



**Stadt Bärnau**  
**Landkreis Tirschenreuth**

## **1. Änderung Bebauungsplan "An der Lehmwiese"**

### **Zeichenerklärung und Festsetzungen**

**Rechtsverbindliche Fassung vom 11.04.2024**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

## **Präambel**

Die Stadt Bärnau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die erste Änderung des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“ für den Bereich nördlich der Johann Müller Straße, Gemarkung Bärnau, als Satzung.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 28.01.1997

### **§ 2**

#### **Bestandteile dieser Satzung**

Bebauungsplan mit

1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000
2. Textlichen Festsetzungen

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## A. Zeichenerklärung und Festsetzungen (nach § 9 BauGB und Art. 82 BayBO)

### 1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereich

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
 - Gartenbaubetriebe und  
 - Tankstellen  
 Werden als unzulässig festgesetzt.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 II Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt II

Erläuterung:

- E+D (2 Vollgeschosse)
- E+1 (2 Vollgeschosse)
- U+E (2 Vollgeschosse)

3.1 0,5 Max. Grundflächenzahl

3.3 0,7 Max. Geschossflächenzahl

3.4 Sofern sich aus der Ausnutzbarkeit der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen zulässig.

3.5 Trauhöhen (Wandhöhen):  
 Die Traufhöhe (Wandhöhen) darf, an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) gemessen, talseits von Oberkante Gelände bis Unterkante Sparen einen Wert von 6,25 m nicht übersteigen.

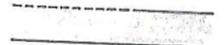
### 4. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grenzbebauung

4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke  
 Bei Einzelhausbebauung ca. 600 m<sup>2</sup>  
 Bei Doppelhausbebauung ca. 300 m<sup>2</sup>

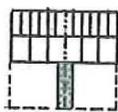
4.2 Bauweise

- 4.2.1      o                      Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 4.2.2                            Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.3                               Es werden überbaubare Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- 4.4                               Ehemalige Baulinien, die im Zuge der 1. Änderung zu Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO umgewandelt wurden. **(ÄNDERUNG AN PLANZEICHNUNG – Dargestellt in der Begründung sowie in der Lesefassung im Zuge der 1. Änderung)**
- 4.5                               Ehemalige Baulinien, die im Zuge der 1. Änderung herausgenommen wurden. **(ÄNDERUNG AN PLANZEICHNUNG – Dargestellt in der Begründung sowie in der Lesefassung im Zuge der 1. Änderung)**

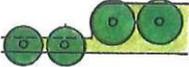
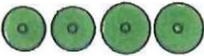
**5. Öffentliche Verkehrsflächen**

- 5.1                               Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.1.1                            Straßen-/ Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 5.1.2                            Fahrbahn
- 5.1.3                            Straßenbegleitgrün und Anger  
 Parkbuchten im Straßenbegleitgrün sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau (z. B. wassergebundene Decke, Granit- oder Betonrasenpflaster) ausbilden.
- 5.2                               Fußweg  
 Fußwege sind mit einem wassergebundenen Deckbeleg auszubilden.
- 5.3                               Sichtdreieck (mit Schenkellänge und Aufstelllänge)  
 Sichtdreiecksflächen sind von sichtbehinderten Gebäuden, Bepflanzungen und sonstigen Gegenständen, die höher als 1 m über Straßenoberkante reichen, freizuhalten.

## 6. Stellplätze, Garagen

- 6.1 Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
- 6.2 Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen Straßen-/Verkehrsflächenbegrenzungslinie und Garage muss mind. 5 m betragen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).
- 6.3 GA Garagenstandorte (Standortvorschlag – nicht verbindlich)
- 6.4  Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 50 cm Breite anzulegen.
- 6.5  Garagenzufahrt (Standortvorschlag – nicht verbindlich)

## 7. Grünordnung

- 7.1 Öffentliche Grünflächen
- 7.1.1  Straßenbegleitgrün und Anger (5.1.3) mit Pflanzstandorten für Laubbäume (z.B. Winderlinde), einheitlich je Straßenzug.  
Die straßenbegleitenden Grünflächen und die Grünfläche des Angers sind als Kiesschicht mit Spritzrasen oder als Rasen auf Kies-Humus-Gemisch auszubilden. Die Verwendung von RSM Landschaftsrassen A mit Kräutern wird empfohlen.
- 7.2  Private Grünflächen (Hinweis)
- 7.2.1  Pflanzvorschlag für heimische Laubbäume – Anzahl gemäß Planblatt (gemäß Pflanzliste Punkt 7.3).
- 7.2.2  Pflanzvorschlag für raumbildene Gehölzpflanzungen – Anzahl gemäß Planblatt (Gemäß Pflanzliste Punkt 7.3).
- 7.2.3  Private Vorgartenflächen, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

7.3 Pflanzlisten

7.3.1 Als Baumarten sind zugelassen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Weißbuche
Quercus robur	Eiche
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide

Die Bäume sollen mit einer Mindesthöhe von 250 cm gepflanzt werden

Ergänzend hierzu sind auch Obstbäume zulässig. Auf die Kreissortenliste altbewährter Obstsorten wird hingewiesen.

7.3.2 Als Gehölz- und Straucharten sind zugelassen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Juglans regia	Walnuss
Rosa canina	Heckenrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Die Pflanzgröße für Gehölze und Sträucher sollen mindestens 150 cm betragen.

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde können weitere heimische Bau-, Gehölz- und Straucharten zugelassen werden.

7.3.3 Nicht zugelassen sind fremdländische Gehölze mit Krüppel-, Dreh- und geometrischen Wuchsformen, Blautannen, Blaufichten und Thujen.

7.3.4 Begrünung von Fassaden  
 Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert- Geeignet sind folgende Arten:

- Schlinger: Blauregen/ Glyzine (*Wisteria sinensis*)
- Ranker: Waldrebe (*Clematis Hybride jackmanii*)
- Spreitzklimmer: Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*)

sowie Obstspaliere.

Berankungsgerüste sind aus Holzlatten in stehenden Rechtecksformen oder aus Holzlatten mit Spanndrähten auszubilden.

7.4 In den Bauvorlagen ist die Grünordnung der nicht bebauten Flächen auf dem Baugrundstück eindeutig darzustellen.

## 8. Bauliche Gestaltung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

8.1 Dächer

8.1.1 Zulässig sind folgende Dachformen und Dachneigungen:

- E+D: Satteldach (SD) mit Neigung 20-46°
- E+1: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zelddach (ZD), versetztes Pultdach (PD) mit einer Neigung von 15-27° und Pultdach mit einer Neigung von 10-20°
- Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich Flachdächer zulässig

8.1.2



Firstrichtung des Hauptdaches (Vorschlag – nicht verbindlich)

Mittelstrich = Firstrichtung

8.1.3

Dachüberstände:

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

- Traufe: max. 1,2 m
- Ortsgang: max. 1,0 m
- Balkon - und Eingangsüberdachung: max. 3,0 m.

Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.

- 8.1.6 Dachaufbauten:  
Dachaufbauten (Einzelgauben und Zwerchgiebel) sind bei Bautypen mit der Dachneigung von 34°-46° zulässig.
- 8.1.7 Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig.
- 8.4 Werbeanlagen
- 8.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszone, zulässig. (max. Fläche: 0,5 m<sup>2</sup>)
- 8.4.2 Sog. Nasenschilder sind nicht zulässig.
- 8.5 Einfriedungen
- 8.5.1 Die privaten Vorgartenflächen, die zum Straßenraum hin nicht eingezäunt werden dürfen, sind in den Punkten 6.2 und 7.2.3 bezeichnet.
- ..... Einfriedungslinie
- 8.5.2 Zum Straßenraum hin sind senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Holzlatten- oder Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu 1,4 m zulässig.

## 9. Wasserwirtschaft

Auf die im Planungsgebiet vorhandenen Drainage- und Vorfluterleitungen wird besonders hingewiesen.

Ihre Bodenentwässerungsfunktion für das Baugebiet ist, soweit erforderlich, durch Verlegung in öffentliche Flächen (Straßen, Wege, Grünflächen) bzw. in die nicht bebaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten.

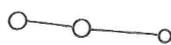
Hierzu ist auf der Basis des Leitungsabstandes, von dem ein Lageplan M 1:5.000 in der Stadtverwaltung Bärnau vorhanden ist, zusammen mit der Kanalbauplanung ein Entwässerungsplan im Maßstab 1:1.000 zu erstellen, der jedem Bauherrn auszuhändigen ist. Die Hauptdrainage-

und Vorflutleitungen sind im Zuge der Kanalbaumaßnahmen zu verlegen; die Grundstücksentwässerung ist zusammen mit der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

Die Grundstücksentwässerung ist im Bauantrag eindeutig darzustellen.

Ein Einbau von wasserdichten Kellerwannen ist für die Parzellen 4-9, 14-16 und für die Parzelle 20 vorzusehen; für die restlichen Parzellen im Baugebiet wird der Einbau von wasserdichten Kellerwannen empfohlen.

## B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Gebäudebestand (außerhalb des Geltungsbereichs)



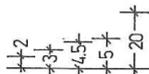
Vorgeschlagene Stellung der Gebäude  
 Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung



Vorgeschlagene Abgrenzung der befestigten Fläche in den Grundstücken (z.B. Garagenzufahrt)



Höhenlinien (in m ü. NN)



Maßzahl in m

813, 814/33, 2084

Flurstücknummern



Parzellennummern



20 kV-Leitung mit Schutzstreifen



Trafostation



Geplanter städtischer Kanal



Schützenswerter Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches (schematische Darstellung)

1	2
3	4
5	6
7	8

Nutzungsschablone

1 = Art der baulichen Nutzung

2 = -

3 = Bauweise

4 = Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser)

5 = Grundflächenzahl (GRZ)

6 = Geschossflächenzahl (GFZ)

7 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

8 = Zahl der Vollgeschosse (Hinweis)

(E = Erdgeschoss, D = Dachgeschoss, U = Untergeschoss)

---

## Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Bärnau hat in der Sitzung vom 14.12.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“ in der Fassung vom 14.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.01.2024 bis 05.02.2024 beteiligt (im § 13a Verfahren).
3. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“ in der Fassung vom 14.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.01.2024 bis 05.02.2024 öffentlich ausgelegt (im § 13a Verfahren).
4. Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“ in der Fassung vom 08.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2024 bis 28.03.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“ in der Fassung vom 08.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2024 bis 28.03.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Bärnau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.04.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.04.2024 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt

Bärnau, den .....

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Lehmwiese“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bärnau, den .....

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)