein-
heimischen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen und dauerhaft zu
erhalten. Dieser Grünstreifen - mindestens 10 m breit - wird
als öffentliche Grünfläche festgelegt.

9. Sichtdreiecke:

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Stell-
plätzen, Bepflanzungen, Haufen usw. freizuhalten, sofern deren
Höhe 1.00 m über der Fahrbahnoberkante der Straße erreicht oder
erreichen kann.

10. Schutzbereich 20 KV-Leitung:

Die Bepflanzung im Schutzbereich soll durch niedrige Wuchsarten
gestaltet werden. Zwischen Bäumen und den Leiterseilen ist ein
Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.

11. Sonstiges:

Bodenversiegelnde Maßnahmen sind auf das notwendige Maß zu be-
schränken.

Die Schlaf- und Kinderzimmerfenster der Wohngebäude auf den Par-
zellen 1, 2, 3, 4 und 5, sind nach Osten zu orientieren.

12. Hinweise:

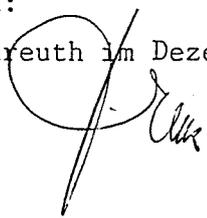
Im Westen des Wohngebietes können bei ungünstiger Wetterlage Ge-
ruchsimmissionen durch den westlich gelegenen landwirtschaftlichen
Betrieb auftreten.

Aufgestellt:

Tirschenreuth im Oktober 1990

Geändert:

Tirschenreuth im Dezember 1995

A handwritten signature and initials, possibly 'J. Müller', written in dark ink. The signature is written over the text 'Tirschenreuth im Dezember 1995'.