



Stadt Bärnau
Landkreis Tirschenreuth

1. Änderung Bebauungsplan "Am Hammerweg"

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf vom 08.07.2021

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Bärnau
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Alfred Stier

Marktplatz 1
95671 Bärnau

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK
Jeroen Erhardt
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planstand Entwurf vom 08.07.2021

Nürnberg, 08.07.2021
TB|MARKERT

Bärnau, 08.07.2021
Stadt Bärnau

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Alfred Stier

Inhaltsverzeichnis

A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	8
A.5.1	Übergeordnete Planungen (Regionalplan Oberpfalz-Nord, Landesplanung)	8
A.5.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	9
A.5.3	Bebauungsplan Hammerweg	10
A.5.4	Naturschutzrecht	10
A.5.5	Wasserhaushalt	10
A.5.6	Immissionsschutz	10
A.5.7	Denkmalschutz	11
A.6	Planinhalt	12
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	12
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	13
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	13
A.6.4	Überbaubare Flächen, Bauweise	14
A.6.5	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	15
A.6.6	Abstandsflächen	17
A.6.7	Stellplätze und Zufahrten	17
A.6.8	Einfriedungen	18
A.6.9	Stützmauern, Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen	19
A.6.10	Werbeanlagen	20
A.6.11	Grünordnung	20
A.6.12	Immissionsschutz	25
A.6.13	Erschließung, Ver- und Entsorgung	25
A.6.14	Brandschutz	28
A.6.15	Denkmalschutz	29
A.6.16	Flächenbilanz	29
B	Rechtsgrundlagen	30
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	30

A.1 Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan „Am Hammerweg“ wurde im Jahr 1999 aufgestellt. Bislang kam es jedoch nicht zu einer Umsetzung. Die erforderlichen Grundstücke stehen nun für eine Entwicklung zur Verfügung. Aufgrund des langen Zeitlaufs seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes, entsprechen einige Festsetzungen nicht mehr dem aktuellen Stand (inhaltlich und rechtlich). Die Stadt Bärnau beabsichtigt daher die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg“. Zielsetzung ist die Festsetzungssystematik zu vereinfachen und an die heutige Architektursprache und Rechtslage anzupassen.

A.2 Ziele und Zwecke

Zielsetzung der damaligen Planung waren gemäß Begründung eine sinnvolle Erschließung, Raumbildung durch die Stellung der Gebäude sowie eine landschaftstypische Bauweise im ländlichen Raum. Letzteres beinhaltet freistehende Einzelhausparzellen mit Doppelgaragen, Gebäude mit Erdgeschoss + Dachgeschoss und naturroten steilen Dächern.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg“ werden die Festsetzungen vereinfacht, Bauräume in begrenztem Umfang erweitert und der Geltungsbereich um die Restparzelle zwischen bisherigem Bebauungsplan und Bestandsbebauung einbezogen (ohne Einbeziehung der Flächen wäre die Fläche nach § 34 BauGB zu bewerten). Die Art der baulichen Nutzung sowie die festgesetzte Grundflächenzahl bleiben unverändert, weitere Außenbereichsflächen werden nicht einbezogen.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bärnau hat in seiner Sitzung am 08.04.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg“ beschlossen.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Gemeinde Bärnau erachtet dieses Verfahren aus den folgenden Punkten für Anwendbar:

- Für das Baugebiet besteht bereits Baurecht durch einen Bebauungsplan. Ziel des B-Plans ist es eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen und die Festsetzungen nach heutigen Standards zu überarbeiten. Bereits geplante Flächen werden somit (wieder-) nutzbar gemacht. Eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist nicht vorgesehen.
- Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Diese Vorgabe ist nach Auffassung der Stadt Bärnau mit den vorgenannten Rahmenbedingungen und Planungszielen gegeben.
- Der Bebauungsplan setzt zudem eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Damit sind die weiteren Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 BauGB gegeben.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gem. Abs. 2 Nr. 1 für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Verfahrenserleichterungen:

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird kein Gebrauch gemacht, d. h. es erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Verkehrserschließung

Hohenthau ist über die den Ort tangierende Staatsstraße 2172 sowohl an den Hauptort Bärnau, wie auch an den Markt Plößberg und weiter bis an die Stadt Neustadt a. d. Waldnaab angebunden. Eine weitere Anbindung des Ortsteil Hohenthau an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße TIR 5 und Bundesstraße B 15 an die Kreisstadt Tirschenreuth.

Das Plangebiet ist über den Hammerweg und die Alte Dorfstraße unmittelbar an die Staatsstraße 2172 angeschlossen.

Die Staatsstraße liegt nördlich in einiger Entfernung zum Plangebiet (> 50 m), die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen sind daher nicht betroffen. Direkte Zufahrten auf die Staatsstraße sind ebenfalls nicht möglich (dazwischen liegt das Flurstück Nr. 94).

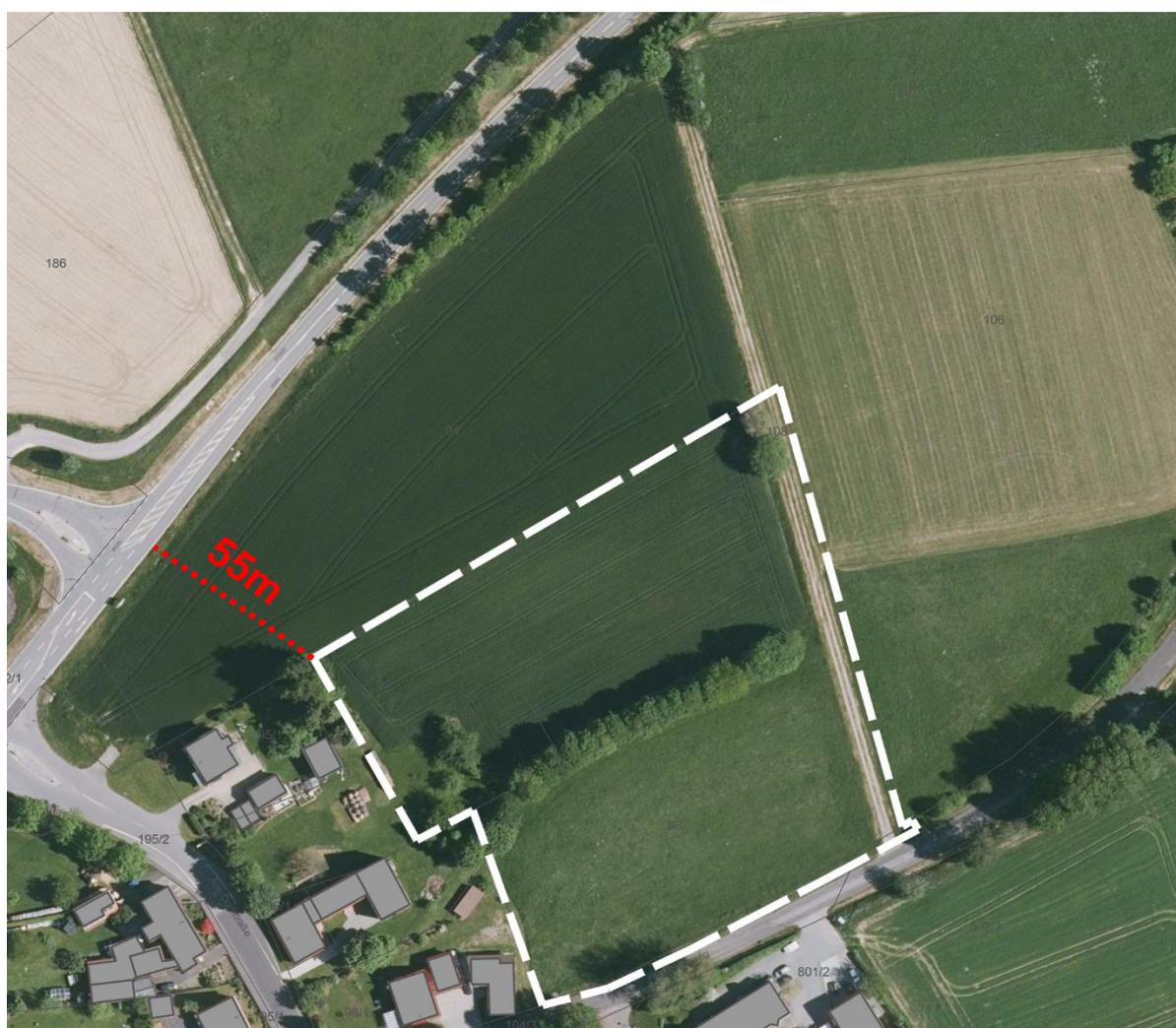


Abbildung 2 Entfernung des Plangebiets zur Staatsstraße 2172 (ohne Maßstab)

Plangrundlage: Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2021

A.4.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet um das Plangebiet ist von umliegenden Höfen mit Scheunen und anderen Anbauten sowie freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Die Wohnnutzung nimmt daher eine übergeordnete Stellung ein. Im Süden des Plangebiets ist jedoch auch eine gewerbliche Nutzung vorzufinden. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Das Gelände des Plangebiets fällt von Osten nach Westen etwa 7 m ab. Die Geländehöhe beträgt an der nord-westlichen Plangebietsgrenze ca. von 567 m ü. NN und im Südosten des Plangebiets ca. 574 m ü. NN. Bauliche Anlagen sind im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

A.4.2.3 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich bzw. im westlichen Teil als Gartenfläche genutzt. Vegetationsbestände sind im Planungsgebiet in Form einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Gehölzhecke und den ortsüblichen Bepflanzungen im Bereich der westlich angrenzenden Bebauung vorhanden.

A.4.2.4 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen (Regionalplan Oberpfalz-Nord, Landesplanung)

Ein Grundlegendes Ziel der Landesplanung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie eine Bedarfsgerechte Ausweisung von Bauland (Vgl. auch Grundsatz RP 6 B II 1.1).¹

Die Entwicklung vorhandener Flächen- und Innenentwicklungspotentiale hat Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete. Bei der vorliegenden Änderung greift die Stadt auf ein Gebiet mit bestehendem Baurecht zurück, die Erfordernisse der Raumordnung können damit grundsätzlich als erfüllt angesehen werden. Zielsetzung der Planung ist eine Modernisierung des Baurechts, auch um zu verhindern, dass erschlossene Baugrundstücke mit Baurecht lange brach liegen. Durch flexiblere Baufenster sind auch andere Parzellengrößen und verschiedene Ausgestaltungen von Bauformen denkbar. Bei der Veräußerung von Baugrundstücken wird zudem eine Bauverpflichtung vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltgebietes 15 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ (RP 6 B 12.2 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

¹ Vgl. Schreiben Höhere Landesplanungsbehörde vom 10.06.2021

- Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden. (RP 6 B II 1.1)
- In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. (RP 6 B I 2.1)
- Auf eine geeignete Pflege der Landschaft, insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, soll hingewirkt werden. (RP 6 B I 3.1)

A.5.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Bärnau hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993, in dem das vorliegende Baugebiet noch nicht als Baufläche enthalten war. Mit Deckblatt Nr. 1 wurde jedoch ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt, in dem das betreffende Baugebiet durch die Änderung 2a als Allgemeines Wohngebiet eingestuft wurde.



Abbildung 3. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

A.5.3 Bebauungsplan Hammerweg

Für das Gebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird im Zuge des Verfahrens geändert. Dabei wird auch der Geltungsbereich geringfügig geändert (siehe A6.1). Der für das Gebiet vorhandene Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1999 und wurde nicht digital, sondern von Hand gezeichnet. Daher sind minimale Ungenauigkeiten vorhanden.



Abbildung 4. Bestehender Bebauungsplan "Am Hammerweg" von 1999 (ohne Maßstab)

A.5.4 Naturschutzrecht

Das Plangebiet und die weitere Umgebung befinden sich außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete).

Südlich des Plangebiets grenzt der Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“ an das Plangebiet an. Das nächste Biotop ist der Kaltenmühlbach, der etwa 250 m östlich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verläuft.

A.5.5 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

A.5.6 Immissionsschutz

Der nördliche Bereich der Planungsfläche liegt im Einwirkungsbereich der Staatsstraße 2172. Durch die Verkehrsbelastung dieser Straße werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1

zur DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 für das beabsichtigte Allgemeine Wohngebiet von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) geringfügig überschritten.

Weitere Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der ringsum angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

A.5.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Im Zuge der Änderung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Südwesten des Plangebiets geringfügig erweitert. Der Geltungsbereich verläuft nun am westlichen Rand des Flurstücks 98. Die Restfläche zwischen bisherigem Bebauungsplan und Bestandsbebauung wäre ohne Einbeziehung in den neuen Geltungsbereich nach § 34 BauGB zu bewerten.



Abbildung 5. Neuer Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Hammerweg", der rote Bereich stellt die Erweiterung des Geltungsbereichs dar (oben ursprünglicher Bebauungsplan „Am Hammerweg“ | unten 1. Änderung – beide ohne Maßstab)

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Bestehende textliche Festsetzungen	Textliche Festsetzungen der 1.Änderungen
<p>1.1 Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.</p>	<p>1.1 Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.</p> <p>1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.</p> <p>1.3 Im Baugebiet zulässig sind auch Gebäude für freiberufliche Nutzung (z.B. Architekturbüro)</p>

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - gehen Publikums- und Lieferverkehre aus, die dem angestrebten Charakter als Wohngebiet entgegenlaufen würden. Die freien Berufen sollen dagegen nicht nur auf Räume beschränkt werden, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind zugelassen.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Bestehende textliche Festsetzungen	Textliche Festsetzungen der 1.Änderungen
<p>2.1 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, ist die im Plan festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl zulässig.</p> <p>2.2 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt II</p> <p>2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der im Plan festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne</p>	<p>2.1 Gemäß Eintragung im Plan ist für die Baugrundstücke eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Es gelten die gesetzlichen Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die Möglichkeit einer Überschreitung der im Plan festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl. Durch Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Sinne des § 14 BauNVO, ist eine</p>

<p>des § 14 BauNVO um bis zu 25 vom Hundert zulässig.</p> <p>2.4 Bautypen Im Planungsbereich ist gemäß Eintragung im Plan bzw. gemäß Regelbeispiel folgender Bautyp als Höchstgrenze vorgesehen: E + D Erdgeschoß und Dachgeschoß (Vollgeschoß).</p>	<p>Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert zulässig.</p> <p>2.2 Gemäß Eintragung im Plan ist für die Baugrundstücke eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,7 als Höchstgrenze festgesetzt.</p> <p>2.3 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt II Erläuterung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - E+D (2 Vollgeschosse) - E+1 (2 Vollgeschosse) - U+E (2 Vollgeschosse)
---	---

Die Änderungen erfolgten aus Gründen der besseren Verständlichkeit (Vollgeschosse) und der Anpassung an heutige Standards (GRZ 2).

A.6.4 Überbaubare Flächen, Bauweise

Bestehende textliche Festsetzungen	Textliche Festsetzungen der 1.Änderungen
<p>3.1 Nach den Eintragungen im Plan wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO für Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.</p> <p>3.2 Bei Errichtung von Wohngebäuden und Nebengebäuden (z.B. Garagen oder Carports) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung etc. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.</p> <p>3.3 Wo Nebengebäude z.B. als Garagen oder Carports nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten (Grenzbebauung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).</p>	<p>3.1 Nach den Eintragungen im Plan wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der Doppelhäuser darf 20 m, die Länge der Einzelhäuser 16 m nicht überschreiten. („Abweichende offene Bauweise“).</p> <p>3.2 Es werden überbaubare Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 2 m durch untergeordnete Bauteile, insbesondere durch Zwerchgiebel, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.</p>

Vorher festgelegte Baulinien an den Grundstücksgrenzen wurden entfernt. Durch eine Veränderung der Baugrenzen im Nordosten wurde eine abweichende offene Bauweise mit einer maximalen Länge der Baukörper festgesetzt.

A.6.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Bestehende textliche Festsetzungen	Textliche Festsetzungen der 1.Änderungen
<p>4.1 Wohngebäude:</p> <p>Seitenverhältnis: Vorgeschrieben ist eine deutliche rechteckige Gebäudeform. Die Traufseite muß dabei die längere Gebäudeseite bilden.</p> <p>Dachform: Satteldach (SD) Krüppelwalm ist zulässig.</p> <p>Dachneigung: 38° - 46°</p> <p>Dacheindeckung: Kleinteilige ziegelrote Dachelemente (z.B. Biberschwanzziegel).</p> <p>Dachaufbauten: Einzelgauben (z.B. Satteldachgauben) und Zwerchgiebel zulässig.</p> <p>Kniestock: Die Kniestockhöhe darf, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren 0,75 m nicht übersteigen.</p> <p>Wandhöhe: Die Wandhöhe darf, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), talseits von Oberkante fertigem Gelände bis Unterkante Sparren 4,25 m nicht übersteigen.</p>	<p>4.1 Dachform von Haupt- und Nebengebäuden:</p> <p>E+D: Satteldach (SD) → 20-46° Krüppelwalmdach ist zulässig</p> <p>E+1: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeldach (ZD), Versetztes Pultdach (vPD) → 15-27° Pultdach (PD) → 10-20°</p> <p>Für Garagen und Nebengebäude ist zusätzlich Flachdach zulässig</p> <p>4.2 Wohngebäude: Dachaufbauten (Einzelgauben und Zwerchgiebel) sind bei Bautypen mit einer Dachneigung von 34° - 46° zulässig.</p> <p>4.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bündig in der Dachfläche zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur bei Flachdach zulässig.</p> <p>4.4 Die Wandhöhe darf, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut 5,8 m nicht übersteigen.</p> <p>4.5 Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss darf eine Höhe von 0,3 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der</p>

<p>4.2 Nebengebäude (z.B. Garagen oder Carports)</p> <p>Dachform: Analog Wohngebäude</p> <p>Dachneigung: Analog Wohngebäude</p> <p>Dacheindeckung: Analog Wohngebäude</p> <p>Wandhöhe: max. 3,25 m Bei Grenzbebauung max. 3,0 m im Mittel. (gemessen wie Wandhöhe bei Wohngebäuden).</p> <p>Aufenthaltsräume: Aufenthaltsräume im Dachbereich von Garagen sind auch bei Grenzgaragen unter Einhaltung des erforderlichen Brandschutzes zulässig. Die Giebelbreite hierbei ist jedoch auf max. 7,50 m beschränkt.</p>	<p>Grenzlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.</p> <p>4.6 Nebengebäude (z.B. Garagen oder Carports)</p> <p>Garagen und Carports dürfen mit einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m und einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3,25 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.</p> <p>4.7 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, Ortgang: max. 1,0 m, Balkon- und Eingangsüberdachungen: max. 3,0 m). Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.</p>
<p>4.3 Sonstige gestalterische Festsetzungen</p> <p>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.</p> <p>Anbauten: Anbauten (z.B. Wintergärten) mit Sattel- oder Pultdach sind zulässig; sie müssen sich jedoch dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.</p>	<p>4.8 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen folgende Anlagen zulässig sind: nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude mit einem umbauten Raum bis 75 m³ und einer OK von bis zu 3,25 m bezogen auf die Geländeoberfläche. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Weitere Nebenanlagen im Sinne des § BAUNVO § 14 können gemäß § 23 BauNVO (5) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>
<p>4.4 Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude (umbauter Raum bis</p>	

<p>75 m³ pro Parzelle) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen z.B. im rückwärtigen Grundstücksteil unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen zulässig.</p>	
---	--

Die Änderungen erfolgen, um eine größere Flexibilität zu gewährleisten, wodurch eine Anpassung an die heutige Architektursprache ermöglicht wird. Die Wege zur Ermittlung der maximalen Höhen wurden an die heutigen Standards angepasst.

A.6.6 Abstandsflächen

Bestehende textliche Festsetzungen	Textliche Festsetzungen der 1.Änderungen
<p>5.1 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 festsetzt.</p>	<p>5.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Gemäß Art 6 Abs. 5 Satz 2 wird zusätzlich festgesetzt, dass Garagen und Carports gemäß Festsetzung Ziffer 4.6 ohne Abstandsflächen (0 H) errichtet werden dürfen.</p>

A.6.7 Stellplätze und Zufahrten

Bestehende textliche Festsetzungen	Textliche Festsetzungen der 1.Änderungen
<p>6.1 Jeder Wohneinheit sind Stellplätze zuzuordnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte als Wohneinheit 2,0 Stellplätze - pro Wohnung in einem evtl. vorgesehenen Mehrfamilienhaus 1,5 Stellplätze <p>Als Stellplätze gelten Garagen- oder Carportplätze und offene private</p>	<p>6.1 Jeder Wohneinheit sind Stellplätze zuzuordnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte als Wohneinheit 2,0 Stellplätze - pro Wohnung in einem evtl. vorgesehenen Mehrfamilienhaus 1,5 Stellplätze <p>Als Stellplätze gelten Garagen- oder Carportplätze und offene private</p>

<p>Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen oder Carports.</p> <p>6.2 Für die im Geltungsbereich evtl. entstehenden Nichtwohnnutzungen gelten die Richtlinien für den Stellplatzbedarf vom 12. Februar 1978 (MABI S. 181).</p> <p>6.3 Zwischen Garagen bzw. Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein uneingezäunter Stauraum von mind. 6,0 m Tiefe einzuhalten.</p> <p>6.4 Garagen- bzw. Carportzufahrten und Grundstückszufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser der Straße nicht zugeführt wird.</p>	<p>Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen oder Carports.</p> <p>6.2 Für die im Geltungsbereich evtl. entstehenden Nichtwohnnutzungen gelten die Richtlinien für den Stellplatzbedarf aus der GaStellV. vom 30.11.1992.</p> <p>6.3 Garagen- bzw. Carportzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden und sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser der Straße nicht zugeführt wird.</p>
--	---

Die Änderungen erfolgen aus Gründen der Anpassung an die heutigen Gegebenheiten (elektrisch öffnende Garagentore) und an die heutige Rechtslage (GaStellV).

A.6.8 Einfriedungen

Bestehende textliche Festsetzungen	Textliche Festsetzungen der 1.Änderungen
<p>Offene Vorgärten, die zum Straßenraum hin nicht eingezäunt werden dürfen, sind im Plan dargestellt. Im Übrigen sind Einfriedungen nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen gilt jedoch folgende Ausführung:</p> <p>7.1 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</p>	<p>Die Höhe von Einfriedungen (Zäune) an der Straßenseite darf 1 m nicht überschreiten. Die Höhe von Zaunsockeln an der Straßenseite darf eine Höhe von 10 cm nicht überschreiten. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedungen (Zäune) 2 m nicht überschreiten, Zaunsockel sind unzulässig. Zäune müssen zur freien Landschaft hin sockellos und mit mindestens 15 cm Abstand zum Boden errichtet werden, um Kleintieren das Passieren zu ermöglichen.</p>

<p>sind nur die Leistensteine der Straßenbegrenzung zulässig.</p> <p>7.2 An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen: Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe oder Holzzaun wie oben. Kein Sockel zulässig.</p> <p>7.3 Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.</p>	
---	--

Die Anpassungen erfolgen aus Gründen der Vereinfachung.

A.6.9 Stützmauern, Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen

Bestehende textliche Festsetzungen	Textliche Festsetzungen der 1.Änderungen
<p>7.1 Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind als Natursteinmauer, Trockenmauern o.ä. bis zu einer max. Höhe von 1,0 m in einem Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen von 1,0 m zugelassen (Ausnahme: Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten direkt an der Grundstücksgrenze).</p> <p>7.2 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig</p> <p>7.3 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.</p> <p>7.4 Soweit wie möglich soll jedoch der natürliche Geländeverlauf nicht verändert und das natürliche Gelände belassen werden.</p>	<p>Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m im Mittel im Abstand zu Grundstücksgrenzen von mind. 0,75 m (Ausnahme: im Bereich von Grundstückzufahrten direkt an der Grundstücksgrenze) zulässig.</p>

Die Anpassungen erfolgen aus Gründen der Vereinfachung.

A.6.10 Werbeanlagen

Bestehende textliche Festsetzungen	Textliche Festsetzungen der 1.Änderungen
<p>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 Auskrägung von 0,60 m nicht überschreiten.</p>	<p>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 Auskrägung von 0,60 m nicht überschreiten.</p>

Keine Anpassungen

A.6.11 Grünordnung

Bestehende textliche Festsetzungen	Textliche Festsetzungen der 1.Änderungen
<p>10.1 <u>Grünordnung in öffentlichen Grünflächen</u> Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung heimischer Laubbäume und Obstbäume gärtnerisch anzulegen. Dabei sind die Flächen des Straßenbegleitgrüns mit heimischen Laubbäumen und die Eingrünungsfläche (G) mit einer Hochstammobstbaumreihe zu bepflanzen.</p> <p>Als Artenbeispiele für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen werden u.a. genannt:</p> <p>Großkronige Bäume</p>	<p>10.1 <u>Grünordnung in öffentlichen Grünflächen</u> Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung heimischer Laubbäume und Obstbäume anzulegen. Dabei sind die Flächen des Straßenbegleitgrüns mit heimischen Laubbäumen und die Eingrünungsfläche (G) mit einer Hochstammobstbaumreihe zu bepflanzen. Die Sicherung und Gestaltung der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise anzulegen, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Ausfall der Arten entsprechend nachzupflanzen.</p>

Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Birke - Betula verrucosa
Winterlinde - Tilia cordata

Mittel- und kleinkronige Bäume

Wildkirsche - Prunus avium
Hainbuche - Carpinus betulus Eberesche - Sorbus aueuparia Weißdorn - Crataegus monogymna

Zusätzlich sind alle Hochstammobstbaumarten zulässig.

Die Bäume sollten in folgender Qualität gesetzt werden:
mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 12—14 cm.

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

10.2 Grünordnung in privaten Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücksflächen sind ebenfalls unter Verwendung heimischer Laubbäume und Obstbäume sowie unter Verwendung heimischer 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 der öffentlichen Verkehrsfläche.

Zusätzlich hierzu sind neben den im Plan dargestellten raumbildenden Bepflanzungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen und der weitgehend geschlossenen ca. 5,0 m breiten zwingenden Bepflanzung des nördlichen Baugebietsrandes im

Bereich der Parzellen 11, 12, 14 und 15 mit halbstämmigen Stein- und Kernobstbäumen und ergänzenden Sträuchern, in den privaten

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

10.2 Grünordnung in privaten Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücksflächen sind ebenfalls unter Verwendung heimischer Laubbäume und Obstbäume sowie unter Verwendung heimischer 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 der öffentlichen Verkehrsfläche.

Zusätzlich hierzu sind neben den im Plan dargestellten raumbildenden Bepflanzungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen und der weitgehend geschlossenen ca. 5,0 m breiten zwingenden Bepflanzung des nördlichen Baugebietsrandes im Bereich der Parzellen 11, 12, 14 und 15 mit halbstämmigen Stein- und Kernobstbäumen und ergänzenden Sträuchern, in den privaten Grundstücksflächen der Parzellen 3, 4, 10 und 11 gemäß Darstellung im Plan als Übergang in die freie Landschaft eine weitere Obstbaumhochstammreihe zwingend vorgeschrieben. Die Bepflanzung dieser Obstbaumreihe wird dabei im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet von der Stadt Bärnau durchgeführt. Die betreffenden Grundstückseigentümer haben dies zu tolerieren, die Bepflanzung zu erhalten und falls erforderlich zu ergänzen.

Bei der Bepflanzung der nördlichen Baugebietseingrünung im Bereich der Parzellen 11, 12, 14 und 15 sind die in Art. 47 Abs. 1 AGBGB i.V. mit Art. 49

<p>Grundstücksflächen der Parzellen 3, 4, 10 und 11 gemäß Darstellung im Plan als Übergang in die freie Landschaft eine weitere Obstbaumhochstammreihe zwingend vorgeschrieben. Die Bepflanzung dieser Obstbaumreihe wird dabei im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet von der Stadt Bärnau durchgeführt. Die betreffenden Grundstückseigentümer haben dies zu tolerieren, die Bepflanzung zu erhalten und falls erforderlich zu ergänzen.</p> <p>Bei der Bepflanzung der nördlichen Baugebietseingrünung im Bereich der Parzellen 11, 12, 14 und 15 sind die in Art. 47 Abs. 1 AGBGB i.V. mit Art. 49</p> <p>AGBGB festgelegten Abstände zur Grundstücksgrenze der Flur Nr. 94 einzuhalten; die Bepflanzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern entsprechend zu pflegen.</p> <p>Außerdem ist die im Bebauungsplan schematisch dargestellte Gehölzhecke zu erhalten, zu pflegen und soweit erforderlich zu ergänzen.</p> <p>Als Artenbeispiele für die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen werden u.a. genannt:</p> <p>Großkronige Bäume Esche - Fraxinus excelsior Spitzahorn - Acer platanoides Stieleiche - Quercus robur Winterlinde - Tilia cordata</p> <p>Mittel- und kleinkronige Bäume Eberesche - Sorbus aucuparia Blutpflaume - Prunus cerasifera „Nigra“ Apfeldorn - Crataegus carrierei Weichselkirsche - Prunus mahaleb Rotdorn - Crataegus „Paul's Scarlet“</p>	<p>AGBGB festgelegten Abstände zur Grundstücksgrenze der Flur Nr. 94 einzuhalten; die Bepflanzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern entsprechend zu pflegen.</p> <p>Außerdem ist die im Bebauungsplan schematisch dargestellte Gehölzhecke zu erhalten, zu pflegen, soweit erforderlich zu ergänzen und bei Ausfall zu erneuern.</p> <p>Zusätzlich sind alle regionalen Halb- oder Hochstammobstbaumarten zulässig, wobei im Bereich der nördlichen Baugebietseingrünung zur Flur Nr. 94 hin nur halbstämmige Stein- und Kernobstbäume zu verwenden sind.</p> <p>Die Bepflanzungen sind mit Ausnahme der Obstbaumreihe in den Parzellen 3, 4, 10 und 11 spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.</p> <p>10.3 Im Sinne des Vogelschutzes ist der Leitfaden „Vogelschlag an Glasflächen“ (LfU, Überarbeitung 2019) für die zukünftige Gestaltung der Baukörper zu berücksichtigen.</p> <p>10.4 Gulliabdeckungen müssen so gestaltet werden, dass keine Kleintiere (Amphibien etc.) hineingelangen können.</p> <p>10.5 Flachdächer (0 Grad-15 Grad) von Garagen und Nebengebäuden sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung</p>
---	---

Zusätzlich sind alle Halb- oder Hochstammobstbaumarten zulässig, wobei im Bereich der nördlichen Baugebietseingrünung zur Flur Nr. 94 hin nur halbstämmige Stein- und Kernobstbäume zu verwenden sind.

Ergänzende Gehölz- und Straucharten u.a. für die raumbildenden Bepflanzungen und die nördliche Baugebietseingrünung

Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 Schlehe - Prunus spinosa
 Hundsrose - Rosa canina
 Haselnuß - Corylus avellana
 Kreuzdom - Rhamnus catharticus
 Heckenrose - Rosa canina
 Salweide - Salix caprea
 Holunder - Samucus nigra
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Flieder

Die Bepflanzungen sind mit Ausnahme der Obstbaumreihe in den Parzellen 3, 4, 10 und 11 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

10.3 Begrünung von Fassaden

Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Zulässig sind alle handelsüblichen Schlinger- und Klettergewächse sowie Obstspaliere. Berankungsgerüste sind aus Holzlatten in stehenden Rechtecksformaten oder aus

von Solarenergie können zugelassen werden

10.6 Begrünung von Fassaden
 Zulässig sind alle handelsüblichen Schlinger- und Klettergewächse sowie Obstspaliere. Berankungsgerüste sind aus Holzlatten in stehenden Rechtecksformaten oder aus Holzlatten mit Spanndrähten auszubilden.

10.7 Bei zusammengebauten Garagen bzw. Carports ist auf jedem Grundstück an der gemeinsamen Grenze ein mind. 0,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

10.8 Für Parkstellplätze sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Die unter Punkt B 5.3 genannten Stauräume sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfläche mit befestigten Fahrspuren, wassergebundene Decke, Granit- oder Beton(rasen)pflaster zu versehen.

10.9 Pflanzliste:

Großkronige Bäume

*Mindestpflanzqualität:
 Hochstamm, 3x verpflanzt mDb,
 Stammumfang 16-18 cm*

Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 Spitzahorn – Acer platanoides
 Winterlinde - Tilia cordata
 Sommerlinde – Tilia platyphyllos
 Stiel-Eiche – Quercus robur
 Trauben-Eiche – Quercus petraea

Mittel- und kleinkronige Bäume

*Mindestpflanzqualität:
 Hochstamm, 2x verpflanzt mB,
 Stammumfang 12-14 cm*

Sand-Birke - Betula pendula
 Feld-Ahorn - Acer campestre
 Wildkirsche - Prunus avium

<p>Holzplatten mit Spanndrähten auszubilden.</p> <p>10.4 Die befestigten Flächen in den privaten Grundstücken sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die unter Punkt B 5.3 genannten Stauräume sind mit wasser-durchlässigen Belägen (z.B. Rasenfläche mit befestigten Fahrspuren, wassergebundene Decke, Granit- oder Beton(rasen)pflaster) zu versehen.</p> <p>10.5 Bei zusammengebauten Garagen bzw. Carports ist auf jedem Grundstück an der gemeinsamen Grenze ein mind. 0,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.</p>	<p>Schlehe – Prunus spinosa Hainbuche - Carpinus betulus Eberesche - Sorbus aucuparia Elsbeere - Sorbus torminalis Weißdorn - Crataegus monogymna</p> <p>Zusätzlich sind alle regionalen Sorten von Hochstammobstbaumarten zulässig.</p> <p>Sträucher: <i>Mindestpflanzqualität:</i> <i>Strauch, 2x verpflanzt, H = 60-100;</i> <i>Heister, 2x verpflanzt, H = 300-350</i></p> <p>Heckenkirsche - Lonicera xylosteum Schlehe - Prunus spinosa Hundsrose - Rosa canina Haselnuß - Corylus avellana Kreuzdom - Rhamnus catharticus Heckenrose - Rosa canina Salweide - Salix caprea Holunder - Sambucus nigra Hainbuche - Carpinus betulus Flieder – Syringa vulgaris Pfaffenhütchen – Euonymus europaea Blut-Hartriegel - Cornus sanguinea Wolliger Schneeball – Viburnum lantana Gemeiner Schneeball – Viburnum opulus</p> <p>10.10 Artenschutz: Außenbeleuchtung ist als LED-Außenbeleuchtung mit einem warmweißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur) zulässig.</p> <p>Große Glasflächen von mehr als 2 qm müssen vogelsicher gestaltet werden (Vogelschutzglas, Anbringen von sichtbaren Streifen, Mustern etc. mit maximal 7 cm Abstand usw.).</p>
---	--

Die Änderungen erfolgen aus Gründen der Anpassungen an heutige Standards. Die Pflanzliste wurde erweitert, um mehr Flexibilität zu gewährleisten.

A.6.12 Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der nördliche Bereich der Planungsfläche im Einwirkungsbereich der Staatsstraße 2172 liegt und durch die Verkehrsbelastung dieser Straße die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts geringfügig überschritten werden.

Für die hiervon betroffenen Parzellen 11 - 15 wird daher folgende Schallschutzmaßnahme empfohlen:

Die zum Lüften vorgesehenen Fenster der zur nördlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2172 hin orientierten Fenster der ruhebedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind als Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 2 mit Lüftungseinrichtungen auszuführen.

Im Umfeld des Baugebietes sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass von diesen Flächen, Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen können. Der Bauwerber im ländlichen Raum hat dies jedoch zu tolerieren.

A.6.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.13.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets bleibt unverändert. Lediglich die Stichstraße im Südwesten des Plangebiets wird durch den neuen Geltungsbereich geringfügig verlängert. Insgesamt kommen so etwa 100m² neue Verkehrsfläche hinzu.

A.6.13.2 Energie und Telekommunikation

In der ursprünglichen Fassung des vorliegenden Bebauungsplanes waren Bereits Hinweise der Bayernwerk AG und der Deutsche Telekom GmbH enthalten. Darüber hinaus weist die Telekom Technik GmbH darauf hin, dass eine Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur (die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets) einer Prüfung vorbehalten sind. Weitere Vorgaben der Telekom für die Erschließung des Baugebietes, können den Auskünften im Rahmen des vorliegenden Verfahrens entnommen werden.²

Hinweise der Bayernwerk AG

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

² Vgl. Schreiben Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.05.2021

Die Bayernwerk AG weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinweise der Deutschen Telekom GmbH

Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Deutschen Telekom GmbH ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von zuständigen Ressort, Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Erschließungsmaßnahmen und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel: 0800 330 97 47, so früh wie möglich (mindestens 3 Monate vor Baubeginn), schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Diese Hinweise gelten entsprechend auch für Telekommunikationslinien anderer Netzbetreiber.

A.6.13.3 Abwasserbeseitigung, Entwässerung, Bodenschutz

Das vorliegende Baugebiet soll kanalmäßig im Mischsystem an die Kläranlage des Ortsteils Hohenthau angeschlossen werden.

Auf den sparsamen Umgang mit Wasser wird hingewiesen. Damit eine sparsame Verwendung von Trinkwasser erreicht wird, sollten für Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen Zisternen eingerichtet werden. Verwendet werden kann dieses Wasser u.a. zur Gartenbewässerung und für Toilettenspülung.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der

Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers anzustreben. Sollte eine flächenhafte Versickerung (breitflächige Versickerung oder Muldenversickerung über mind. 20 cm bewachsenen Oberboden) nicht möglich sein, ist eine linienhafte Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Unterirdische Versickerungsanlagen ist - zum Schutz von Boden und Grundwasser- in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Die Versickerung über einen Sickerschacht ist nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung ausschließen.

Der Versickerung ist (unter Voraussetzung eines ausreichend sickerfähigen Untergrundes) der Vorzug vor Einleitung in ein Oberflächengewässer oder einen Kanal zu geben.

Das Einleiten von Niederschlagswasser bedarf i.d.R. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Hierbei wird auf die Möglichkeit der Erlaubnisfreiheit unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) hingewiesen.

Da im Baugebiet evtl. auch mit oberflächennahem Schichtwasser bzw. mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden muss, sollte die Notwendigkeit entsprechender Schutzmaßnahmen bei hohen Grundwasserständen gegen drückendes Wasser und bei Schichtwasser gegen nichtdrückendes Wasser nach den bekannten einschlägigen technischen Regeln wie z.B. durch Abdichtmaßnahmen oder wasserdichte Kellerwannen zu treffen. Es wird jedoch generell der Einbau von wasserdichten Kellerwannen empfohlen.

Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Bauwerksdrainagen und Regenwasserleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Flächenversiegelungen sollen auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden.

Erdaufschlüsse (z.B. Brunnenbohrung, Erdwärme...) sind dem Landratsamt Tirschenreuth (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da für eine weitere Nutzung wasserrechtliche Erlaubnisse notwendig sein könnten.

Laut Altlastenkataster liegen im Planungsgebiet keine Altlastenverdachtsfälle vor. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, so sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des

Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten. Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.

A.6.14 Brandschutz

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Stand 8/2000 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, jetzt Landesamt für Umweltschutz und nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 „Hydranten“ und 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ bei mind. 48 m³/h auszubauen. Zur Erzielung der notwendigen Löschwassermenge dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist. In diesem Falle sollte eine, für die Feuerwehr geeignete, Löschwasserentnahmestelle geplant werden. Die verbleibenden Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Mindestens 1/3 der Hydranten sollten als Überflurhydranten ausgeführt werden.

Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenverkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und auf die bayerische Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“, Stand 02/2007 verwiesen.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Drehleitern oder ggf. weitere Anforderungen an das Gebäude nach Art. 15 (2) Satz 3 BavBO

Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbstständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschöß über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in dem Feuer und Rauch nicht eindringen können. (Sicherheits-treppenraum). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt (Art. 15 (2) BayBO).

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Zusätzlich muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine andere bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens 1 Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar und als Rettungsfenster gem. Art. 35 Abs. 4 BayBO ausgebildet sein.

A.6.15 Denkmalschutz

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.

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.

A.6.16 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	12.006m ²	78,15%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.020 m ²	13,15%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	488 m ²	3,18%
Öffentliche Grünfläche	848 m ²	5,52%
Fläche gesamt	15.362 m²	100 %

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1. Lageplan des Plangebiets (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 2 Entfernung des Plangebiets zur Staatsstraße 2172 (ohne Maßstab)	7
Abbildung 3. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)..	9
Abbildung 4. Bestehender Bebauungsplan "Am Hammerweg" von 1999 (ohne Maßstab)..	10
Abbildung 5. Neuer Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Hammerweg".....	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich	29
--	----