

**Verbindlicher Bauleitplan für das Baugebiet  
„Am Pfarrgarten“ im Ortsteil Hohenthan  
1. ÄNDERUNG**

**Bebauungsvorschriften**

**1. Geltungsbereich**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

**2. Art der baulichen Nutzung**

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.2 o

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

2.3 a

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
(Parzellen 7 und 9 und Parzelle 13),  
wie offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen  
bzw. Firstabwicklungen über 50 m zulässig.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1 II (E+D)

Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig  
(Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss)

3.2 0,4

Max. Grundflächenzahl  
(§§ 17, 19 BauNVO)

3.3 (0,8)

Max. Geschossflächenzahl  
(§§ 17, 20 BauNVO)

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, ist die festgesetzte Grundflächenzahl und die festgesetzte Geschossflächenzahl zulässig.

#### **4. Hauptgebäude** (geändert und ergänzt)

Die Gebäude sind als rechteckige Baukörper auszubilden. Die Längsseiten (Traufseiten) der Gebäude sind parallel zur Firstrichtung anzuordnen.

Anbauten (z.B. mit Pult- oder Satteldach) sind zulässig. Bei Satteldachanbauten hat sich der First dem Hauptfirst unterzuordnen.

Dachaufbauten sind zulässig als Einzelgaupen (stehende Gaupen und SchlepPGAupen) und als Zwerchgiebel. Der Abstand der Dachaufbauten ab dem Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die Abstände der Aufbauten untereinander müssen mind. je 1,0 m betragen. Zulässig sind auch Gaupenbänder, jedoch nur im inneren Drittel der Dachfläche.

Das Dach ist als Satteldach oder als Krüppelwalmdach auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 40°- 46° (Parzelle 13: 40° - 44°). Die Dachfläche ist mit kleinteiligen Dachelementen (z.B. Biberschwanzziegel, bevorzugt in ziegelroter Farbe) einzudecken. Auf der Parzelle 13 sind die Dachflächen mit naturroten Dachsteinen (Biberschwanz- oder Pfannendeckung) einzudecken.

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 (Parzelle 13: 0,50 m), Ortgang: 0,30 m (Parzelle 13: 0,25 m), Balkon- und Eingangsüberdachungen o.ä.: 2,50 m). Bei Balkon- und Eingangsüberdachungen o.ä. sind in Ausnahmefällen auch größere Dachüberstände möglich, sofern diese durch Stützen abgeständert werden.

Die Wandhöhe an der Talseite darf, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), vom natürlichen Gelände bis Unterkante Sparren 6,30 m nicht überschreiten. Für die Bauparzelle 13 gilt für die Hauptgebäude eine max. Wandhöhe talseits von 5,0 m. Die Kniestockhöhe darf, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren 0,75 m (Parzelle 13: 0,25 m) nicht überschreiten.

Die Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer sind bei den Bauparzellen 1, 2 und 12 an der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Bei Gebäuden auf vorgenannten Bauparzellen, bei denen ein Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke vorgesehen ist, sind die Dachflächen mit entsprechender Flächenmasse so auszubilden, dass ein Schalldämmwert von 30 dB (A) erreicht wird. Für die Wohngebäude auf den Bauparzellen 1, 2 und 12 sind außerdem Schallschutzfenster der Klasse II vorzusehen.

#### **5. Nebengebäude (Garagen und nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude)** (geändert und ergänzt)

Zugelassen sind Nebengebäude (Garagen) an den im Bebauungsplan dargestellten Stellen unter Ausnutzung der davor- bzw. dahinterliegenden überbaubaren Flächen (Baugrenzen). Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sowie Dachüberstände wie Hauptgebäude.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist für Nebengebäude (Garagen) gemäß Darstellung im Plan auch abweichende Bauweise in Form von Grenzbebauung zulässig. Dabei hat sich bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze, der Nachbauende einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

Aufenthaltsräume im Dachbereich von Nebengebäuden (Garagen) sind auch bei Grenznegebäuden (Grenzgaragen) unter Einhaltung des erforderlichen Brandschutzes zulässig, sofern diese Grenznegebäude unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut werden bzw. mit einem Zwischenbau verbunden werden.

Ansonsten sind ausnahmslos die Bestimmungen der Art. 6 und 7 der BayBO zu beachten. Eine Unterkellerung von Nebengebäuden (Garagen) ist unter Beachtung der erforderlichen Brandschutzes zulässig.

Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen im rückwärtigen Grundstücksteil unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO und alternativ auch mit Pultdach zulässig.

## **6. Aussenwerbung**

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 qm auf die Erdgeschosszone zu beschränken.

Bei der Bauparzelle 13 ist eine gemeinsame Werbefläche von 2,0 qm zulässig.

Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Lichtreklame mit Rot- und Wechsellicht ist nicht zulässig.

## **7. Einfriedungen**

Zulässig sind an der vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze Einfriedungen als Holzlattenzaun. Die Gesamthöhe der Einfriedung an der Straßenseite darf höchstens 0,80 m, an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze max. 1,0 m betragen. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein.

Zum Schutze der Kleinsäuger wie Igel und Amphibienarten wie Erdkröten und dergl. ist generell die Einfriedung ohne Sockel auszuführen.

## **8. Terrassen**

Zulässig sind Terrassen, wenn die Böschung dem natürlichen Gelände eingefügt und die Höhe von 0,50 m nicht überschritten wird. Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

## **9. Bepflanzung**

Bepflanzungen mit Bäumen und Sträucher einheimischer Arten sind möglich, jedoch nicht innerhalb der Straßensichtdreiecke über eine Gesamthöhe von 1,0 m. Ausgenommen davon sind Solitär-Hochstämme als Eingrünung der Straßenräume. Die Vorgärten sollen als Grünfläche mit Blumen und Ziersträucher bepflanzt werden.

An der Ostseite des Baugebietes im Bereich der Bauparzellen 6, 7, 9, 11 und 13, sowie an der Nordostseite der Bauparzellen 6 und 13, ist ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen, der im Eigentum der

Stadt Bärnau bleibt, vorzusehen. Der Pflanzstreifen ist 3-reihig mit standortgerechten, heimischen Laubböhlzern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorgesehen sind Haselnuss, Vogelbeere, Weißdorn, Schlehe, Salweide, schwarzer Holunder, Vogelkirsche.

Außerdem ist zur Gestaltung des Straßenraumes eine Fortführung der Baumreihe parallel zu den Bauparzellen 5 und 13, sowie im Bereich der Wohnstraße auf den Bauparzellen 1, 2, 4 und 13 (Standort siehe Plan) ein Pflanzgebot vorgesehen.

Es sind Winterlindensolitär Hochstämme, mind. 5 cm Stammdurchmesser zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist unmittelbar nach Beendigung der Erschließungsmaßnahme vorzunehmen.

## **10. Grenzabstände**

Die Grenzabstände werden entsprechend der BayBO, Art. 6 Abs. 4 und 5 festgelegt.

## **11. Sichtdreiecke**

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Stellplätzen, Bepflanzungen, Haufen usw. freizuhalten, sofern deren Höhe 1,0 m über der Fahrbahnoberkante erreicht oder erreichen kann.

## **Hinweise**

### **Denkmalpflege**

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Tirschenreuth oder direkt 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 den Planungsträger und an das Landratsamt Tirschenreuth weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange zu den Einzelbaumaßnahmen zu hören.

Weiterhin ist die Außenstelle Regensburg des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom Beginn von Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

### **Sonstiges**

Bodenversiegelnde Maßnahmen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

# ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN „AM PFARRGARTEN“ IN DER FASSUNG VOM JULI 1997

## Festsetzungen

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende planliche Änderungen:

- Wegfall der Parzelle 8 (Flur Nr. 797/8) bei gleichzeitiger Vergrößerung der Grundstücksflächen der Parzellen 7 (Flur Nr. 797/7) und 9 (Flur Nr. 797/9) mit Erweiterung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sowie der Änderung der Bauweise zur Ermöglichung von weiteren Haupt- und Nebengebäuden auch in geschlossener Bauweise.

Um den Grundstückseigentümern im Baugebiet zusätzliche Freiheiten bei der Gestaltung von Bauvorhaben einzuräumen, wurden die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan sowie dementsprechend auch die Regelbeispiele in einigen Punkten geändert bzw. ergänzt.

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Änderungen hinsichtlich der Gestaltung der Hauptgebäude wie z.B.:

- Wegfall der detaillierten Größenbegrenzung für Anbauten an das Hauptgebäude sowie Wegfall der Größenbegrenzung für Ausbauten.
- Wegfall der zwingenden Firstrichtungen (auch für Nebengebäude (Garagen)).  
(außer Parzelle 13)
- Wegfall der Begrenzung der Ansichtsfläche für Dachgaupen/Gaupenbänder und die Zulässigkeit von Zwerchgiebeln.  
Dafür Aufnahme der Abstände von Dachaufbauten zum Ortsgang und untereinander.
- Änderung der Dacheindeckungsmaterialien.  
(außer Parzelle 13)
- Änderungen der Dachüberstände.  
(außer Parzelle 13)
- Änderung der Dachneigung.  
(außer Parzelle 13)
- Definierung der zulässigen Kniestockhöhen und der zulässigen Wandhöhen.
- Änderung der Bauweise für die Parzelle 13.

sowie um Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsvorschriften für die Nebengebäude wie z.B.:

- Wegfall der festgesetzten Baulinien an Grundstücksgrenzen.  
Hierbei ist jedoch Art. 6 BayBO zu beachten.

- Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Dachbereich auch in Grenznebengebäuden (Grenzgaragen) und die Zulässigkeit der Unterkellerung von Nebengebäuden (Garagen).
- Zulässigkeit von Pultdächern und Wegfall der Größe bei nicht genehmigungspflichtigen Nebengebäuden.

Alle Änderungen bzw. die Details ergeben sich aus dem Änderungsplan in der Fassung vom 14. März 2002, geändert am 08. Mai 2002.

Die Änderungen wurden in ihrer Gesamtheit in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen, so dass die Bebauungsvorschriften der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes vom Juli 1997 ihre Gültigkeit verlieren.

### **Hinweise**

Die Hinweise wurden mit Ausnahme der Aktualisierung der Hinweise der Denkmalpflege nicht überarbeitet.

# RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

## Aufgestellt:

Tirschenreuth, im Juli 1997

## Entwurfsverfasser:

Max Franz  
Dipl.Ing. (FH), Architekt  
Planer Straße 3  
95643 Tirschenreuth

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### Aufgestellt:

Regensburg, den 14. März 2002

Ulrich Freimüller  
Dipl.Ing. (FH), Architekt  
Chamer Straße 12a  
93057 Regensburg

Bärnau, den 14. März 2002

Hampel  
1. Bürgermeister

### Geändert:

Regensburg, den 08. Mai 2002

Bärnau, den 08. Mai 2002

### Ausgefertigt:

Bärnau, den 12. Juli 2002  
STADT BÄRNAU

Hampel  
1. Bürgermeister

