

STADT  
LANDKREIS  
REG. BEZIRK


BÄRNAU  
TIRSCHENREUTH  
OBERPFALZ

BEBAUUNGSPLAN "AN DER LEHMWIESE"  
IN BÄRNAU

A. ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB und Art. 98 BayBO

1. GELTUNGSBEREICH

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches




2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zahl der Vollgeschosse  
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

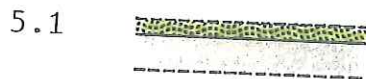
3.1.1 II Je nach Geländeverlauf in der jeweiligen Parzelle sind als Höchstgrenze ein Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß (Vollgeschoß) (E + D), ein halbgeschossig versetztes Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß (Vollgeschoß) (1/2 E + D), oder ein Untergeschoß (Vollgeschoß) und ein Erdgeschoß (U + E) zulässig.

- 3.2 05 Max. Grundflächenzahl  
(§§ 17, 19 BauNVO)
- 3.3 (07) Max. Geschößflächenzahl  
(§§ 17, 20 BauNVO)
- 3.4 Sofern sich aus der Ausnutzung der überbau-  
baren Flächen nicht geringere Werte ergeben,  
sind die festgesetzten Grund- und Geschöß-  
flächenzahlen zulässig.
4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE,  
GRENZBEBAUUNG
- 4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke  
bei Einzelhausbebauung ca. 600 m<sup>2</sup>  
bei Doppelhausbebauung ca. 300 m<sup>2</sup>
- 4.2 Bauweise
- 4.2.1 0 Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 4.2.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3.1  Baulinie  
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)  
Auf die Baulinie muß gebaut werden.
- 4.3.2  Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden.

#### 4.3.3

Bei Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

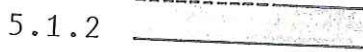
### 5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Verkehrsflächen



Straßen-/Verkehrsflächenbegrenzungslinie



Fahrbahn



Straßenbegleitgrün und Anger

Parkbuchten im Straßenbegleitgrün sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau (z.B. wassergebundene Decke, Granit- oder Betonrasenpflaster) auszubilden.



Fußweg

Fußwege sind mit einem wassergebundenen Deckbelag auszubilden.



Sichtdreieck (mit Schenkellänge und Aufstelllänge)

Sichtdreiecksflächen sind von sichtbehindernden Gebäuden, Bepflanzungen und sonstigen Gegenständen, die höher als 1 m über Straßenoberkante reichen, freizuhalten.

## 6. STELLPLÄTZE, GARAGEN

### 6.1

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

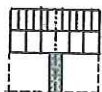
### 6.2

Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen Straßen-/Verkehrsflächenbegrenzungslinie und Garage muß mind. 5 m betragen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

### 6.3 GA

Garagenstandorte

### 6.4



Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 50 cm Breite anzulegen.

### 6.5



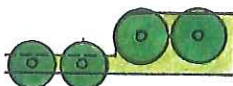
Garagenzufahrt

## 7. GRÜNORDNUNG

### 7.1

Öffentliche Grünflächen

#### 7.1.1



Straßenbegleitgrün und Anger (Punkt 5.1.3) mit Pflanzstandorte für Laubbäume (z.B. Winterlinde), einheitlich je Straßenzug.

Die straßenbegleitenden Grünflächen und die Grünfläche des Angers sind als Kiesschicht mit Spritzrasen oder als Rasen auf Kies-Humus-Gemisch auszubilden. Die Verwendung von RSM-Landschaftsrassen A mit Kräutern wird empfohlen.



Private Grünflächen



Pflanzgebot für heimische Laubbäume (gemäß Pflanzliste Punkt 7.3).



Pflanzgebot für raumbildende Gehölzpflanzungen (gemäß Pflanzliste Punkt 7.3).



Private Vorgartenflächen, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

### 7.3

Pflanzliste

#### 7.3.1

Als Baumarten sind zugelassen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus Hippocastanum	Kastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllus	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Buche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Weißbuche
Quercus robur	Eiche
Fraxinus excelsior	Esche

Die Bäume sollen mit einer Mindesthöhe von 250 cm gepflanzt werden.

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

### 7.3.2

Als Gehölz- und Straucharten sind zugelassen:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Waldhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß

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

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

### 7.3.3

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

### 7.3.4

Begrünung von Fassaden

Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert.

Geeignet sind folgende Arten:

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

sowie Obstspaliere.

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

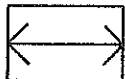
7.4 In den Bauvorlagen ist die Grünordnung der nicht bebauten Flächen auf dem Baugrundstück eindeutig darzustellen.

## 8. BAULICHE GESTALTUNG NACH ART. 98 BayBO

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind die Hinweise im Rahmen der Baubeschreibung zu beachten.

8.1 Dächer

8.1.1 Dachform  
Satteldach (SD) bei Wohngebäuden und Nebengebäuden (Garagen etc.)  
Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen.



Vorgeschrriebene Firstrichtung des Hauptdaches

(Mittelstrich = Firstrichtung)

8.1.2 Dachneigung

Wohngebäude:	E + D	40° - 44°
	1/2 E + D	40° - 44°
	U + E	40° - 44°

Nebengebäude:

Für Nebengebäude gilt die Variationsbreite der Wohngebäude.

8.1.3 Dachdeckung  
Naturrote Dachziegel (z.B. Biberschwanz) bei Wohn- und Nebengebäuden.





- 8.2 Baukörper und Außenwände
- 8.2.1 Gebäudeproportionen  
Die Gebäude sind als klare rechteckige Baukörper auszubilden. Die längeren Außenwände verlaufen parallel.
- Seitenverhältnis (Wohngebäude)  
(Gebäudelänge : Gebäudebreite): mind. 5 : 4
- 8.2.2 Fassadeneinschnitte  
Einschnitte (z.B. Loggien) sind in rechteckiger Form zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.  
Loggien an der Giebelseite sind nicht zulässig.
- 8.2.3 Anbauten  
Rechteckige Anbauten mit Sattel- oder Pultdach sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.
- 8.2.4 Traufhöhen (Wandhöhen)  
Die Traufhöhen (Wandhöhen) dürfen, an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) gemessen, talwärts von Oberkante Gelände bis Unterkante Sparren folgende Werte nicht übersteigen:
- Wohngebäude:
- |             |        |
|-------------|--------|
| - E + D     | 4,50 m |
| - 1/2 E + D | 5,35 m |
| - U + E     | 6,25 m |
- Nebengebäude 3,25 m  
bei Grenzbebauung 2,75 m

### 8.2.5

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

Holzverschalte Giebel sind zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist auch Holzverschalte Bauweise, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Die Holzverschalungen sind in einfacher, ortstypischer Bauweise auszuführen.

### 8.2.6

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

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

## 8.3

Nebengebäude

### 8.3.1

Garagen, Geräteschuppen und sonstige Nebengebäude sind in Konstruktion, Material und Farbgebung auf das Wohngebäude abzustimmen.

### 8.3.2

Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude (umbauter Raum  $< 50 \text{ m}^3$ ) sind außerhalb der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksteil unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen zulässig.

8.4 Werbeanlagen

8.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschoßzonen, zulässig.  
(max. Fläche: 0,5 m<sup>2</sup>)

8.4.2 Sog. Nasenschilder sind nicht zulässig.

8.5 Einfriedungen

8.5.1 Die privaten Vorgartenflächen, die zum Straßenraum hin nicht eingezäunt werden dürfen, sind in den Punkten 6.2 und 7.2.3 bezeichnet.

.....  
Einfriedungslinie

8.5.2 Zum Straßenraum hin sind senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Holzlatten- oder Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu 1,40 m Höhe zulässig.

8.5.3 Müllsammelbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich in den Einfriedungen oder im Gebäude (Eingang, Garagen) vorzusehen und für die Müllabfuhr und den Briefträger direkt zugänglich zu machen.

## 9. WASSERWIRTSCHAFT

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

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

Hierzu ist auf der Basis des Leitungsbestandes, von dem ein Lageplan M 1 : 5.000 in der Stadtverwaltung Bärnau vorhanden ist, zusammen mit der Kanalbauplanung ein Entwässerungsplan im Maßstab M 1 : 1.000 zu erstellen, der jedem Bauherrn auszuhändigen ist. Die Hauptdrainage- und Vorflutleitungen sind im Zuge der Kanalbaumaßnahme zu verlegen; die Grundstücksentwässerung ist zusammen mit der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

Die Grundstücksentwässerung ist im Bauantrag eindeutig darzustellen.

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

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Gebäudebestand (außerhalb des Geltungsbereiches)



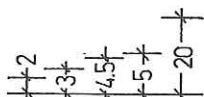
Vorgeschlagene Stellung der Gebäude  
Mittelstrich = Firstrichtung



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



Höhenlinien (in m ü.NN)



Maßzahl in m

813, 814/33, 2084

Flurstücksnummern



Parzellennummern



20 kV-Leitung mit Schutzstreifen



Trafostation



geplanter städtischer Kanal



schützenswerter Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches (schematische Darstellung)

## Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10

- 1 = Art der baulichen Nutzung
- 2 = -
- 3 = Bauweise
- 4 = Bauweise  
(Einzel- und Doppelhäuser)
- 5 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 6 = Geschößflächenzahl (GFZ)
- 7 = Zahl der Vollgeschosse als  
Höchstgrenze
- 8 = Zahl der Vollgeschosse (Hinweis)  
(E = Erdgeschoß, D = Dachgeschoß,  
U = Untergeschoß)
- 9 = Dachart, SD = Satteldach
- 10 = zulässige Dachneigung

Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschoß-  
fußbodenoberkante) werden im Baugenehmi-  
gungsverfahren festgelegt.

Aus den Bauvorlagen für die einzelnen  
Hochbauten sollte die Farbgestaltung der  
Gebäude ersichtlich sein.

Bei Funden historischer Art (z.B. Boden-  
funde) ist umgehend die Untere Denkmal-  
schutzbehörde oder das Landesamt für  
Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauf-  
tragten der Denkmalpflege ist jederzeit  
Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Planungsunterlagen

Übertragen aus amtlicher Flurkarte des Vermessungsamtes Tirschenreuth (Vergrößerung aus M 1 : 5.000); Plan zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Grundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Grundkarten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

**aufgestellt:**

Regensburg, den 23. Juli 1993

**geändert:**

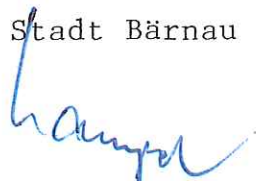
Regensburg, den 10. November 1993

Regensburg, den 16. Februar 1994

**ausgefertigt:**

Bärnau, den 23. Januar 1997

Stadt Bärnau

  
Hampel

1. Bürgermeister



( Siegel )