

STADT **BÄRNAU**
LANDKREIS **TIRSCHENREUTH**
REG. BEZIRK **OBERPfalz**

BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS **GEWERBEGEBIET** MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG
"AN DER TACHAUER STRASSE"
IN **BÄRNAU**

Die Stadt Bärnau erläßt aufgrund des § 10 (1) in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A. ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 
BAUGEBIET

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

1.2

Vorgesehene Parzellen in der gewerblichen
Baufläche

Das Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
ist hinsichtlich seiner gewerblichen Bau-
fläche unterteilt in

①

Parzelle 1:

Östliche Grundstücksfläche mit weitgehend
bestehenden Betriebsgebäuden

②

Parzelle 2:

Westliche Grundstücksfläche mit geplantem
Bürogebäude, Lagergebäude und sonstigen Ge-
bäuden (z.B. Wohngebäude für Betriebsinhaber
und Nebengebäude)

1.3  Abgrenzung zwischen den Parzellen in der gewerblichen Baufläche.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 **GENB** Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

2.1.1 Die Nutzung des Gewerbegebietes ist zum Schutz des westlich gelegenen reinen Wohngebiets vor Lärm und Luftverunreinigung wie folgt beschränkt:

- a) Die Verarbeitung von flüssigen, ungesättigten Polyesterharzen ist nicht zulässig.
- b) Auf der Parzelle 2 (westlicher Teil des Gewerbegebietes) sind keine Produktionsanlagen, sondern nur sonstige Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl § 6 Abs. 1 BauNVO).

Hinweis: Weitere Nutzungsbeschränkungen -insbesondere zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr)- sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 Abs. 1 BauNVO) in der gewerblichen Baufläche (Parzelle 1 und 2).

3.2 Bautypen
In der gewerblichen Baufläche ist für die einzelnen Gebäude gemäß Eintragung im Plan und gemäß Regelbeispiele folgender Bautyp als Höchstgrenze vorgesehen:

3.2.1 Parzelle 1 und 2
U + E Untergeschoß (Vollgeschoß) und Erdgeschoß.

3.3 **08** Max. Grundflächenzahl in der gewerblichen Baufläche (§§ 17 und 19 BauNVO)

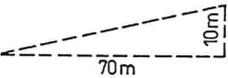
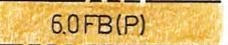
3.4 **16** Max. Geschoßflächenzahl in der gewerblichen Baufläche (§§ 17 und 20 BauNVO).

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 4.1 Bauweise
- 4.1.1 a In der gewerblichen Baufläche wird gemäß Eintragung im Plan abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wie offene Bauweise, jedoch mit zul. Gebäudelängen über 50 m, festgesetzt.
- 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.2.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Innerhalb der Baugrenze kann unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen gebaut werden.
- 4.3 Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten die Regelungen des Art. 6 und 7 der BayBO. Soweit sich jedoch bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen ergeben, werden diese ausdrücklich festgesetzt.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenflächen)
- 5.1.1  Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenflächen) mit
FB = Fahrbahn
GR = Straßenbegleitgrün
(mit Maßzahl in m)
- 5.1.2  Straßen-/Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 5.1.3  Fahrbahn

- 5.1.4  Straßenbegleitgrün (GR)
(entlang der Staatsstraße im Bereich der Zufahrten)
- 5.2  Landwirtschaftlicher Weg (LW)
Der im Plan dargestellte landwirtschaftliche Weg ist in wassergebundenem bzw. geschottertem Deckbelag oder als Rasenweg auszubilden.
- 5.3  Sichtdreieck (mit Schenkellänge und Aufstelllänge)
- 5.3.1 Sichtdreiecksflächen sind von sichtbehindernden Gebäuden, Bepflanzungen, Stapeln, Haufen und dergl. freizuhalten, wenn ihre Höhe über Straßenoberfläche mehr als 1,0 m erreicht oder erreichen kann.
- 5.4 Private Verkehrsflächen
- 5.4.1  Private Straßenflächen (Bestand)
mit Fahrbahn (FB(P))
(mit Maßzahl in m)

6. STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

- 6.1 Die für die gewerblichen Bauflächen erforderlichen Stellplätze richten sich entsprechend der Art und dem Maß der baulichen Nutzung gemäß den Richtlinien für den Stellplatzbedarf vom 12.02.1978 (MABl S. 181) und sind auf dem Betriebsgrundstück zu errichten.

Die Stellplätze sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.

6.2 Private Stellplätze

6.2.1  Stellplätze (Bestand)

6.2.2  Stellplätze (vorgesehen)

6.2.3 Neu anzulegende Stellplätze sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Granit- oder Beton- (rasen)pflaster).

6.3 Grundstückszufahrten

6.3.1  Grundstückszufahrten in gewerbliche Baufläche (Bestand)

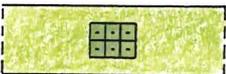
6.3.2  Vorgesehene Grundstückszufahrten bzw. Grundstückszugänge in private Gartengrundstücke.

7. GRÜNFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

7.1 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7.1.1  Straßenbegleitende Grünflächen (entlang der Staatsstraße im Bereich der Zufahrten) (Punkt 5.1.4)

7.2 Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7.2.1  Gartengrundstücke bzw. Kleingartengrundstücke



Gliedernde Grünfläche (G)



Nicht überbaubare Grundstücksflächen bzw. Grünflächen in der gewerblichen Baufläche, soweit nicht andere Nutzungen dargestellt sind (z.B. private Verkehrsflächen).

7.2.4

Private Grünflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind bevorzugt heimische Gehölze zu verwenden. Nicht gestattet ist die Pflanzung von Thujen, Zypressen, Blaufichten und sonstigen gelb- und blaugrünen Koniferen, die höher als 2 m werden.

Neu entstehende Rasenflächen innerhalb der gliedernden Grünfläche (G) und innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung anzusäen und 2-schürig zu pflegen.

7.3

Grünordnung

Baum- Gehölz- und Strauchpflanzungen

7.3.1



Pflanzgebot A - mit Standortbindung
Großkronige Laubbäume (z.B. Winterlinde)
in der gewerblichen Baufläche entlang der
Staatsstraße ( = Bestand)

Pflanzqualität: H, 4 x v, STU 18-20

7.3.2



Pflanzgebot B - ohne Standortbindung
Groß- bzw. mittelkronige Laubbäume in der
gewerblichen Baufläche

Pflanzqualität: H, 3 x v bzw. 4 x v,
STU 18-20

Vorgeschlagene Arten:

Großkronige Bäume:

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Betula pendula | Weißbirke |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Prunus avium | Vogelkirsche |

Obstbaum-Hochstämme

Mittelkronige Bäume:

| | |
|-------------------------|-------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Salix caprea max | Salweide |
| Crataegus crus-galli | Weißdorn |
| Crat. "Paul's Scarlett" | Rotdorn |
| Malus i.S. | Zierkirsche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus intermedia | Mehlbeere |

7.3.3



Pflanzgebot C - ohne Standortbindung

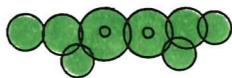
Groß- bzw. mittelkronige Obstbäume in den Gartengrundstücken bzw. Kleingartengrundstücken (Punkt 7.2.1) und als Streuobstwiese in der gliedernden Grünfläche (G) (Punkt 7.2.2)

Pflanzqualität: H, 3 x v, STU 18-20

Vorgeschlagene Arten:

Alle heimischen Obstbaumarten

7.3.4



Pflanzgebot D - ohne Standortbindung

Mind. 5 m breite 3-reihige Heckenbepflanzung bestehen aus heimischen Laubsträuchern mit einzelnen groß- bzw. mittelkronigen Laubbäumen als Eingrünung der gewerblichen Baufläche.

Pflanzqualität:

Laubbäume: siehe Punkt 7.3.2

Laubsträucher: Hei, 2 x v, 150-200
Str, 2 x v, 60-100

Vorgeschlagene Arten:

Laubbäume: siehe Punkt 7.3.2

| | |
|---------------------------|--------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | Waldhasel |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| <i>Populus tremula</i> | Zittelpappel |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Carpinus betulus</i> | Weißbuche |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Rhamnus carthatica</i> | Kreuzdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehndorn |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Rosa canina</i> | Heckenrose |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Juglans regia</i> | Walnuß |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche |
| <i>Populus tremula</i> | Zittelpappel |
| <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Salix aurita</i> | Ohrweide |
| <i>Salix viminalis</i> | Korbweide |
| <i>Salix fragilis</i> | Bruchweide |
| <i>Salix alba</i> | Silberweide |
| <i>Salix purpurea</i> | Purpurweide |

7.3.5

In den nicht überbaubaren Flächen der gewerblichen Baufläche können die dargestellten Bepflanzungsmaßnahmen durch weitere Baumpflanzungen gemäß Artenliste Punkt 7.3.2 und 7.3.3, sowie durch Gehölzpflanzungen gemäß Artenliste Punkt 7.3.4, ergänzt werden.

In den Gartengrundstücken bzw. Kleingartengrundstücken können die dargestellten Obstbaumpflanzungen durch Gehölzpflanzungen gemäß Artenliste Punkt 7.3.4 ergänzt werden.

7.4

Klettergehölze

7.4.1

Die Begrünung von Gebäudeaußenwänden ist aus ökologischer Sicht wünschenswert.

Hierbei können folgende Arten verwendet werden:

Selbstklimmer:

| | |
|----------------------------|------------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Parthenocissus tr.Veitchii | Wilder Wein |
| Parth. qu. Engelmannii | Wilder Wein |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |

Mit Kletterhilfe:

| | |
|----------------------|------------------|
| Aristolochia durior | Pfeifenwinde |
| Clematis alpina | Alpenwaldrebe |
| Clem. montana Rubens | Anemonenwaldrebe |
| Lonicere i.S. | Geißblatt |
| Wisteria sinensis | Blauregen |

7.4.2 Berankungsgerüste sind aus Holzlatten in Rechtecksformaten oder aus Holzlatten mit Spanndrähten auszubilden.

8. BAULICHE GESTALTUNG NACH ART. 91 BayBO (gewerbliche Bauflächen)

8.1 Dächer

8.1.1 Dachform

Satteldach (SD) bei Betriebsgebäuden, Bürogebäuden, Lagergebäuden und sonstigen Gebäuden (z.B. Wohngebäude für Betriebsinhaber und Nebengebäude).

In der Parzelle 2 ist eine Abwalmung der Giebelflächen zulässig.



Vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptdaches

8.1.2 Dachneigung

Die zul. Dachneigung beträgt für Betriebsgebäude, Bürogebäude, Lagergebäude und sonstige Gebäude 18° - 24°.

8.1.3

Dacheindeckung

Kleinteilige ziegelrote Dachelemente (z.B. Flachdachpfannen) für Betriebsgebäude, Bürogebäude, Lagergebäude und sonstige Gebäude; für untergeordnete Bauteile ist auch Blecheindeckung (z.B. Titanzinkblech), sowie Glaseindeckung zulässig.

8.1.4

Dachüberstände

Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe sind zulässig; sie müssen jedoch in einem gestalterisch ausgewogenen Verhältnis zum Baukörper stehen (z.B. Traufüberstand: 0,30 m, Ortgangüberstand: 0,30 m, Balkon- und Eingangsüberdachung, sowie Rampenüberdachung: 2,50 m oder weniger). Dachüberstände an Nachbargrenzen sind nicht zulässig.

8.1.5

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind gemäß Regelbeispiele beim dargestellten Bürogebäude als sog. Firststreiter und bei Satteldachgebäuden als sog. Laternenbänder zulässig.

Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig.

8.2

Baukörper und Außenwände

8.2.1

Seitenverhältnis

Die Hauptbaukörper sind als klare, rechteckige Gebäude auszubilden (Ausnahme: dargestelltes Bürogebäude). Die Traufseite muß dabei die längere Gebäudeseite bilden.

8.2.2

Anbauten

Rechteckige Anbauten mit Sattel- oder Pultdach sind zulässig. Der First bei Satteldachanbauten muß dabei jedoch deutlich unter dem First des Hauptbaukörpers angeordnet werden.

8.2.3

Wandhöhen

Die Wandhöhen dürfen, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), talseits von Oberkante fertigem Gelände bis Unterkante Sparren folgende Werte nicht übersteigen:

Parzelle 1

Betriebsgebäude: 8,50 m

Parzelle 2

Bürogebäude, Lagergebäude
und sonstige Gebäude: 6,50 m

8.2.4

Sockelhöhen

Die Sockelhöhen dürfen, bergseits gemessen, von Oberkante fertigem Gelände bis Erdschoßfußbodenoberkante (EFOK) 0,50 m nicht übersteigen.

8.2.5

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind nicht gestattet. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Gebäudeecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.

Holzverschalte Giebel sind zulässig.

Zulässig ist auch holzverschalte Bauweise, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Die Holzverschalungen sind in einfacher, ortstypischer Bauweise auszuführen.

8.2.6

Zur Farbgebung der verputzten Fassaden sind Weiß oder gedeckte, erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Gebäudegruppe.

Die farbliche Behandlung von Holzverschalungen hat in naturfarbenen oder hellen Holzschutzanstrichen zu erfolgen.

8.3 Nebengebäude

8.3.1 Garagen, Geräteschuppen und sonstige Nebengebäude sind in Konstruktion, Material und Farbgebung auf das jeweilige Hauptgebäude abzustimmen.

8.3.2 Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude (umbauter Raum < 75 m³) sind außerhalb der überbaubaren Fläche in den rückwärtigen Grundstücksteilen unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen zulässig.

8.4 Werbeanlagen

8.4.1 Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nicht oberhalb der Trauflinien der Gebäude angeordnet werden.

8.4.2 Die Größe der Werbefläche ist dabei auf max. 3,0 m² beschränkt. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

8.5 Einfriedungen

8.5.1 Zum Straßenraum hin sind senkrechte Holzlatenzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.

8.5.2 An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Holzlatten- oder Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu 1,40 m Höhe oder geschlossene Hecken zulässig.

- 8.6 Stützmauern, Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen
- 8.6.1 Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind als Natursteinmauern, Trockenmauern o.ä. bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zugelassen.
- 8.6.2 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- 8.6.3 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.
- 8.6.4 Soweit wie möglich soll jedoch der natürliche Geländeverlauf nicht verändert und das natürliche Gelände belassen werden.

9. ZULÄSSIGKEIT UND BAULICHE GESTALTUNG VON NEBENGEBÄUDEN IN DEN PRIVATEN GARTENGRUNDSTÜCKEN BZW. KLEINGARTENGRUNDSTÜCKEN

- 9.1 In den dargestellten privaten Gartengrundstücken bzw. Kleingartengrundstücken (Punkt 7.2.1) ist jeweils ein Gartenhaus (GH) innerhalb der überbaubaren Fläche unter Beachtung der vorgeschriebenen Abstandsflächen und unter Berücksichtigung des Brandschutzes zulässig.
- 9.2 Für die Ausführung der Gartenhäuser gilt folgendes:

Rechteckige Baukörper mit max. 30 m² Grundfläche in erdgeschossiger Bauweise.

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 18° - 24°

Dacheindeckung: Kleinteilige ziegelrote Dach-
elemente (z.B. Flachdachpfan-
nen), Blecheindeckung (z.B.
Titanzinkblech)

Dachüberstände: Traufe und Ortgang: max. 0,30 m

Terrassenüberdachung: max. 2,50 m

Dachaufbauten: nicht zulässig

Sonnenkollektoren analog
Punkt 8.1.5

Wandhöhe: max. 3,25 m (talseits)
(gemessen wie Wandhöhe Punkt 8.2.3)

Außenwände: analog Punkt 8.2.5 und
Punkt 8.2.6

Einfriedungen
der Grundstücke: analog Punkt 8.5

Stützmauern,
Geländeaufschüt-
tungen und Gelände-
abgrabungen: analog Punkt 8.6

9.3

Eine dauerhafte, sowie auch eine vorüber-
gehende Wohnnutzung in den Gartenhäusern
ist nicht zulässig.

10. ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT

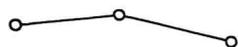
10.1

Zur Entlastung des Mischwasserkanals in der Tachauer Straße (Staatsstraße St 2173) ist auf der Parzelle 2 des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung eine Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von mind. 14 m³ einzurichten.

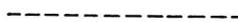
Hinweis: Die Kosten der Regenrückhaltung hat der Bauherr zutragen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Hinweise zur Wasserwirtschaft (Seite 19 der nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise) hingewiesen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

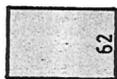


Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzsteine



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
(Garten- bzw. Kleingartengrundstücke)

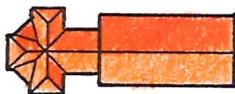
Gebäudebestand



Bestehende Wohngebäude mit Hausnummern
(außerhalb der Planungsfläche)



Bestehende Nebengebäude
(innerhalb des Geltungsbereiches: best.
gewerbliche Gebäude mit Firstrichtung)



Vorgeschlagene Stellung und Ausbildung der
Gebäude in der gewerblichen Baufläche mit
Firstrichtungen



Vorgeschlagene Stellung der Gartenhäuser
in den Gartengrundstücken bzw. Kleingarten-
grundstücken (Mittelstrich = Firstrichtung)



Bestehende Gebäudezufahrten bzw. -zugänge



Geplante Gebäudezufahrten bzw. -zugänge



Vorgeschlagener Pavillon in der gliedernden
Grünfläche (G) in folgender Ausführungs-
empfehlung:

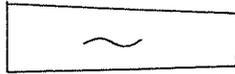
Holzkonstruktion in erdgeschossiger Bauweise

Dachform: Zelt Dach

Dachneigung: 18° - 24°

Dacheindeckung: Blech (z.B. Titanzinkblech)

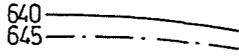
Wandhöhe: max. 3,00 m



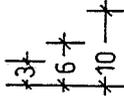
Vorhandener Teich



20 kV-Freileitungsmast



Höhenlinien (in m ü.NN)



Maßzahl in m

543,541/1

Flurstücksnummern

1, 4

Parzellennummern für private Gartengrundstücke bzw. Kleingartengrundstücke

| | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | 8 |

Nutzungsschablone

1 = Art der baulichen Nutzung

2 = Bauweise

3 = Grundflächenzahl (GRZ)

4 = Geschoßflächenzahl (GFZ)

5 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

6 = Bautyp (U = Untergeschoß, E = Erdgeschoß)

7 = Dachart, SD = Satteldach

8 = zulässige Dachneigung

Hinweise zur Denkmalpflege

- Bei künftigen Bauarbeiten können archäologische Bodenfunde oder Bodendenkmäler zutage kommen. Solche Funde unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der gesetzlichen Meldepflicht und sind deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, bekannt zu machen.

- Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Boddendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige Landratsamt weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 69 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen zu hören.

Hinweise zur Wasserwirtschaft und zur Wassereinsparung

- Da im Baugebiet mit oberflächennahem Schichtwasser gerechnet werden muß, wird empfohlen, die Kellergeschosse als wasserdichte Wannens auszubilden.
- Die versiegelten Flächen im Baugebiet sollen auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.
- Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Oberflächenwasser anzustreben. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist jedoch erforderlich.
- Die anfallenden Oberflächenwasser können auch in geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern, Zisternen etc. gesammelt und gespeichert werden. Verwendet werden kann dieses Wasser u.a. zur Freiflächenbewässerung und für Toilettenspülung.

- Auf den sparsamen Umgang mit Wasser gem. § 1 WHG wird hingewiesen. Daher wird neben der o.a. Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, auch der Einbau von wassersparenden Armaturen empfohlen.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten.
Auf notwendige Verfahren nach den Wasser-
gesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37
BayWG), nach dem Gewerberecht (z.B. § 9
VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht
(z.B. § 4 BImSchV) wird hingewiesen.

Hinweise der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG)

- Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt das zuständige OBAG-Regionalzentrum Windischeschenbach in 92670 Windischeschenbach, Am Bohrturm 1, Tel. 09681/930-0.
- Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
- Um Kabelverlegungsarbeiten mit den Beginn von Erschließungsmaßnahmen bzw. Baumaßnahmen zu koordinieren, ist das OBAG-Regionalzentrum Windischeschenbach mind. 3 Monate vorher zu verständigen.

- Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionalzentrum Windischeschenbach zu verständigen.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Hinweise der Deutschen Telekom AG

- Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom.
Bei beabsichtigter Veränderung der Telefonanlage im geplanten Neubau in der Parzelle 2 (Büro- und Lagergebäude) ist das Bezirksbüro Netze der Deutschen Telekom, Stockerhutweg 461 in 92637 Weiden rechtzeitig zu verständigen.

Hinweise des Straßenbauamtes Weiden i.d.OPf.

- An den bestehenden Zufahrts- und Zugangsverhältnissen zur Staatsstraße dürfen keine Änderungen vorgenommen werden.
- Der natürliche Abfluß des Niederschlagswassers von der Staatsstraße oder in den bestehenden Entwässerungsanlagen der Staatsstraße (z.B. Straßengraben, Spitzgraben, Mulde, Kanal) darf nicht verschlechtert oder gehindert werden.
- Dach- oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Straßengrund der Staatsstraße geleitet werden. Auch dürfen Schnee und Eis aus dem Grundstück nicht der Staatsstraße zugeführt werden.
- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der Staatsstraße darf durch Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.
- Baustoffe oder sonstige Gegenstände (z.B. Baustelleneinrichtung) dürfen auf der Fahrbahn und auf Straßengrund der Staatsstraße weder dauernd noch vorübergehend gelagert oder aufgestellt werden.
- Für die Bauausführung dürfen nur die bestehenden Zufahrten und Zugänge benutzt werden.
- Straßengrund der Staatsstraße darf nicht überbaut werden. Ist der Grenzverlauf nicht klar ersichtlich, so hat der Bauwerber die Grenze auf seine Kosten amtlich feststellen zu lassen.
- Während der Baudurchführung dürfen die Grenzsteine nicht entfernt oder verändert werden. Ist das Entfernen oder Verändern von Grenzsteinen nicht zu vermeiden, so ist der Grenzverlauf auf Kosten des Bauwerbers wieder herzustellen.

- Muß zur Anlage von Hausanschlüssen für Wasser, Kanalisation usw. Straßengrund der Staatsstraße benutzt werden, so ist hierfür beim Straßenbauamt Weiden rechtzeitig die Genehmigung unter Vorlage eines Lageplanes M = 1 : 1.000 (dreifach) zu beantragen. Bis dahin ist eine Benutzung des Straßengrundes der Staatsstraße unstatthaft.
- Beleuchtungsanlagen (z.B. Werbeanlagen, Hofraumbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, daß der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht geblendet wird.

Planunterlagen

Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes Tirschenreuth; zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Die Höhenlinien wurden nachrichtlich aus einer Vergrößerung des Katasterplanes M = 1 : 5.000 übernommen.

Aufgestellt:

Regensburg, den 15. Juli 1998

U. Freimüller

Ulrich Freimüller
Dipl.Ing. (FH), Architekt

Geändert:

Regensburg, den 10. Juni 1999

Regensburg, den 14. Oktober 1999

Ausgefertigt:

Bärnau, den 13. Dezember 1999
Stadt Bärnau

Hampel

Hampel
1. Bürgermeister

