


A ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO in der Fassung von 1990

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.35 Grundflächenzahl (GRZ)
(§§ 17 und 19 BauNVO)

 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
(§§ 17 und 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Bautypen (als Höchstgrenze)


E+D Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse
(= 2 Vollgeschosse)

E+1 Erdgeschoss und ein Obergeschoss als Vollgeschosse
(= 2 Vollgeschosse)

3. BAUWEISE UND BAUGRENZE (ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

0 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)



Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenfläche als gemischt genutzte Verkehrsfläche mit Fahrbahn (FB) und straßenbegleitenden Grünflächen (GR)
mit Begrenzungslinien und Maßzahlen in m



Fahrbahn



Straßenbegleitende Grünflächen
(verschiedene Breiten)
mit Parkbuchten (P) (nicht standortgebunden)

5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen



Grünflächen im öffentlichen Straßenraum
(Straßenbegleitgrün)

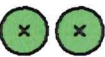
6. MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Grünordnung im öffentlichen Straßenraum

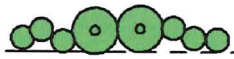


Anzupflanzende heimische Laubbäume 2. Ordnung
in den straßenbegleitenden Grünbereichen
(nicht standortgebunden)

Grünordnung in privaten Grundstücksflächen



Anzupflanzende heimische Laubbäume 2. Ordnung
oder Obstbäume als Hausbäume insbesondere entlang der Straßenflächen
(nicht standortgebunden)



Südliche, westliche und östliche und Baugebietsein-
grünung, bestehend aus heimischen Laubbäumen
2. Ordnung, Obstbäumen und ergänzenden Strauch-
pflanzungen
(schematische Darstellung)

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO)

**Dachformen für Hauptgebäude (Wohngebäude)
und Nebengebäude (z.B. Garagen oder Carports)**

SD WD ZD
vPD PD

Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zeltdach (ZD)
versetztes Pultdach (vPD) Pultdach (PD)

FD

Flachdach (FD)

Zulässige Dachneigungen

34°-46°

Satteldach (SD) (E+D)

15°-27°

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD),
versetztes Pultdach (vPD) (E+1)

10°-20°

Pultdach (PD) (E+1)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Garagen und Zufahrten

GA

Garagen- oder Carportstandort



Grundstücks- bzw. Garagen- oder Carportzufahrt



Private Grünfläche bzw. Grundstücksfläche
(außerhalb der überbaubaren Fläche)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß § 4 BauNVO in der Fassung von 1990 festgesetzt.

Im Baugebiet zulässig sind auch Gebäude für freiberufliche Nutzung (z.B. Architekturbüro).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Gemäß Eintragung im Plan ist für die Baugrundstücke eine Grundflächenzahl **GRZ** von **0,35** und eine Geschossflächenzahl **GFZ** von **0,7** als Höchstgrenze festgesetzt.

- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze beträgt **II**.

2.3 **Bautypen**

Im Planungsbereich sind gemäß Eintragungen im Plan folgende Bautypen als Höchstgrenze vorgesehen:

E+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss (2 Vollgeschosse))

E+1 (Erdgeschoss und Obergeschoss (2 Vollgeschosse))

Sofern die natürliche Geländeneigung es zulässt, sind für beide Bautypen im Rahmen der Höchstgrenze auch ein Untergeschoss (Vollgeschoss) und ein Erdgeschoss (**U+E**) zulässig.

Die Höhendifferenz im vorhandenen Gelände muss hierbei, gemessen an den Außenkanten des geplanten Gebäudes, zwischen Talseite und Bergseite mind. 1,50 m betragen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Nach der Eintragung im Plan wird offene Bauweise (**o**) festgesetzt.

- 3.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind im Planungsgebiet mit Ausnahme straßenbegleitender Grünflächen nicht festgesetzt.

5. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 **Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen)**

Für die geplanten baulichen und sonstigen Maßnahmen sind gemäß der geltenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Ausgleichsflächen erforderlich, die in der im Umweltbericht enthaltenen „Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ verbindlich ermittelt wurden und festgesetzt sind.

Bei der festgesetzten externen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine entsprechende Teilfläche von 0,396 ha aus dem Grundstück FlurNr. 462/1 der Gemarkung Thanhausen, die mit gezielten Maßnahmen aufgewertet wird.

Bei dem Wiesegrundstück mit 8.500 m² Größe wird eine extensive Nutzung (Verzicht auf jegliche Düngung) und eine Reduzierung der Schnitthäufigkeit (max. 2 Schnitte je Jahr) festgesetzt. Zusätzlich werden am südlichen Rand des Grundstückes vertikale Strukturen in Form einer Pflanzung von 3 dornenreichen Gebüschgruppen zu je ca. 200 m² aus heimischen, standortgerechten Straucharten und Laubbäumen zweiter Ordnung eingebracht.

5.2 **Grünordnung in öffentlichen Grünbereichen**

Die im Plan festgesetzten Grünbereiche im öffentlichen Straßenraum sind unter Verwendung heimischer Laubbäume 2. Ordnung einheitlich mit einer Baumart zu bepflanzen.

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünbereiche können u.a. folgende Arten verwendet werden:

Laubbäume 2. Ordnung

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Hängebirke	Betula pendula

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünbereiche ist in folgender Qualität zu setzen:

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

5.3 **Grünordnung in privaten Grundstücksflächen**

Die privaten Grundstücksflächen sind unter Verwendung heimischer Laubbäume 2. Ordnung oder Obstbäumen sowie unter Verwendung heimischer Sträucher gärtnerisch anzulegen. Soweit nicht bereits im Plan dargestellt, ist je 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum 2. Ordnung oder Obstbaum zu pflanzen, davon mind. einer unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen.

Zusätzlich hierzu sind gemäß Darstellung im Plan die südliche Baugebietsgrenze entlang der Parzellen 9-12 zur offenen Landschaft hin und der westliche Baugebietsrand entlang der Parzellen 1, 5 und 9 mit heimischen Laubbäumen 2. Ordnung, Obstbäumen und Sträuchern geschlossen abzapflanzen. Die Breite dieser Pflanzstreifen ist zwischen mind. 3,0 m und mind. 5,0 m anzulegen.

Die östliche Baugebietsgrenze entlang der Parzellen 4, 8 und 12 ist gemäß Darstellung im Plan gleichfalls mit heimischen Laubbäumen 2. Ordnung, Obstbäumen, und Sträuchern weitgehend geschlossen einzugrünen.

Für die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen können u.a. folgende Arten verwendet werden:

Laubbäume 2. Ordnung

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzbirne	Pyrus communis
Vogelkirsche	Prunus avium

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

Ergänzende Straucharten für die Baugebietseingrünungen sowie für sonstige Bepflanzungen

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Salweide	Salix caprea mas
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra

Die Bepflanzung der Baugebietseingrünung ist spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit durchzuführen und ist in folgender Qualität zu setzen:

Bäume: Einzelbäume: Hochstamm mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Bäume in den Eingrünungen: Heister 2x verpflanzt, H = 200-250 cm

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

- 5.4 Parkbuchten in den straßenbegleitenden Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Granit- oder Beton(rasen)pflaster) zu versehen.
- 5.5 Die befestigten Flächen in den privaten Grundstücken sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garagen- oder Carportzufahrten sowie sonstige notwendige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenflächen mit befestigten Fahrspuren, wassergebundene Decke, Granit- oder Beton(rasen)pflaster) zu versehen.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO)

6.1 Gestaltung von baulichen Anlagen

Hauptgebäude (z.B. Wohngebäude)

Seitenverhältnis: Vorgeschrieben sind rechteckige Gebäudeformen.
Die Traufseite muss dabei die längere Gebäudeseite bilden.
Gebäude mit Zeltdach sind quadratisch auszubilden.

Dachformen und Dachneigung: Satteldach (SD) (E+D) 34° - 46°
Krüppelwalm ist zulässig.

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD),
Versetztes Pultdach (vPD) (E+1) 15° - 27°
Bei Doppelhausbebauung sind Zeltdächer nicht zulässig.

Pultdach (PD) (E+1) 10° - 20°

Flachdach (FD) (E+1) - - -

Dacheindeckung: Kleinteilige Dachelemente, bevorzugt in den Farben rot, braun oder anthrazit;
bei Dächern $\leq 20^\circ$ ist auch Blecheindeckung (z.B. Titanzinkblech) zulässig.
Um eine Auswaschung von Schwermetallen zu vermeiden, sind Dacheindeckungsmaterialien aus Metall mit einer geeigneten Beschichtung auszuführen.

Bei Flachdach sind Foliendach, Dächer mit Kiesschüttung oder extensiv begrünte Dächer zulässig.
Bei Pultdach sind auch extensiv begrünte Dächer zulässig.

Dachaufbauten: Dachaufbauten (Einzelgauben und Zwerchgiebel) bei Bautypen mit einer Dachneigung von 34° - 46° sind zulässig; sie müssen sich jedoch der Dachfläche deutlich unterordnen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bündig in der Dachfläche zulässig.
Aufgeständerte Solaranlagen sind nur bei Flachdach zulässig.

Kniestock: Die Kniestockhöhe darf, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren folgende Werte nicht übersteigen:

- SD (E+D) 1,30 m
- SD, WD, ZD, vPD (E+1) 0,30 m
- PD (E+1) 2,30 m (Obergeschoss, traufseitig)

Sockelhöhe: Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf bergseits, gemessen von Oberkante fertigem Gelände 0,35 m im Mittel nicht übersteigen.

Nebengebäude (z.B. Garagen oder Carports)

- Dachformen und Dachneigung: Analog Wohngebäude
Gebäudetyp E+D:
Satteldach (Krüppelwalm) zulässig.
Gebäudetypen E+1:
Kombinationen z.B. Hauptgebäude: Zeltdach,
Nebengebäude: Walmdach oder Satteldach sind zulässig.
- Zusätzlich generell zulässig: Pultdach 2° - 20°
Flachdach
- Dacheindeckung: Analog Wohngebäude
- Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen analog Wohngebäude.
- Wandhöhe: Bei Grenzbebauung: max.3,0 m im Mittel.

Verfahrensfreie Nebengebäude (z.B. verfahrensfreie Gartengerätehäuschen) bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht in den festgesetzten Eingrünungen zulässig, wenn die weiteren einschlägigen Vorgaben der BayBO eingehalten werden.

Sonstige gestalterische Festsetzungen

- Dachüberstände: Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe sind zulässig; sie müssen aber in einem ausgewogenen Verhältnis zum Baukörper stehen (Traufe: max. 1,20 m, Ortgang: max. 1,0 m, Balkon- und Eingangsüberdachungen: max. 3,0 m).
Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.
- Anbauten: Anbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig; sie müssen sich jedoch dem Hauptbaukörper unterordnen und sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6.2 Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Jeder Wohneinheit sind Stellplätze zuzuordnen:

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

Als Stellplätze gelten Garagen- oder Carportplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen oder Carports.
Für die im Geltungsbereich evtl. entstehenden Nichtwohnnutzungen ist der Stellplatznachweis gemäß Art. 47 BayBO nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellVO) vom 30.11.1993, Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt 1993, S. 910 (zuletzt geändert (§ 2 V v. 8.7.2009, 332) bzw. nach dem neuesten Stand) zu erbringen.

Zwischen Garagen bzw. Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe einzuhalten.

Garagen- bzw. Carportzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden und sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser der Straße nicht zugeführt wird.

6.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb der überbaubaren Fläche regelt Art. 6 der BayBO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei Errichtung gelten jedoch folgende Ausführungen:

An der Straßenseite:

Holzzaun mit senkrechten Latten (z.B. Hanichelzaun) oder vertikal geprägte Metallkonstruktion; Zaunhöhe max. 1,40 m.

Sofern an der Straßenseite ein Zaun errichtet wird, ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Zaun der Parzellen 14-17, die nicht an einen straßenbegleitenden Grünstreifen angrenzen, ein uneingezäunter Bereich von 0,75 m freizuhalten.

Im Bereich von offenen Vorgärten sind Hecken (möglichst keine Schnitthecken) bis zu einer Höhe von 1,0 m im Abstand von 1,0 m von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe oder Einfriedungen wie oben; kein Sockel zulässig.

6.5 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 Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Auskragung von 0,60 m nicht überschreiten.

6.6 Geländegestaltung

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.

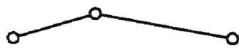
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m im Mittel im Abstand zu Grundstücksgrenzen von mind. 0,75 m (Ausnahme: im Bereich von Grundstückzufahrten direkt an der Grundstücksgrenze) zulässig.

6.7 Sonstige örtliche Bauvorschriften

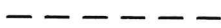
Zur Beleuchtung der Außenbereiche sind insektenfreundliche Beleuchtungsarten zu verwenden, um Störungen der Kleinfafa möglichst gering zu halten (Anlockung von nachtaktiven Schmetterlingen und anderen nachhaltigen Insekten).

Niederspannungsfreileitungen sind aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig.

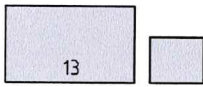
C ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE UND ZEICHEN DER DIGITALEN FLURKARTE (GRUNDKARTE)



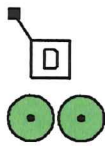
Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
(außerhalb des Geltungsbereiches)



Vorhandenes Feldkreuz (Marterl)
mit
zwei Kastanienbäumen
(zu erhalten)



Parzellennummern



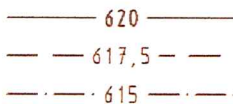
Vorgeschlagene Stellung der Hauptgebäude
(Wohngebäude)
(Dargestellt: Einzelhäuser mit Satteldach
(Mittelstrich = Firstrichtung))



Vorgeschlagene Stellung der Garagen- oder Carports
(Dargestellt: Garagen mit Satteldach
(Mittelstrich = Firstrichtung))



Vorgeschlagene Abgrenzung der befestigten Fläche
in den Grundstücken (z.B. Garagen- bzw. Grund-
stückszufahrt)



Höhenlinien (in m ü. NN)

359, 184/2

Flurstücksnummern

2,0 * 5,0 * 1,5

Maßzahl in m

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10

Nutzungsschablone

1 = Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet

2 = -----

3 = Grundflächenzahl

GRZ = 0,35

4 = Geschossflächenzahl (als Höchstgrenze)

GFZ = 0,7

5 = Bauweise

o = offene Bauweise

6 = Bauweise

ED = Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

7 = Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstgrenze

8 = Bautypen (als Höchstgrenze)

E = Erdgeschoss, **1** = Obergeschoss,

D = Dachgeschoss

(jeweils als Vollgeschoss)

9 = Dacharten

SD = Satteldach, **WD** = Walmdach,

ZD = Zeltdach, **vPD** = versetztes Pultdach,

PD = Pultdach, **FD** = Flachdach

10 = zulässige Dachneigungen

D TEXTLICHE HINWEISE

1. WASSERWIRTSCHAFTLICHE HINWEISE

- 1.1 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 Toiletenspülung.
- 1.2 Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers anzustreben. Hierbei ist die Sickerfähigkeit des Untergrunds jedoch unbedingt vorab z.B. durch Baugrunduntersuchungen zu untersuchen. 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 (TRENOG) hingewiesen.

- 1.3 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.
- 1.4 Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.
- 1.5 Bauwerksdrainagen und Regenwasserleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- 1.6 Flächenversiegelungen sollen auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden. (Hierzu wird auch auf Ziffern B 5.4 und B 5.5 hingewiesen.)

- 1.7 Erdaufschlüsse (z.B. Brunnenbohrung, Erdwärme,...) sind dem Landratsamt Tirschenreuth (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da für eine weitere Nutzung wasserrechtliche Erlaubnisse notwendig sein könnten.
- 1.8 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.
- 1.9 Auf die im Baugebiet vorhandenen Rohrleitungen (Drainageleitungen) der Teilnehmergemeinschaft - Flurbereinigung Thanhausen wird hingewiesen. Ihre Entwässerungsfunktion für den östlichen Teil des Baugebietes und für das südlich angrenzende Grundstück FlurNr. 535 sowie für das westlich angrenzende Grundstück FlurNr. 539 durch eine Leitung im nördlichen Bereich und weiter in südöstlicher Richtung ist soweit erforderlich, durch Verlegung in die nicht bebauten Grundstücksflächen bzw. in die öffentliche Straßenflächen zu gewährleisten. Hinsichtlich der Lage der Rohrleitungen ist in der Bauverwaltung Bärnau ein Lageplan zur Einsichtnahme vorhanden.

2. HINWEISE DER DENKMALPFLEGE

- 2.1 Im Baugebiet sind der Denkmalpflege derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Befunde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber), die bei Erdarbeiten zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt gemacht werden müssen.
- 2.2 Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an die Stadt Bärnau und an das Landratsamt Tirschenreuth weitergeleitet.

3. HINWEISE DER BAYERNWERK AG

- 3.1 Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung 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.
- 3.2 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 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 Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

4. HINWEISE DER DEUTSCHEN TELEKOM GMBH

4.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

4.2 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.

4.3 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: 0800 330 97 47, so früh wie möglich (mindestens 3 Monate vor Baubeginn), schriftlich angezeigt werden.

4.4 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.

5. HINWEISE ZUM BRANDSCHUTZ

5.1 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.

- 5.2 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.

6. HINWEISE ZU BESTEHENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBEN

- 6.1 Im Umfeld des Baugebietes sind noch 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.

7. GESTALTERISCHE UND GRÜNORDNERISCHE HINWEISE

7.1 Fassadengestaltung

Hinsichtlich der Ortsrandlage des Baugebietes sollte beim Fassadenanstrich auf grelle, leuchtfarbene Anstriche verzichtet werden.

7.2 Begrünung von Fassaden

Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Verwendet werden können alle handelsüblichen Schlinger- und Klettergewächse sowie Obstspaliere.

Berankungsgerüste sollten aus Holzlatten in stehenden Rechteckformaten oder aus Holzlatten mit Spanndrähten ausgebildet werden.

Planunterlagen

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

Die Höhenschichtlinien wurden digital vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München zur Verfügung gestellt.

Aufgestellt:
Regensburg, den 10. November 2016

Ulrich Freimüller
Dipl.Ing. (FH), Architekt

Geändert:
Regensburg, den 09. Februar 2017
Regensburg, den 14. September 2017

Ausgefertigt:
Bärnau, den 20. April 2018
STADT BÄRNAU

Alfred Stier
1. Bürgermeister



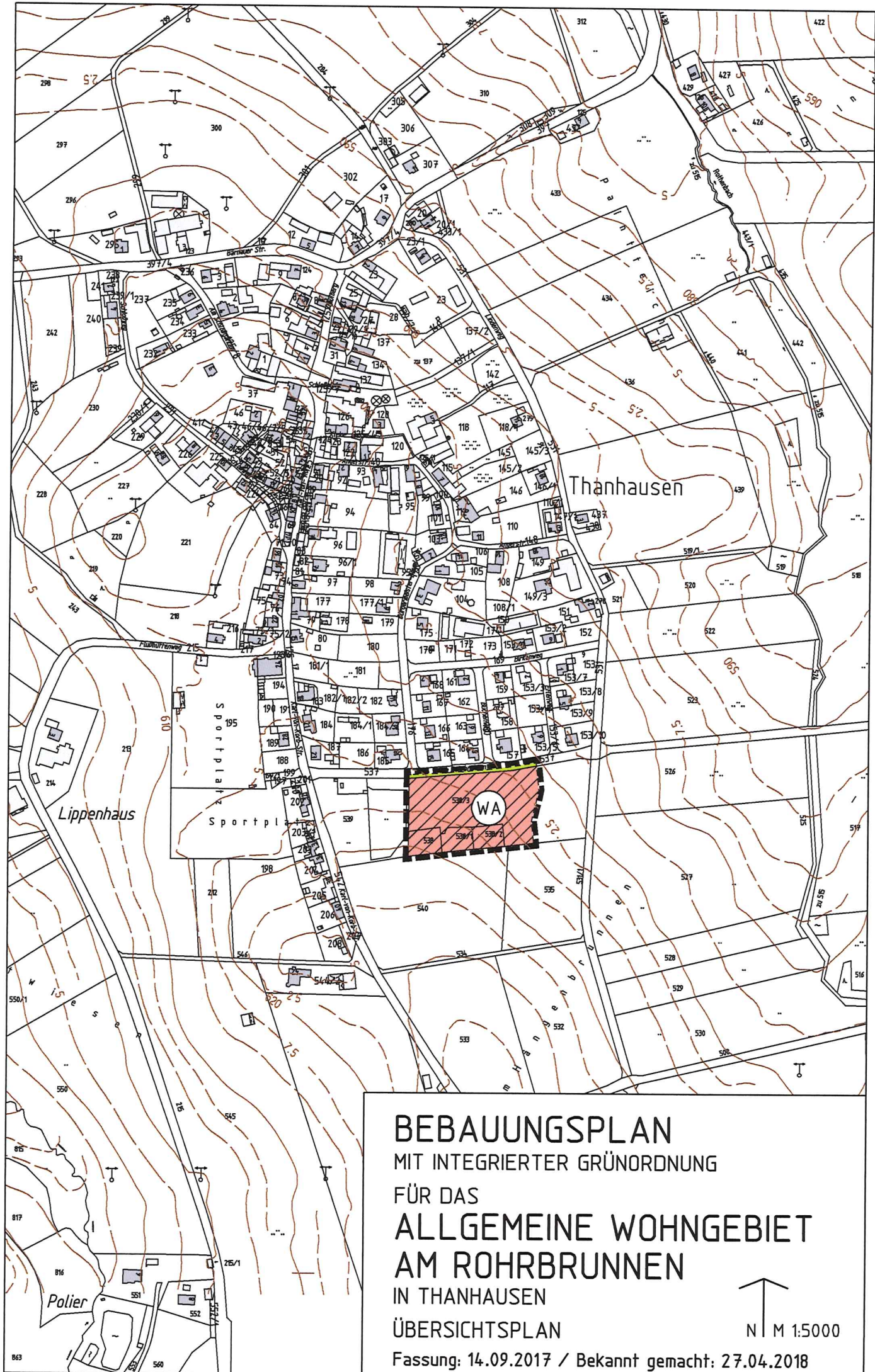
(Siegel)

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG FÜR DAS
ALLGEMEINE WOHNGEBIET „AM ROHRBRUNNEN“ IN THANHAUSEN
SATZUNG**

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN UND DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND TEXTLICHE HINWEISE

Fassung: 14. September 2017 / Ausgefertigt: 20. April 2018 / Bekannt gemacht: 27. April 2018

Seite 18



BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS
ALLGEMEINE WOHNGEBIET
AM ROHRBRUNNEN

ÜBERSICHTSPLAN

Fassung: 14.09.2017 / Bekannt gemacht: 27.04.2018

↑
N | M 1:5000