



SATZUNG

Die Stadt Bärnau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Am Hammerweg“ für den Bereich nördlich des Hammerwegs, Gemarkung Hohenhain, als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und 2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BaunVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungscharaktere

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Geschosflächen zur Grundstücksfläche Anzahl der Vollgeschosse Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsfahrschienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

Geplante Grenzen der Grundstücke

Geplante Gebäude und Garagen

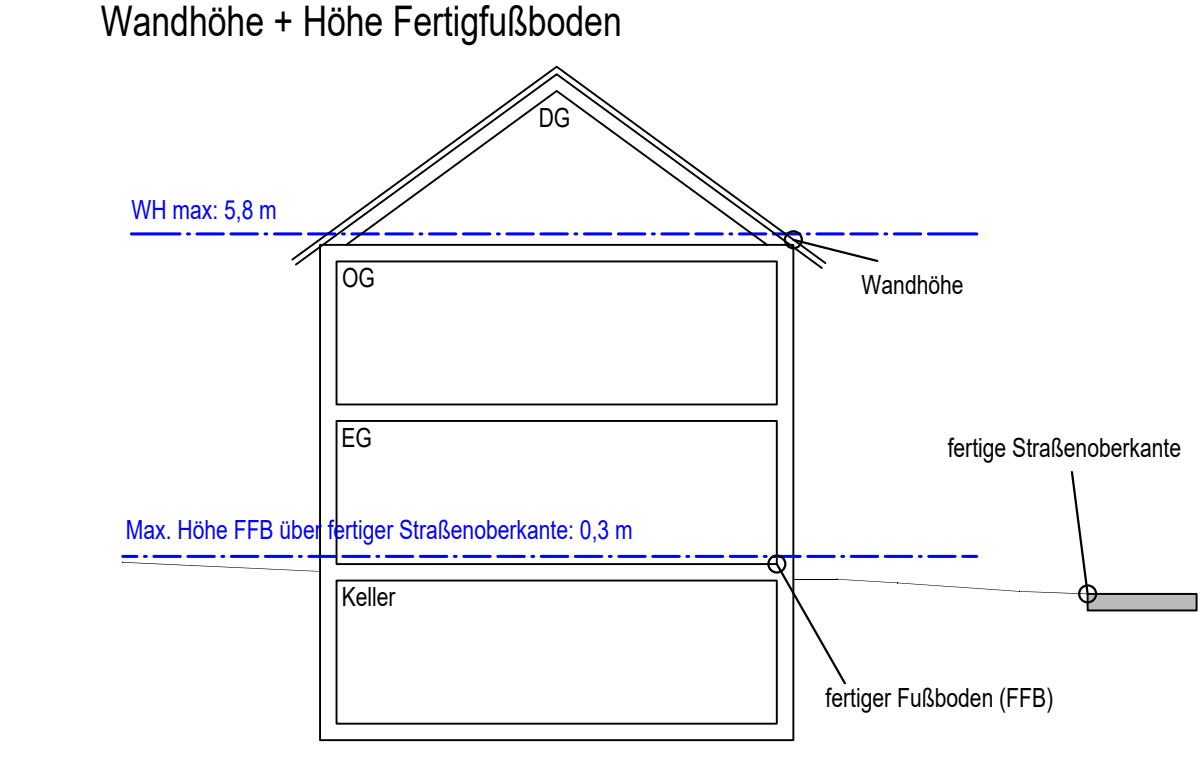
Bemalung in Metern

3 | 713m² Numerierung und Größe der geplanten Grundstücke

Flurkarte mit Flurstücksnummern

Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull

ERLÄUTERUNGEN:



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.

Im Baugebiet zulässig sind auch Gebäude für freibetriebliche Nutzung (z.B. Architekturbüro)
- Maß der baulichen Nutzung**

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 Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert zulässig.

Gemäß Eintragung im Plan ist für die Baugrundstücke eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,7 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt II

Erläuterung:

 - E=0 (2 Vollgeschosse)
 - E+1 (2 Vollgeschosse)
 - U+E (2 Vollgeschosse)
- Überbaubare Fläche, Bauweise**

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)

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 Zwerghelbig, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

Dachformen von Haupt- und Nebengebäuden:

 - E=0: Satteldach (SD) mit Neigung von 20-46°
 - Kriepelwalmdach ist zulässig
 - E+1: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Versetztes Pultdach (vPD) mit Neigung von 15-27° und Pultdach (PD) mit einer Neigung von 10-20°
 - Für Garagen und Nebengebäude ist zusätzlich Flachdach zulässig

Wohngebäude: Dachaufbauten (Einzelguben und Zwerghelbig) sind bei Bautypen mit einer Dachneigung von 34° - 46° zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bündig in der Dachfläche zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur bei Flachdach zulässig.

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.

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 Grenzlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Nebengebäude (z.B. Garagen oder Carports):

Garagen und Carports dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen mit einer Gesamtfläche 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.

Dachüberstände: Dachüberstände am Ortsgang und an der Traufe sind zulässig; sie müssen aber in einem ausgewogenen Verhältnis zum Baukörper stehen (Traufe: max. 1,2 m; Ortsgang: max. 1,0 m; Balkon- und Eingangsüberdachungen: max. 3,0 m). Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.

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 m² und einer Oak von nur auf 3,25 m bezogen auf die Geländeoberfläche. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Weitere Nebenanlagen im Sinne des § 3 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.
- Abstandsflächen**

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.
- Stellplätze und Zufahrten**

Jeder Wohnhekt ist Stellplätze zuzurechnen:

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

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

Für die im Geltungsbereich entstehenden Nichtwohnungen gelten die Richtlinien für den Stellplatzbedarf aus der GaStellV. vom 30.11.1992.

Garagen- bzw. Carportzufahrten dürfen für öffentlichen Verkehrsfahrten nicht eingefriedet werden und sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser der Straße nicht zugeführt wird.
- Einfriedungen**

Die Höhe von Einfriedungen (Zäune) an der Straßenseite darf 1 m nicht überschreiten. Die Höhe von Zaunsöckeln 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. Zaunsöckel sind unzulässig. Einfriedungen müssen zur freien Landschaft hin sockellos und mit mindestens 15 cm Abstand zum Boden errichtet werden, um Kleintieren das Passieren zu ermöglichen.
- Stützmauern, Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen**

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 Grundstückszufahrten direkt an der Grundstücksgrenze) zulässig.
- Werbeanlagen**

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 Gebäudeseite sind auf einer gemeinsamen Fläche von 1,0 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nassschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Auskragung von 0,60 m nicht überschreiten.
- Grünordnung**

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 gründerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise anzulegen, artenreichend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Ausfall der Arten entsprechend nachzupflanzen. Parkflächen im Straßenbegleitgrün sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau (z.B. Granit- oder Beton(rasen)offen) auszuführen.

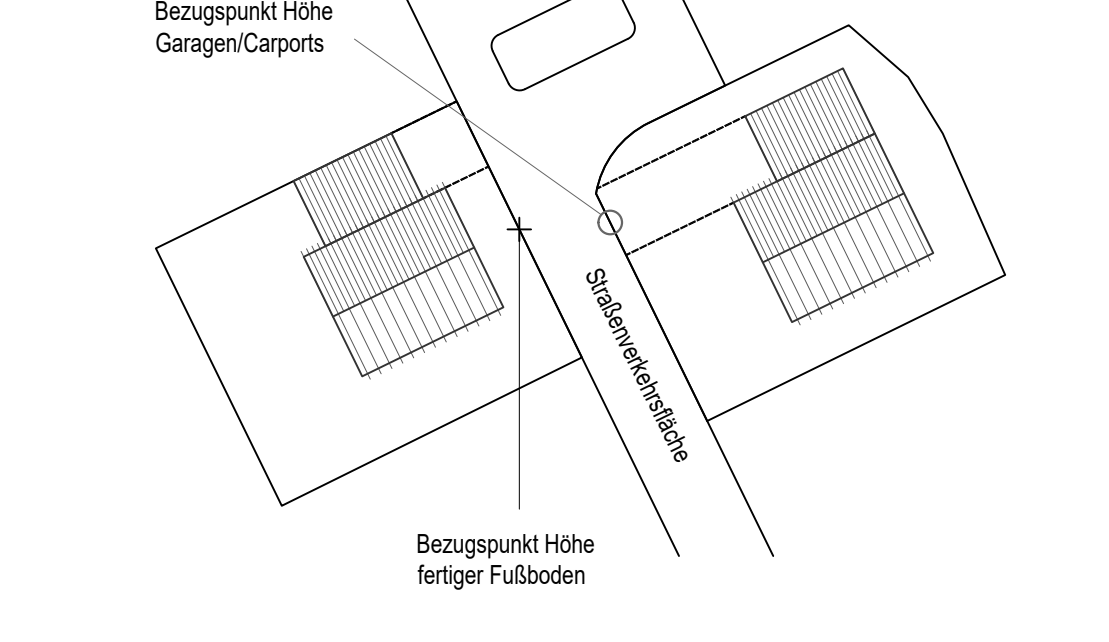
Die privaten Grundstücksflächen sind ebenfalls unter Verwendung heimischer Laubbäume und Obstbäume sowie unter Verwendung heimischer Sträucher gärtnerisch anzulegen. Soweit nicht bereits im Plan dargestellt, ist je 150 m² Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, davon mind. einer unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche. Zusätzlich hierzu sind neben dem im Plan dargestellten räumlichen Bepflanzungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen und der weitgehend geschlossenen ca. 5,0 m breiten zwingenden Bepflanzung des nördlichen Baugebietes 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 klären, 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 in die Art. 47 Abs. 1 A G B G B i. V. m. Art. 49 A G B G B festgelegten Abstände zur Grundstücksgrenze der Flur Nr. 94 einzuhalten; die Bepflanzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern entsprechend zu pflegen.

Außerdem ist die im Bebauungsplan schematisch dargestellte Gehölzhecke zu erhalten, zu pflegen, soweit erforderlich zu ergänzen und bei Ausfall zu erneuern.

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.

Die Bepflanzungen sind mit Ausnahme der Obstbaumreihe in den Parzellen 3, 4, 10 und 11 spätestens zwei Jahre nach Bezugserfertigung durchzuführen.
- Im Sinne des Vogelschutzes ist die Leitflächen „Vogelschutz an Glasflächen“ (Lfu, Überarbeitung 2019) für die zukünftige Gestaltung der Baukörper zu berücksichtigen.**
- Gullabdeckungen müssen so gestaltet werden, dass keine Kleintiere (Amphibien etc.) hineingelangen können.**
- 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 von Solarenergie können zugelassen werden.**

Bezugspunkte Bemessung Höhe Fertigfußboden + Garagen/Carports



- Für eine Fassadenbegrünung sind alle handelsüblichen Schling- und Klettergewächse sowie Obstspalier zulässig. Berankungsgerüste sind aus Holzlaten in stehenden Rechteckformaten oder aus Holzlaten mit Spanndrähten auszubilden.
- Bei zusammengebaute Garagen bzw. Carports ist auf jedem Grundstück an der gemeinsamen Grenze ein mind. 0,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.
- Für Parkstellplätze sind versickerungsfähige Böllge zu verwenden. Die unter Punkt B.5.3 genannten Stauraume sind mit wasserundurchlässigen Böllgen (z.B. Rasenfläche mit befestigten Fahrsperren, wassergebundene Decke, Granit- oder Beton(rasen)pflaster zu versehen.
- Pflanzliste:

TEXTLICHE HINWEISE

- Wasserwirtschaft**

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 einschli. der Grundwasserhältnisse 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 Gründungsgräben oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Zur Grundwasserabsenkung 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 Röhren oder Sicherung anzustreben. Unterirdische Versickerungsanlagen ist - zum Schutz von Boden und Grundwasser - in jedem Fall eine ausreichende Vorrainierung 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 sicherheitlichen Untergrundes) der Vorzug vor Einleitung in ein Oberflächenwasser 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 Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWVwV) i. V. mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNGW) bzw. in Oberflächenwasser (TREGNOG) 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 Abdichtungsmaßnahmen oder wasserdichte Kellerwände zu treffen. Es wird jedoch generell der Einbau von wasserdichten Kellerwänden 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.

Erdarshüsse (z.B. Brunnenbohrung, Erdwärmepumpe, ...) sind dem Landratsamt Tirschenreuth (Bachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da für eine weitere Nutzung wasserrechtlicher 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 Vergründung 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 beliebte Oberboden und ggf. kulturellere Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Vergründung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmaterial und maximal 4 m für Unterboden- und Untergundmaterial empfohlen. Die Bodenmaterialien 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 18639, die Baumaßnahmen in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegeleitung beaufsichtigen zu lassen. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten. Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.
- Denkmalpflege**

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, Erderfahrungen oder Gräber), die bei Erdarbeiten zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSOH unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der örtlichen 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.
- Hinweise der Bayerwerk AG**

Im geplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayerwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungssträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayerwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 102 BauGB sind die Erschließungsarbeiten soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Die Bayerwerk AG weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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 Bayerwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Hinweise der Deutschen Telekom GmbH**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationsanlagen 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 mit zuständigen Ressort, Fax: 0381/50213737, mailto: Planuskunft.Sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination 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: 0900 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 Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumanstände 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.

- Hinweise zum Brandschutz**

Der Brandschutz an Lösswasser durch das Hydrantenetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1/85 „Bereitstellung von Lösswasser 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 Wasserfach e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 - Hydranten“ und 405 „Bereitstellung von Lösswasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ bei mind. 48 m² auszubauen. Zur Erzielung der notwendigen Lösswassermenge dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Lösswasserentnahmestellen 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, Lösswasserentnahmestelle geplant werden. Die verbleibenden Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Mindestens 1/3 der Hydranten sollten als Überflurhydranten ausgebaut werden.

Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter genehmigen zu lassen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenverkrümmungen usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgerechnet 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 BauBO

Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbst-ständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschöb selbst-independente unabhängige Rettungswegs verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenaum möglich ist, in dem Feuer und Rauch nicht eindringen können. (Sicherheits-treppenaum). 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) Satz 3 BauBO)

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschöb müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleierbar 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 anleierbar und als Rettungsfenster gem. Art. 35 Abs. 4 BauBO ausgebildet sein.
- Hinweise zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben**

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

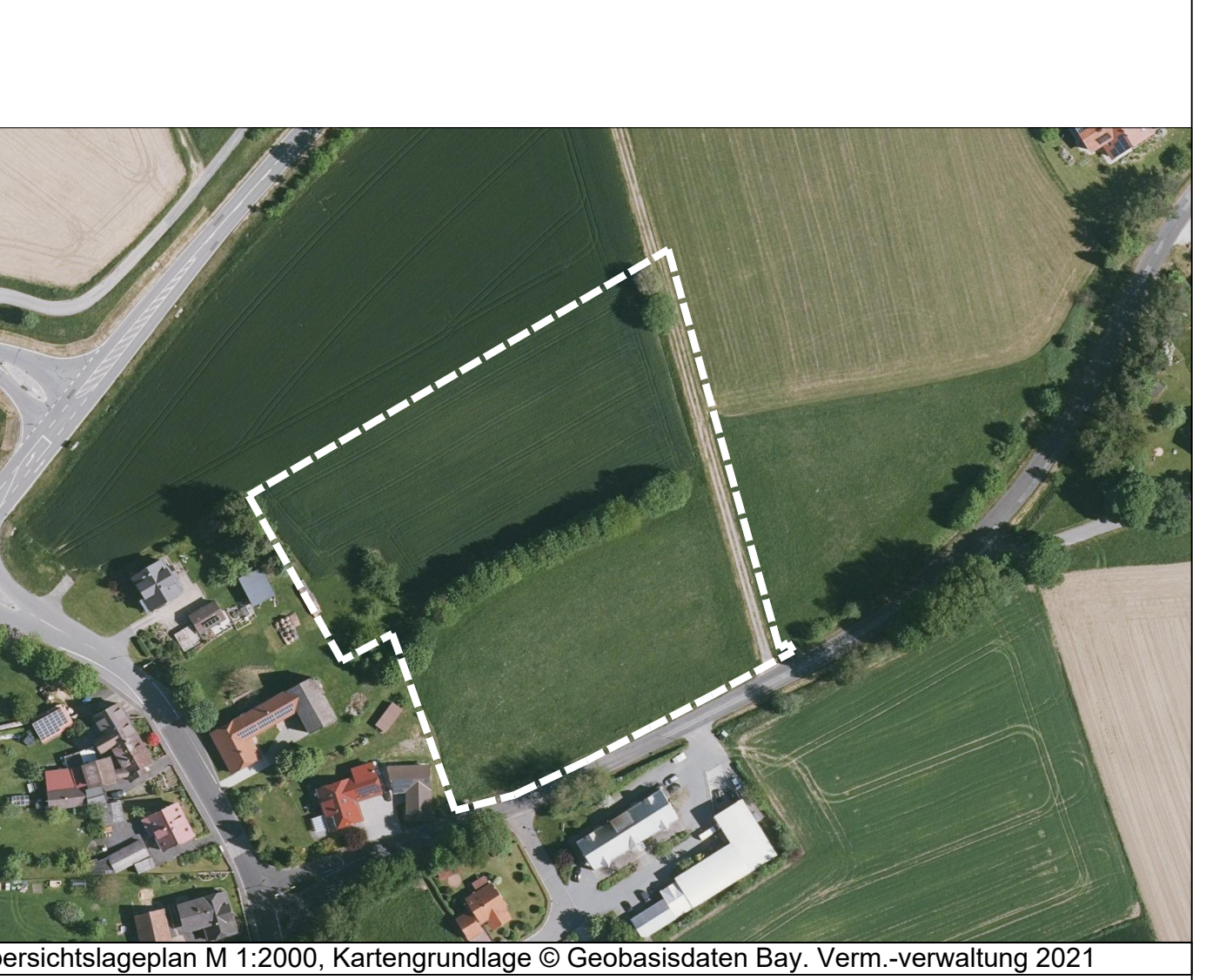
Es wird darauf hingewiesen, dass der nördliche Bereich der Planungsfläche im Einwirkungsbereich der Staatsstraße 2172 liegt und durch die Verkehrsbelastung dieser Straße die Orientierungswerte des Beblattes 1 zur DIN 18005 T1 vom Mai 1987 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) 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.
- Hinweise zur Gestaltung**

Hinsichtlich der Ortsanlage des Baugebietes sollte beim Fassadenanstrich auf grelle, leucht-farbene Anstriche verzichtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Bärnau hat in der Sitzung vom 08.04.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit offener Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg“ in der Fassung vom 08.04.2021 hat in der Zeit vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg“ in der Fassung vom 08.04.2021 hat in der Zeit vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 stattgefunden.
- Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg“ in der Fassung vom wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Bärnau hat mit Beschluss des Stadtrates vom die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hammerweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.



Stadt Bärnau
Marktplatz 1
95671 Bärnau

Bebauungsplan 1. Änderung
"Am Hammerweg"
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	Metre Änderung	Datum der Planabstimmung	Plan Nr.:
DIN A0	22.07.2021	08.07.2021	1135 - BP - 2

Planung:

Unterschrift des Planers:

Entwurf

Planungsführer: Dr. 34
90425 Nürnberg
Angewandte Naturwiss. 99-208
USt-ID: 2613084947

Tel: 0911 909676-0
Fax: 0911 909676-54
mailto:info@tb-markert.de
http://www.tb-markert.de

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten