

A ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO unterteilt in

MDw Dorfgebiet (Wohnen)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und

MDL Dorfgebiet (Landwirtschaft)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3, 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
(§§ 17 und 19 BauNVO)

II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für Wohngebäude
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. BAUWEISE, BAUGRENZE, (ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN)

o Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

α Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)



Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

SD Satteldach für Wohngebäude und Nebengebäude (z.B. Garagen, Carports, Stallgebäude, sonstige Nebengebäude). Krüppelwalm ist zulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Verkehrsfläche als gemischt genutzte Verkehrsfläche mit Fahrbahn (FB) und Straßenbegleitgrün (GR)
(mit Maßzahlen in m)



Straßen-/Verkehrsflächenbegrenzungslinie

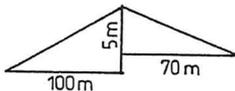
Fahrbahn



Straßenbegleitgrün mit vorgeschlagenen Parkbuchten (P)



Fußweg (FW)



Sichtdreiecksfläche (mit Schenkellänge und Aufstelllänge)

5. GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche gliedernde Grünfläche als Teilfläche für einen zukünftigen Kinderspielplatz



Grünflächen im öffentlichen Straßenraum (Straßenbegleitgrün)



Private Grünflächen bzw. Grundstücksflächen



Private Vorgartenfläche, die zum Straßenraum hin nicht eingezäunt werden darf.

6. GRÜNORDNUNG

Grünordnung in öffentlichen Grünflächen



Anzupflanzende heimische groß- oder mittelkronige Laubbäume oder Obstbäume in den straßenbegleitenden Grünflächen.
(nicht standortgebunden)



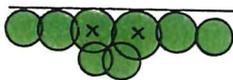
Dichte geschlossene Bepflanzung im Straßenbegleitgrün entlang der nordöstlichen Stichstraße, bestehend aus heimischen mittel- und kleinkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen, Gehölzen und Sträuchern.
(schematische Darstellung)



Bepflanzung der öffentlichen gliedernden Grünfläche (G), bestehend aus heimischen mittel- und kleinkronigen Laubbäumen, Obstbäumen, Gehölzen und Sträuchern.
(schematische Darstellung)



Anzupflanzende heimische Laubbäume oder Obstbäume als Hausbäume
(nicht standortgebunden)



Geschlossene mind. 5,0 m breite westliche Ortsrandbepflanzung, bestehend aus heimischen Laubbäumen, Obstbäumen, Gehölzen und Sträuchern.
(schematische Darstellung)



Raumbildende Bepflanzung von rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen, bestehend aus heimischen mittel- und kleinkronigen Laubbäumen, Obstbäumen, Gehölzen und Sträuchern.
(schematische Darstellung)

7. VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN



Vorgesehene Trafostation



20 kV-Erdkabel

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Bautypen (als Höchstgrenze)

- E+D - Erdgeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss)
- E+1+D - Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten (soweit nicht deckungsgleich mit Straßen-/Verkehrsflächenbegrenzungslinie)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHE NUTZUNG

- 1.1 Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, unterteilt in Dorfgebiet (Wohnen) (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und in Dorfgebiet (Landwirtschaft) (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), festgesetzt.
- 1.2 Das Allgemeine Wohngebiet bzw. Dorfgebiet (Wohnen) umfasst dabei die im Bebauungsplan dargestellten Parzellen 1-14 bzw. 15-24 und das Dorfgebiet (Landwirtschaft) die Flurstücksnummern 54, 55, 56, 57 und eine Teilfläche der Flurstücksnummer 53.
Auf den Flurstücksnummern 54, 55 und 56 im Dorfgebiet (Landwirtschaft) sind immissionsträchtige Nutzungen (z.B. Stallgebäude) nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die im Plan festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude als Höchstmaß beträgt im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) **II** und im Dorfgebiet (Landwirtschaft) **III**.

Bei Nebengebäuden im Dorfgebiet (Landwirtschaft) (u.a. Stallgebäude, Stadel, Maschinenhallen und sonstige Nebengebäude) richtet sich die Zahl der Vollgeschosse nach der zulässigen Wandhöhe i.V. mit der vorgesehenen Dachneigung und der vorgesehenen Geschosshöhe.

- 2.3 Bautypen
Im Planungsbereich sind für Wohngebäude gemäß Eintragungen im Plan bzw. gemäß Regelbeispiele folgende Bautypen als Höchstgrenze vorgesehen:

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet (Wohnen):
E + D Erdgeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss)

Mischgebiet (Landwirtschaft):
E + 1 + D Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss)

Bei Nebengebäuden im Dorfgebiet (Landwirtschaft) (u.a. Stallgebäude, Stadel, Maschinenhallen und sonstige Nebengebäude) richtet sich der Bautyp nach der zulässigen Wandhöhe i.V. mit der vorgesehenen Dachneigung und der vorgesehenen Geschosshöhe.

3. BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN

- 3.1 Nach den Eintragungen im Plan wird für das Allgemeine Wohngebiet und für das Dorfgebiet (Wohnen) offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO für Einzel- oder Doppelhäuser und für das Dorfgebiet (Landwirtschaft) abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wie offene Bauweise -jedoch Gebäudelängen bzw. Firstabwicklungen über 50 m zulässig- festgesetzt.

Dabei ist im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) bei vorgesehenen Doppelhäusern in Einzelhausparzellen ein weiterer Garagen- bzw. Carportstandort bzw. bei Einzelhausbebauung ein alternativer Garagen- bzw. Carportstandort (jeweils max. eine Doppelgarage bzw. ein Doppelcarport) auch außerhalb der überbaubaren Fläche unter Einhaltung der Festsetzungen für Garagen und Carports, unter Beachtung des Regelbeispiels und unter Berücksichtigung der jeweiligen baulichen Situation in den angrenzenden Nachbargrundstücken zulässig.

Ist bei beabsichtigter Grenzbebauung dieser Garagen oder Carports an dieser Grenze keine Garage bzw. kein Carport vorhanden oder geplant, so ist der Standort so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung der benachbarten Wohngebäude entsteht.

Der Abstand zu bestehenden benachbarten Wohngebäuden bzw. zu Baugrenzen von geplanten benachbarten Wohngebäuden muss hierbei mind. 5,0 m betragen und die Wandlänge dieser Grenzgaragen bzw. Grenzcarports wird, insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen, auf höchstens 7,0 m beschränkt.

Die o.a. zusätzlichen bzw. alternativen Garagen oder Carports sind generell im Bauantrag darzustellen.

- 3.2 Bei Errichtung von Wohngebäuden und Nebengebäuden (z.B. Garagen oder Carports) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung etc. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.
- 3.3 Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der jeweils gültigen Fassung der Bayer. Bauordnung (BayBO), derzeit Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434). Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen jedoch geringere Abstandsflächen ergeben, sind diese ausdrücklich festgesetzt.

4. BAULICHE GESTALTUNG NACH ART. 91 BayBO

4.1 **Wohngebäude**

Seitenverhältnis: Vorgeschrieben ist eine rechteckige Gebäudeform.
Die Traufseite muss dabei die längere Gebäudeseite bilden.

Dachform: Satteldach (SD)
Krüppelwalm ist zulässig.

Dachneigung: Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet
(Wohnen): 38° - 46°
Dorfgebiet
(Landwirtschaft): 36° - 42°

Dacheindeckung: Kleinteilige Dachelemente
(z.B. Biberschwanzziegel, bevorzugt in ziegelroter Farbe)

Dachaufbauten: Einzelgaupen (z.B. Satteldachgaupen) und Zwerchgiebel sowie
Gaupenbänder, jedoch nur im inneren Drittel der Dachfläche,
zulässig.

Kniestock: Die Kniestockhöhe darf, gemessen an der Außenkante der Um-
fassungsmauer (roh), von Oberkante Rohdecke bis Unterkante
Sparren bei Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet und
im Dorfgebiet (Wohnen) 0,80 m und im Dorfgebiet (Landwirt-
schaft) bei E+1+D 0,50 m nicht übersteigen.

Wandhöhe: Die Wandhöhe darf bergseits, gemessen an der Außenkante der
Umfassungsmauer (roh), von Oberkante fertigem Gelände bis
Unterkante Sparren bei Wohngebäuden im Allgemeinen Wohn-
gebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) 4,0 m und im Dorfgebiet
(Landwirtschaft) bei E+1+D 6,50 m nicht übersteigen.

4.2 **Nebengebäude im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen)** (z.B. Garagen oder Carports)

Dachform: Analog Wohngebäude

Dachneigung: Analog Wohngebäude

Dacheindeckung: Analog Wohngebäude

Wandhöhe: max. 3,25 m
(bei Grenzbebauung max. 3,0 m im Mittel)
(gemessen wie Wandhöhe bei Wohngebäuden).

Aufenthaltsräume: Aufenthaltsräume im Dachbereich von Garagen sind auch bei
Grenzgaragen unter Einhaltung des erforderlichen Brandschut-
zes zulässig.

Unterkellerung: Eine Unterkellerung von Garagen ist unter Einhaltung des erforderlichen Brandschutzes zulässig.

4.3

Nebengebäude im Dorfgebiet (Landwirtschaft)

(z.B. Stallgebäude, Stadel, Maschinenhallen, sonstige Nebengebäude)

Seitenverhältnis: Vorgeschrieben ist eine rechteckige Gebäudeform. Die Traufseite muss dabei die längere Gebäudeseite bilden.

Dachform: Satteldach (SD)
Krüppelwalm ist zulässig.

Dachneigung: $\geq 18^\circ$

Dachdeckung: z.B. Biberschwanzziegel, bevorzugt in ziegelroter Farbe.

Wandhöhe: max. 7,50 m
(gemessen wie Wandhöhe bei Wohngebäuden)

4.4

Sonstige gestalterische Festsetzungen

Dachüberstände: Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe sind zulässig; sie müssen aber in einem ausgewogenen Verhältnis zum Baukörper stehen (z.B. Traufe: 0,60 m, Ortgang: 0,30 m, Balkon- und Eingangsüberdachungen: 2,50 m). Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.
Bei Balkon- und Eingangsüberdachungen sind in Ausnahmefällen auch größere Dachüberstände möglich, sofern diese durch Stützen abgeständert werden.

Anbauten: Anbauten (z.B. Wintergärten) mit Sattel- oder Pultdach sind zulässig; sie müssen sich jedoch dem Hauptbaukörper unterordnen.

4.5

Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude (umbauter Raum bis 75 m³ (im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) pro Parzelle)) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen z.B. im rückwärtigen Grundstücksteil unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen zulässig.

5.

STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

5.1

Jeder Wohneinheit sind Stellplätze zuzuordnen:

- pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte
als Wohneinheit 2,0 Stellplätze
- pro Wohnung in einem evtl. vorgesehenen
Mehrfamilienhaus 1,5 Stellplätze

Als Stellplätze gelten Garagen- oder Carportplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen oder Carports.

- 5.2 Für die im Geltungsbereich evtl. entstehenden Nichtwohnnutzungen gelten die Richtlinien für den Stellplatzbedarf vom 12. Februar 1978 (MABl S. 181).
- 5.3 Zwischen Garagen bzw. Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein uneingezäunter Stauraum von mind. 6,0 m Tiefe einzuhalten.
- 5.4 Garagen- bzw. Carportzufahrten und Grundstückszufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser der Straße nicht zugeführt wird.

6. EINFRIEDUNGEN

Offene Vorgärten, die zum Straßenraum hin nicht einzuzäunen sind, sind im Plan dargestellt.

Im Übrigen sind Einfriedungen nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen gilt jedoch folgende Ausführung:

- 6.1 **An der Straßenseite:**
Holzzaun mit senkrechten Latten (z.B. Hanichelzaun), Zaunhöhe insgesamt max. 1,40 m, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Oberflächenbehandlung: Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Als Zaunsockel sind nur die Leistensteine der Straßenbegrenzung zulässig.
Im Bereich der offenen Vorgärten sind Hecken heimischer Arten bis zu einer Höhe von 1,0 m in einem Mindestabstand von 1,0 m zu den Straßen- bzw. Verkehrsflächenbegrenzungslinien zulässig.
- 6.2 **An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:**
Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe oder Holzzaun wie oben. Kein Sockel zulässig.
- 6.3 Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken heimischer Arten ist wünschenswert.

7. WERBEANLAGEN

- 7.1 Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie das Ortsbild nicht stören. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Auskragung von 0,60 m nicht überschreiten.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Grünordnung in öffentlichen Grünflächen

Die im Plan festgesetzten straßenbegleitenden Grünflächen sind unter Verwendung heimischer groß- oder mittelkroniger Laubbäume oder Obstbäume und die im Plan dargestellte gliedernde Grünfläche (G) ist mit heimischen mittel- und kleinkronigen Laubbäumen, Obstbäumen, Gehölzen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen.

Das Straßenbegleitgrün entlang der nordöstlichen Stichstraße ist als Immissionschutzbepflanzung gegenüber der Flur Nr. 661 dicht und geschlossen mit heimischen mittel- und kleinkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen, Gehölzen und Sträuchern abzapflanzen.

Als Artenbeispiele für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen werden u.a. genannt:

Großkronige Bäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Mittel- und kleinkronige Bäume

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>

Zusätzlich sind sämtliche Obstbäume entsprechend der Liste der „Empfehlenswerten Obstsorten für Dorf und Landschaft“ des Landkreises Tirschenreuth als Halb- oder Hochstämme zulässig.

Ergänzende Gehölz- und Straucharten für die Eingrünung der gliedernden Grünfläche (G)

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen sollten in folgender Qualität gesetzt werden:

Bäume: mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Heister: 2x verpflanzt, H = 300-350 cm

Sträucher: 2x verpflanzt, H = 60-100 cm

Parkbuchten im Straßenbegleitgrün sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau (z.B. Granit- oder Beton(rasen)pflaster) auszuführen.

Grünordnung in privaten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen)

Die privaten Grundstücksflächen sind unter Verwendung heimischer Laubbäume oder Obstbäume sowie unter Verwendung heimischer Gehölze und Sträucher gärtnerisch anzulegen. Soweit nicht bereits im Plan dargestellt, ist je 150 m² Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, davon mind. einer unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen.

Zusätzlich hierzu sind neben den im Plan dargestellten raumbildenden Bepflanzungen an verschiedenen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen mit heimischen mittel- und kleinkronigen Laubbäumen, Obstbäumen, Gehölzen und Sträuchern, gemäß Darstellung im Plan die westliche Baugebietsgrenze im Bereich der Parzellen 1-6 zur offenen Landschaft hin mit heimischen Laubbäumen, Obstbäumen, Gehölzen und Sträuchern dicht abzapflanzen. Die Breite dieses Pflanzstreifens darf nicht weniger als 5,0 m und der Abstand zwischen den einzelnen Gehölzen nicht weniger als 1,0 m betragen.

Diese Ortsrandeingrünung wird dabei im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet von der Stadt Bärnau im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Die betreffenden Bauwerber haben dies zu tolerieren, die Bepflanzung zu erhalten und falls erforderlich zu ergänzen.

Hinweis: Die Kosten dieser Bepflanzungsmaßnahme hat der jeweilige Grundstückseigentümer zu tragen.

Als Artenbeispiele für die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen werden u.a. genannt:

Großkronige Bäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Mittel- und kleinkronige Bäume

Apfeldorn	<i>Crataegus carrierei</i> *)
Blutpflaume	<i>Prunus cerasifers</i> „Nigra“ *)
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holzbirne	<i>Pyrus communis</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Zusätzlich sind sämtliche Obstbäume entsprechend der Liste der „Empfehlenswerten Obstsorten für Dorf und Landschaft“ des Landkreises Tirschenreuth als Halb- oder Hochstämme zulässig.

Ergänzende Gehölz- und Straucharten für die Ortsrandeingrünung, für die raumbildenden Bepflanzungen sowie für sonstige Bepflanzungen

Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum *)
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder *	

*) nicht zu verwenden für die Ortsrandeingrünung

Die Bepflanzungen der privaten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) sind mit Ausnahme der westlichen Ortsrandeingrünung im Bereich der Parzellen 1-6 spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen und sollten in folgender Qualität gesetzt werden:

Bäume: mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Heister: 2x verpflanzt, H = 300-350 cm

Sträucher: 2x verpflanzt, H = 60-100 cm

Bei der Bepflanzung der Ortsrandeingrünung sollte auf Bäume mit Ballen verzichtet werden.

Vorgeschlagen werden

Heister: H = 200-300 cm für großkronige Bäume,

Heister: H = 150-200 cm für mittel- bis kleinkronige Bäume und

Sträucher: 2x verpflanzt, H = 60-100 cm.

8.3 Bei der dargestellten Eingrünung an der Nordgrenze der Parzellen 6, 7 und 21 und an der Nordgrenze der öffentlichen Eingrünungsfläche (G) zur Flur Nr. 661 hin ist ein Abstand der Bepflanzung von der Grundstücksgrenze von mind. 2,0 m einzuhalten.

8.4 Begrünung von Fassaden

Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert.

Zulässig sind alle handelsüblichen Schlinger- und Klettergewächse sowie Obstspalierre.

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

8.5 Die befestigten Flächen in den privaten Grundstücken sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die unter Ziffer B 5.3 genannten Stauräume sowie sonstige notwendige befestigte Flächen (z.B. Hofflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfläche mit befestigten Fahrspuren, wassergebundene Decke, Granit- oder Beton(rasen)pflaster) zu versehen.

8.6 Bei zusammengebauten Garagen bzw. Carports ist auf jedem Grundstück an der gemeinsamen Grenze ein mind. 0,40 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

9. SICHTDREIECKSFLÄCHEN

- 9.1 Die Sichtdreiecksflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Haufen oder ähnlichem freizuhalten, sofern deren Höhe 1,0 m über Fahrbahnoberkante der Straße erreicht oder erreichen kann.

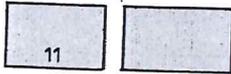
C. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE UND ZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTE (GRUNDKARTE)



bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Gebäudebestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(Wohngebäude und Nebengebäude)

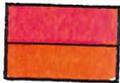


Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(Wohngebäude und Nebengebäude)
(Mittelstrich = Firstrichtung)

Bestandsaufnahme im Dorfgebiet (Landwirtschaft):
WG = Wohngebäude, ST = Stallgebäude,
NG = Sonstiges Nebengebäude,
E+1 = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss,
PD = Pultdach



bestehendes Silo



vorgeschlagene Stellung der Wohngebäude
(Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung)



vorgeschlagener Garagen- oder Carportstandort bei Einzelhausbebauung
(zwingend bei Doppelhausbebauung unter Ausnutzung der dahinter liegenden überbaubaren Fläche)
(Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung)



vorgeschlagene Garagenzufahrt mit vorgeschlagener Abgrenzung der befestigten Fläche bei Einzelhausbebauung
(Garagenzufahrt zwingend bei Doppelhausbebauung)



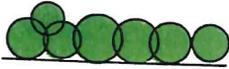
vorgeschlagene Grundstückszufahrten zu Flurstücksnummern 54, 55, 56 und 57.



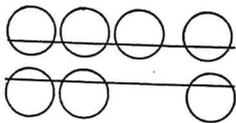
trennender Grünstreifen zwischen Garagenzufahrten



vorgeschlagene Streuobstwiese in der Flurstücksnummer 57 bestehend aus Hoch- oder Halbstammobstbäumen heimischer Arten
(schematische Darstellung)

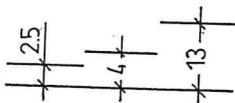


vorgeschlagene südliche Ortsrandeingrünung im Bereich der Flurstücksnummern 53 und 57, bestehend aus heimischen Laubbäumen, Obstbäumen, Gehölzen und Sträuchern gemäß Artenbeispiele Ziffer 8.2.



vorgeschlagene alleinartige Bepflanzung entlang der Liebensteiner Straße und vorgeschlagene Bepflanzung entlang des Kiefernweges mit heimischen groß- oder mittelkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen gemäß Artenbeispiele Ziffer 8.1.

(außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)



Maßzahlen in m

1, 24

Parzellennummern

659, 659/9

Flurstücksnummern

567 - - - - -
565 - . - . - . -

Höhenlinien (in m über NN)

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12

Nutzungsschablone

- 1 = Art der baulichen Nutzung
- 2 = Bauweise
- 3 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 = —
- 5 = Zahl der Vollgeschosse (Wohngebäude)
(als Höchstgrenze)
- 6 = Bautyp (Wohngebäude) (als Höchstgrenze)
- 7 = Dachart (Wohngebäude)
- 8 = zulässige Dachneigung (Wohngebäude)
- 9 = Dachart (Nebengebäude) *
- 10 = zulässige Dachneigung (Nebengebäude) *
- 11 = max. Wandhöhe (Wohngebäude)
- 12 = max. Wandhöhe (Nebengebäude) *

* Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet (Wohnen):
z.B. Garagen oder Carports

* Dorfgebiet (Landwirtschaft):
z.B. Stallgebäude, Stadel, Maschinenhallen, sonstige
Nebengebäude

D TEXTLICHE HINWEISE

1. WASSERWIRTSCHAFT

- 1.1 Auf den sparsamen Umgang mit Wasser gemäß § 1 WHG wird hingewiesen. Damit eine sparsame Verwendung von Trinkwasser erreicht wird, sollen für Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen Zisternen eingerichtet werden. Verwendet werden kann dieses Wasser u.a. zur Gartenbewässerung und für Toilettenspülung.
- 1.2 Inwieweit eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund möglich ist, sollte vorab durch einen Sicker Versuch nachgewiesen werden.
- 1.3 Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Schmutzwasseranlagen angeschlossen werden.
- 1.4 Flächenversiegelungen sollen auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden. (Hierzu wird auch auf Ziffer B 8.5 hingewiesen.)
- 1.5 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG), nach dem Gewerberecht (z.B. § 9 VbF) und nach dem Immissionschutzrecht (z.B. § 4 BImSchV) wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
- 1.6 Auf die im westlichen Teil des Baugebietes im Wesentlichen im Bereich der geplanten Parzellen 1-4 vorhandenen Drainageleitungen wird hingewiesen. Ihre Bodenentwässerungsfunktion für das Baugebiet ist soweit erforderlich durch Verlegung in die nicht bebaubaren Grundstücksflächen bzw. in öffentliche Straßenflächen zu gewährleisten.

2. BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

- 2.1 Da im Baugebiet insbesondere bei Starkregen mit Oberflächenwasser und mit oberflächennahem Schichtwasser gerechnet werden muss, sollte die Notwendigkeit entsprechender Schutzmaßnahmen (z.B. wasserdichte Kellerwannen) durch Baugrunduntersuchungen geprüft werden.
- 2.2 Um exakte Aussagen über die Bodenbeschaffenheit im Baugebiet zu bekommen, wird jedoch generell empfohlen, vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ein Bodengutachten erstellen zu lassen.

3. HINWEISE DER DENKMALPFLEGE

3.1 Im Baugebiet sind der Denkmalpflege derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Befunde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber), die bei Erdarbeiten zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt gemacht werden müssen.

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

4. HINWEISE DER OBAG AG

4.1 Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Fußwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Hierzu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB hingewiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Erschließungsmaßnahmen als Verursacher übernommen werden.

4.2 Bei Baumpflanzungen im Trassenverlauf von Erdkabel ist ein beidseitiger Schutzabstand von 2,50 m einzuhalten. Ist die Einhaltung dieses Abstandes nicht möglich, so sind im Einvernehmen mit der OBAG 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.

5. HINWEISE DER DEUTSCHEN TELEKOM AG

5.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom .

5.2 Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung neuer Telekommunikationsanlagen von Seiten der Deutschen Telekom nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten in ober- bzw. unterirdischer Bauweise vorgesehen.

5.3 Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. mit Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Bezirksbüro Netze, Köditzer Str. 10 in 95030 Hof, in Verbindung setzt.

6. HINWEISE ZU BESTEHENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBEN

- 6.1 In Schwarzenbach existieren landwirtschaftliche Betriebe. Es wird darauf hingewiesen, dass von diesen Betrieben sowie insbesondere auch von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen können. Der Bauwerber im ländlichen Raum hat dies jedoch zu tolerieren.

Planunterlagen

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

Die Höhenschichtlinien wurden nachrichtlich aus einer Vergrößerung des Katasterplanes M 1 : 5.000 des Vermessungsamtes übertragen.

Aufgestellt:

Regensburg, den 11. April 2001

Ulrich Freimüller
Dipl.Ing. (FH), Architekt

Geändert:

Regensburg, den 12. Juli 2001

Ausgefertigt:

Bärnau, den 24. September 2001
Stadt Bärnau

Hampel
1. Bürgermeister

