

4. Hauptgebäude

Die Gebäude sind als rechteckige Baukörper (bei Zeltdach quadratisch) auszubilden. Die längeren Seiten sind parallel anzuordnen.

Das Dach ist als Satteldach (SD) (E+D, E+1), Walmdach (WD) (E+1) oder Zeltdach (ZD) (E+1) auszubilden.

Bei Satteldach (E+D) ist auch Krüppelwalm zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei E+D: 36° - 48° und bei E+1: 18° - 28°.

Die Dachfläche ist mit kleinteiligen Dachelementen (z.B. Ziegel oder Betondachsteine) einzudecken.

Für Dächer mit einer Neigung < 20° ist auch Blecheindeckung zulässig.

Um eine Auswaschung von Schwermetallen zu vermeiden, sind Dacheindeckungsmaterialien aus Metall mit einer geeigneten Beschichtung auszuführen.

Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe sind zulässig; sie müssen aber in einem ausgewogenen Verhältnis zum Baukörper stehen.

Stehende und liegende Einzelgaupen sowie Gaupenbänder und Zwerchgiebel sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 36° - 48° bis max. zwei Drittel der Dachlänge zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bündig in der Dachfläche bzw. aufliegend auf der Dachfläche zulässig.

Die Wandhöhe darf talseits, an der Außenkante und in der Mitte des Gebäudes gemessen, von Oberkante natürlichem Gelände bis Unterkante Sparren bei E+D: 5,50 m und bei E+1: 6,50 m nicht überschreiten.

Anbauten mit Sattel-, Pult- oder Flachdach sind bis zu max. zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig.

5. Garagen

Zugelassen sind Garagen an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen, unter Ausnutzung der davor- bzw. dahinterliegenden überbaubaren Flächen (Baugrenzen).

Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung sowie Dachüberstände wie Hauptgebäude. Zusätzlich generell zulässig: Flachdach und Pultdach mit einer Dachneigung > 2°.

Bei Flachdach sind Foliendach, Dächer mit Kiesschüttung oder extensiv begrünte Dächer zulässig.

Bei Pultdach sind auch extensiv begrünte Dächer zulässig.

Eine Unterkellerung von Garagen ist unter Beachtung des erforderlichen Brandschutzes zulässig.

6. Außenwerbung
(unverändert)

Mit Gebäuden fest verbundenen Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m² auf die Erdgeschosszone zu beschränken.

7. Einfriedungen

Als Einfriedung sind Zäune mit senkrecht angebrachten Holzlatten oder vertikal geprägte Metallzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,40 m zulässig.

Für die seitlichen Grundstücksgrenzen sind kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen bis zu einer Zaunhöhe von 1,40 m erlaubt.

Zum Schutze von Kleinsäugetieren sind die Einfriedungen ohne Sockel und mit einem Abstand Boden - Zaununterkante von mind. 0,15 m auszuführen.

8. Terrassen
(unverändert)

Terrassierungen sind zulässig, müssen sich jedoch in das natürliche Gelände einfügen und dürfen 0,50 m Höhe nicht überschreiten.

9. Grenzabstände
(unverändert)

Die Grenzabstände werden entsprechend der BayBO, Art. 6 Abs. 4 und 5 festgelegt.

Hinweise:

Die Hinweise der 1. Änderung und Erweiterung i, d. Fassung vom 14. September 2000 werden für die vorliegende Änderung wie folgt überarbeitet:

a, Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekanntgemacht werden müssen.

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

b, Bayernwerk AG

Über das Planungsgebiet verlief eine 20 kV-Freileitung, die einschl. der Schutzräume von je 8,00 m und 10,20 m beiderseits der Leitungssachse im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt wurde.

Diese 20 kV-Freileitung ist zwischenzeitlich abgebaut und durch ein 20 kV-Erdkabel ersetzt, so dass auch die o.a. Schutzräume beidseitig der damaligen Leitungssachse keine Gültigkeit mehr haben.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits dieser Kabel einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, hingewiesen.

c, Deutsche Telekom GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung neuer Telekommunikationsanlagen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten in ober- bzw. unterirdischer Bauweise vorgesehen.

d, Wasserwirtschaftliche Hinweise

Die Bauwerber haben sich gegen mögliche Vernässungsschäden selbst zu schützen.

Auf die im Planungsgebiet vorhandenen Drainageleitungen wird hingewiesen.

Der Drainplan ist bei der Stadtverwaltung vorhanden und kann den Bauwerbern ausgehändigt werden.

e, Sonstiges

Bodenversiegelnde Maßnahmen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER RECHTSKRÄFTIGEN 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM STEINBERG, BAUABSCHNITT II“ IN DER FASSUNG VOM 14. SEPTEMBER 2000

Um den zukünftigen Bauwerbern im Baugebiet weitere Freiheiten bei der Gestaltung ihrer Bauvorhaben einzuräumen, wurden die bauordnungsrechtlichen Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan, ohne einer Abänderung der planungsrechtlichen Festsetzungen, wie die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die Bauweise, in einigen Punkten geändert bzw. ergänzt.

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um folgende Ergänzungen bzw. Änderungen hinsichtlich der Bauvorschriften für die Gestaltung der Hauptgebäude:

- Neben dem traditionellen E+D- Bautyp mit Satteldach und einer steilen Dachneigung von 36° - 48° soll im Baugebiet nunmehr auch der Bautyp E+1 mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach und einer flacheren Dachneigung von 18° - 28° und hier bereits ab einer Kniestockhöhe von 2,0 m zulässig sein.

Um dem Wunsch der Bauwerber auch nach höheren Kniestockhöhen für den E+D- Bautyp entsprechen zu können, wurde zusätzlich noch die zulässige Wandhöhe für diesen Bautyp erhöht.

- Ergänzung der Dacheindeckungsmaterialien ohne Farbgebung.
- Überarbeitung der Dachüberstände.
- Aufnahme von konkreteren Bebauungsvorschriften für Dachaufbauten und Anbauten.

sowie um folgende Ergänzungen bzw. Änderungen in den Bebauungsvorschriften für Garagen und für die Einfriedungen sowie für verfahrensfreie Nebengebäude wie u.a.

- die generelle Zulässigkeit von Flachdach sowie Pultdach mit einer Dachneigung $> 2^\circ$ für Garagen.
- Wegfall der Festsetzung für die bauliche Angleichung der Garagen bei gemeinsamer Grenzbebauung.
- Wegfall der Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Dachbereich von Grenzgaragen.
- die Zulässigkeit auch von vertikal geprägten Metallzäunen sowie eine generelle Erhöhung der Einfriedungshöhen von 1.0 m auf 1,40 m und die Aufnahme eines Zaunabstandes vom Boden von mind. 15 cm.
- Wegfall der Festsetzung für verfahrensfreie Nebengebäude.

Im Plan selbst wurde die Nutzungsschablone hinsichtlich des neuen E+1-Bautyps überarbeitet und das Regelbeispiel M 1. 200, da nicht mehr aktuell, aus dem Plan herausgenommen sowie die zwischenzeitlich abgebaute und verkabelte 20 kV- Freileitung einschl. der beidseitigen Schutzräume als nicht mehr vorhanden gekennzeichnet.

PLANUNGSVERLAUF

RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Aufgestellt:

Tirschenreuth im Februar 1998

Entwurfsverfasser:

Max Franz

Dipl.Ing. (FH), Architekt

Planer Straße 3

95643 Tirschenreuth

RECHTSKRÄFTIGE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Fassung:

Regensburg, den 14. September 2000

Entwurfsverfasser:

Ulrich Freimüller

Dipl.Ing. (FH), Architekt

Chamer Straße 12a

93057 Regensburg

2. ÄNDERUNG

Aufgestellt:

Regensburg, den 12. April 2018

Geändert:

Regensburg, den 11. Oktober 2018

Ulrich Freimüller

Dipl. Ing. (FH), Architekt

Ausgefertigt:

Bärnau, den 17. Dezember 2018

STADT BÄRNAU

Alfred Stier

1. Bürgermeister



VERBINDLICHER BAULEITPLAN

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET „AM STEINBERG, BAUABSCHNITT II“

2. ÄNDERUNG

SATZUNG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Fassung: 11. Oktober 2018 / Bekannt gemacht: 21. Dezember 2018