

Verbindlicher Bauleitplan

**Bebauungsplan** für das Baugebiet

„**Thanhausen-Süd, 1. Bauabschnitt**“ im Ortsteil Thanhausen

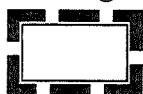
**ÄNDERUNG UND ÜBERARBEITUNG**

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Bebauungsvorschriften:**

Die Bebauungsvorschriften der Änderung i. d. Fassung vom 08. Mai 2003 werden für die vorliegende Änderung wie folgt überarbeitet und verlieren somit ihre Gültigkeit:

**1. Geltungsbereich**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung

**2. Art der baulichen Nutzung**

**2.1 WA**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind alle Nutzungen mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs.6 Satz 1 BauNVO).  
Zulässig sind auch sonstige Nebengebäude, jedoch ohne Garagen- und Carportgebäude, bis max. 150 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt pro Grundstück.

**3. Bauweise**

**3.1 O**

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**4. Maß der baulichen Nutzung**

**4.1 II**

zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

**Bautypen**

(als Höchstgrenze)

**E+D**

Erdgeschoss und Dachgeschoss


**E+1**

Erdgeschoss und ein Obergeschoss  
(ab einer Kniestockhöhe von 2,0 m)  
(als Vollgeschosse)

Zulässig sind im Rahmen der zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze auch E- Bautypen  
(Erdgeschoss als Vollgeschoss)

4.2 0.4

Grundflächenzahl  
(§§ 17, 19 BauNVO)

4.3  0,8

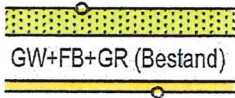
Max. Geschossflächenzahl  
(§§ 17, 20 BauNVO)

## 5. Überbaubare Grundstücksfläche


5.1 

Baugrenze  
(innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden)

## 6. Verkehrsflächen

6.1   
GW+FB+GR (Bestand)

Öffentliche Straßenfläche mit Fahrbahn (FB),  
Gehweg (GW) und straßenbegleitenden Grün-  
streifen (GR)  
(Bestand)

6.2   
AW

Privater Anliegerweg

## 7. Grünordnung

7.1 

Anzupflanzende heimische Laub- oder Obstbäu-  
me im Straßenbegleitgrün, entlang von Straßen-  
flächen und an rückwärtigen Grundstücksgrenzen  
(nicht standortgebunden)

7.2

Ansonsten sind die privaten Gartenflächen unter  
Verwendung von Laubbäumen oder Obstbäumen  
und Sträuchern heimischer Arten einzugrünen  
bzw. zu durchgrünen.

7.3

Bepflanzungen, die die Sicht an Straßeneinmün-  
dungen beeinträchtigen können, sind nur bis zu  
einer Höhe von 1,0 m über Straßenoberkante zu-  
lässig. Ausgenommen hiervon sind jedoch Soli-  
tärhochstammbäume als Eingrünung der Straßen-  
räume.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

### 8.1 Hauptgebäude

Die Gebäude sind als rechteckige Baukörper (bei Zeldach quadratisch) auszubilden. Das Dach kann als Satteldach (SD) (E+D, E+1), Walmdach (WD) (E+1), Zeldach (ZD) (E+1), versetztes Pultdach (vPD) (E+1), Pultdach (PD) (E+1) oder Flachdach (E+1) ausgebildet werden.

Bei Satteldach (E+D) ist auch Krüppelwalm zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei E+D: 32° - 46° und bei E+1: 17° - 32° (Pultdach (E+1): 10°-20°).

Die Dachfläche ist mit kleinteiligen Dachelementen (z.B. Ziegel oder Betondachsteine) einzudecken.

Für Dächer mit einer Neigung  $\leq 20^\circ$  ist auch Blecheindeckung 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.

Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe sind zulässig; sie müssen aber in einem ausgewogenen Verhältnis zum Baukörper stehen.

Dachaufbauten (stehende und liegende Einzelgaupen sowie Zwerchgiebel und Gaupenbänder) sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 32° - 48° bis max. zwei Drittel der Dachlänge zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bündig in der Dachfläche bzw. aufliegend auf der Dachfläche zulässig.

Bei Flachdach sind aufgeständerte Solaranlagen zulässig.

Die Wandhöhe darf an der Außenkante des Gebäudes gemessen, von Oberkante (OK) natürlichem Gelände an der höchsten Stelle des Geländes gemessen, bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei E+D: 5,80 m und bei E+1: 6,80 m (bei Flachdach gemessen bis OK Attika) nicht überschreiten.

Anbauten mit Sattel-, Pult- oder Flachdach sind bis zu max. zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig.

### 8.2 Garagen und Nebengebäude

Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung sowie Dachüberstände analog Hauptgebäude. Zusätzlich generell zulässig: Flachdach, Satteldach mit einer Dachneigung  $\geq 10^\circ$  und Pultdach mit einer Dachneigung  $\geq 2^\circ$ .

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen wie Hauptgebäude.

Eine Unterkellerung von Garagen ist unter Beachtung des erforderlichen Brandschutzes zulässig.

Die Wandhöhe darf, gemessen wie Hauptgebäude, 3,50 m (bei Grenzbebauung 3,0 m im Mittel) nicht überschreiten.

### 8.3 Stellplätze

Jeder Wohneinheit sind Stellplätze zuzuordnen:

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

Als Stellplätze gelten Garagen- oder Carportplätze und offene private Stellplätze, nicht jedoch 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 durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694) bzw. nach dem neuesten Stand zu erbringen.

Zwischen Garagen bzw. Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe bzw. 3,0 m Tiefe einzuhalten.

### 8.4 Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundenen 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 m<sup>2</sup> auf die Erdgeschosszone zu beschränken.

### 8.5 Einfriedungen

Als Einfriedung sind Zäune mit senkrecht angebrachten Holzlatten oder vertikal geprägte Metallzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,40 m zulässig.

Für die seitlichen Grundstücksgrenzen sind Zäune wie oben und kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen bis zu einer Zaunhöhe von 1,40 m erlaubt. Zum Schutze von Kleinsäugern sind die Einfriedungen ohne Sockel und mit einem Abstand Zaununterkante - Boden von mind. 0,15 m auszuführen.

### 8.6 Terrassen

Terrassierungen sind zulässig, müssen sich jedoch in das natürliche Gelände einfügen und dürfen 0,75 m Höhe nicht überschreiten.

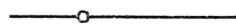
### 8.7 Grenzabstände

Die Grenzabstände werden entsprechend Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO in der jeweils gültigen Fassung festgelegt.

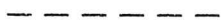
### Hinweise:

Die Hinweise der 1. Änderung i. d. Fassung vom 08. Mai 2003 werden für die vorliegende Änderung wie folgt überarbeitet und verlieren somit ihre Gültigkeit:

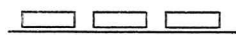
#### 1. Zeichnerische Hinweise



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein



Geplante Grundstücksgrenze



Abgrenzung des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 08. Mai 2003 (soweit nicht Deckungsgleich mit aktuellem Geltungsbereich)



Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)  
(innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bei Hauptgebäuden mit Bautypen (E+D, E+1) und Firstrichtung des Hauptdachs (Satteldach) sowie Garagengebäude (GA))



Vorhandene Garagen bzw. Grundstückszufahrt



Parzellennummern



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



Vorgeschlagenes Garagengebäude  
Dargestellt: Satteldach (Mittelstrich = Firstrichtung)



Vorgeschlagene Garagen- bzw. Grundstückszufahrt



Vorgeschlagene befestigte Fläche der Grundstücks- bzw. Garagen- oder Carportzufahrt  
(außerhalb der überbaubaren Fläche)



Sonstige private Grundstücksflächen  
(außerhalb der überbaubaren Flächen)

3,0

Maßzahl (in m)

620

617,5

615

Höhenlinien ( in m ü. NN)

538, 538/2

Flurstücksnummern

1	2
3	4
5	6
7	8

### Nutzungsschablone

1 = Art der baulichen Nutzung

**WA** = Allgemeines Wohngebiet

2 = Bauweise

**o** = offene Bauweise

3 = Grundflächenzahl

**GRZ = 0,4**

4 = Geschossflächenzahl (als Höchstgrenze)

**GFZ = 0,8**

5 = Zahl der Vollgeschosse

**II** als Höchstmaß

6 = Bautypen (als Höchstgrenze)

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

**D** = Dachgeschoss

(jeweils als Vollgeschoss)

7 = Dacharten (Hauptgebäude)

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

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

**PD** = Pultdach, **FD** = Flachdach

8 = zulässige Dachneigungen

## 2. Textliche Hinweise

### 2.1 Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekanntgemacht werden müssen.

Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an die Stadt Bärnau und an das Landratsamt Tirschenreuth weitergeleitet.

### 2.2 Sonstiges

Bodenversiegelnde Maßnahmen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

## PLANUNGSVERLAUF

### **BEBAUUNGSPLAN**

**Aufgestellt:**

Tirschenreuth im Februar 1971;  
zuletzt geändert: im Januar 1993

**Entwurfsverfasser:**

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

### **ÄNDERUNG**

**Fassung:**

Regensburg, den 08. Mai 2003

**Entwurfsverfasser:**

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

---

## **ÄNDERUNG UND ÜBERARBEITUNG**

**Aufgestellt:**

Regensburg, den 09. Mai 2019

Ulrich Freimüller  
Dipl. Ing. (FH), Architekt

**Ausgefertigt:**

Bärnau, den 10. Januar 2020  
STADT BÄRNAU

Alfred Stier  
1. Bürgermeister



---

VERBINDLICHER BAULEITPLAN  
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET „THANHAUSEN-SÜD, 1. BAUABSCHNITT“  
ÄNDERUNG UND ÜBERARBEITUNG  
SATZUNG  
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Fassung: 09. Mai 2019 / Bekannt gemacht: 20. Januar 2020