

A) Planzeichnung, M 1:1000

B) Verbindliche Festsetzungen

- 1. Grenze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2. Art der baulichen Nutzung
 - Reines Wohngebiet nach §3 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die maximale Zahl der Geschosse wird bei Hauptgebäuden festgesetzt mit Parzelle 76: E+D Parzellen 77-79: E+1+D Nebengebäude und -anlagen sind ausschließlich in eingeschossiger Bauweise zulässig.

3.2 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

3.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,4 festgesetzt.

4. Bauweise

- 4.1 Es wird die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO festgesetzt
- 4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

5.1 Baugrenze nach §23 BauNVO. Hauptgebäude und Garagen sowie Carports sind ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig. Außerhalb des Baufensters ist je Grundstück maximal 1 Nebengebäude bis zu 15 m² Grundfläche zulässig. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichem Grund einzuhalten. Diese Fläche ist mit heimischen Sträuchern zu begrünen, Wuchshöhe mind. 1,5 m

5.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

6. Baugestaltung Hauptgebäude

6.1 Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschoss (FOK) wird festgelegt für Parzelle 76 mit max. 516,75 müNN; Parzelle 77 mit max. 515,00 müNN; Parzelle 78 mit max. 513,75 müNN; Parzelle 79 mit max. 512,75 müNN

6.2 Folgende Dachformen sind zulässig: Parzelle 76: Satteldach 34° - 46°, symmetrisch geneigt Parzelle 77-79: Satteldächer 22° - 30°, symmetrisch geneigt, sowie Flachdächer

6.3 Dachaufbauten: Der Abstand muss zu allen Seiten (First, Traufe, Ortgang) mind. 1,5 m betragen. Die Gesamtlänge der Auf- oder Einbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite von Dachgauben und Zwerchgiebel darf max. 2,5 m betragen. Dacheinschnitte sind nur auf den rückwärtigen Grundstücksseiten zulässig. Auf Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur Satteldächer, abgeschleppte oder flache Dächer zulässig. Die Dachneigung bei Satteldächergauben muss mind. 40 Grad betragen.

6.4 Für Satteldächer sind Dacheindeckungen im Farbspektrum rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Als Material sind nur Ziegel und Dachbetonsteine erlaubt. Alternativ ist die Ausbildung als begrüntes Dach zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer sind auch andere Materialien in den o.g. Farbtönen oder durchsichtig zulässig.

6.5 Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal 10m erreichen, bezogen jeweils auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses.

Untergeordnete Anlagen dürfen diese Maximalhöhe um höchstens 1,50 m überschreiten, sofern die Gesamt-Grundfläche je Gebäude nicht mehr als 6 m² beträgt.

6.6 Die Hauptgebäude dürfen nur trauf- und/oder giebelständig (Hauptfirst parallel oder senkrecht zur Straße) errichtet werden. In beiden Fällen sind Abweichungen von bis zu 5 Grad zulässig. Die Gebäudelängsseiten sind parallel zur Firstrichtung auszubilden.

6.7 Die Fassadenfarbe ist auf unauffällige helle, gedeckte Farbtöne beschränkt. Farbtöne mit hoher Leuchtkraft sind ausgeschlossen.

Untergeordnete Flächen können zur Akzentuierung der Fassade (z.B. Fensterfaschen) auch in dunkleren Tönen ausgebildet werden. Ein Flächenanteil von 25% je Fassadenseite darf dabei nicht überschritten werden. Grelle Farbtöne mit hoher Leuchtkraft und Farben mit glänzenden Oberflächen sind auch hier unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind nicht zulässig.

7. Garagen und Nebenanlagen

7.1 Die Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf hangseitig 5,00 m nicht überschreiten.

7.2 Die Anlage zur Garage- und Stellplatzverordnung ist einzuhalten. Je Wohneinheit sind jedoch mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, welche direkt anfahrbar sind.

7.3 Zwischen Garage und Grundstücksgrenze/öffentliche Fläche muss bei einer Parallelstellung (Garagenzufahrt steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden. Diese Fläche ist mit Sträuchern (Wuchshöhe über 1,5 m) zu begrünen. Wird die Garage senkrecht zum Straßenraum angeordnet, beträgt der Mindestabstand als Stauraum 5,00 m. Offene Garagen (Stellplätze mit Schutzdächern, "Carports") müssen mit der Tragkonstruktion (Stütze) sowie Dach einen Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze/öffentliche Fläche eingehalten.

7.4 Garagen in den Kellergeschossen sind unzulässig. Kellergeschosse sind Geschosse, die im Mittel weniger als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

7.5 Folgende Dachformen sind zulässig: Flachdächer, ausschließlich in begrünter Form sowie Pultdächer mit Dachneigung von 5-18°. Farbe und Materialien für Pultdächer wie bei den Festsetzung zu den Hauptgebäuden. Außerdem ist die Gestaltung des Daches ggf. als Satteldach in gleicher Ausbildung wie das des Hauptgebäudes zulässig.

7.6 Es werden Putzfassaden empfohlen. Ausgeschlossen sind unbearbeitete Betonoberflächen sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall. Fenster- und türenlose Fassadenflächen über 5 m² sind zu begrünen. Die Farbgestaltung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

8. Verkehrsfläche

- 8.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2 Straßenbegrenzungslinie
- 8.3 Öffentliche Parkfläche
- 8.4 Gehweg
- 8.5 Grundstückszufahrten

9. Einfriedungen

9.1 Die Errichtung von Zäunen zur Einfriedung ist zulässig. Die maximale Höhe von Zäunen ist auf 1,20 m Höhe begrenzt. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

9.2 Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Mauern zur Einfriedung sind ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) nicht zulässig, ebenso ist das Aufstellen von Rohrmatten und anderen sichtbehindernden Attrappen untersagt.

9.3 Für Parzelle 76 darf zwischen dem geforderten Stauraum vor Garagen und der Straße keine Toranlage errichtet werden.

10. Gestaltung des Geländes

10.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m bezogen auf das Urgelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig, wenn die Böschung dem natürlichen Gelände angepasst wird.

10.2 Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind ausschließlich zwischen den Parzellen im Geltungsbereich zulässig, bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m und wenn zusätzlich ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,50 m eingehalten wird. Eine Länge von 15 m je Grundstück darf damit nicht überschritten werden.

10.3 Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

11. Erneuerbare Energien

11.1 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

11.2 Gebäudegebundene Anlagen sind ausschließlich in Wand- oder Dachflächen integriert und ohne optisch wahrnehmbare Aufständigung zulässig. Blendwirkungen auf Anlieger sowie die Straßenverkehrsfläche müssen ausgeschlossen werden.

12. Außenwerbung

Außenwerbung darf ausschließlich am Ort der Leistung erfolgen. Pylonen sowie Fahnenmasten sind ausgeschlossen, ebenso wie Werbewechsel. und beleuchtete Außenwerbung. Werbeanlagen sind ausschließlich unterhalb der Traufhöhe des Hauptgebäudes mit einer Größe von max. 1m² zulässig.

13. Grünordnung

13.1 Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum lt. Artenliste innerhalb der jeweiligen Parzelle zu pflanzen. Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv, m.B. Stammumfang 14-16 cm. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar. Darüber hinaus sind auf mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche heimische Gehölze lt. anhängender Artenliste zu pflanzen. Die auf den Grundstücken bereits vorhandenen Bäume und Sträucher sind entsprechend anzurechnen und zu erhalten, sofern sie der Artenliste entsprechen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

13.2 Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.

13.3 Bepflanzung des Straßenraums mit mittelgroßen Bäumen (Bäume 2. Ordnung), Pflanzgröße Stammumfang mind. 14-16 cm.

13.4 Bepflanzung zur Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen und Bäumen (Baumstandorte nicht verbindlich)

13.5 Artenliste (Auswahl nach untere Naturschutz-Behörde LRA Tirschenreuth)
 Großbäume (Bäume 1. Ordnung):
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):
 Acer campestre (Feld-Ahorn) Prunus avium (Vogelkirsche)
 Carpinus betulus (Hainbuche) Pyrus pyraeaster (Wildbirne)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)

Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten, als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 12-14 cm.

Sträucher:
 Amelanchier lamarckii, Aronia melanocarpa, Cornus mas, Cornus sanguinea, Coryllus avellana, Crataegus laevigata, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Rosa canina, Rosa gallica, Rosa glauca, Rosa pimpinellifolia, Salix caprea, Sambucus nigra, Syringa vulgaris, Viburnum lantana, Viburnum opulus, weitere einfachblühende Rosen

13.6 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

C) Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Vermessungspunkten
- bestehende Gebäude mit Hausnummern
- bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlinien Bestandsgelände
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Parzellenummer mit ca. Grundstücksgröße
- Empfohlene Lage der Einfahrtsbereiche
- Vorgeschlagene Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2021

1. Bodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke auszuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden und winterharten Pflanzen als Gründüngung anzusäen (z.B. Luzerne, Lupine). Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

3. Grundwasserschutz

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach §49 WHG ist zu beachten.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENW) zu beachten.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten ist nach Möglichkeit nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern soll über die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zugeführt werden. Es wird empfohlen, das auf den privaten, befestigten Flächen anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften. Dazu wird die Errichtung von Zisternen und Mulden empfohlen. Bei dem Einbau von Zisternen (ohne Versickerung, z.B. zur Brauchwassernutzung), wird eine Dimensionierung von mind. 50l/m² befestigter Fläche empfohlen. Die Einholung wasserrechtlicher Genehmigungen sowie sonstige Regelungen der kommunalen Abwassersatzung bleiben unberührt.

5. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

D) Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat der Stadt Tirschenreuth hat in seiner Sitzung vom 27.01.2022 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans "Rote Erde" beschlossen.

2. Zu dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2022 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Tirschenreuth hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 10. Änderung des Bebauungsplans gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Tirschenreuth, den

1. Bürgermeister Franz Stahl Siegel

7. Ausgefertigt. Bestandteil der Satzung ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit Seiten.

Tirschenreuth, den

1. Bürgermeister Franz Stahl Siegel

8. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 10. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tirschenreuth, den

1. Bürgermeister Franz Stahl Siegel

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

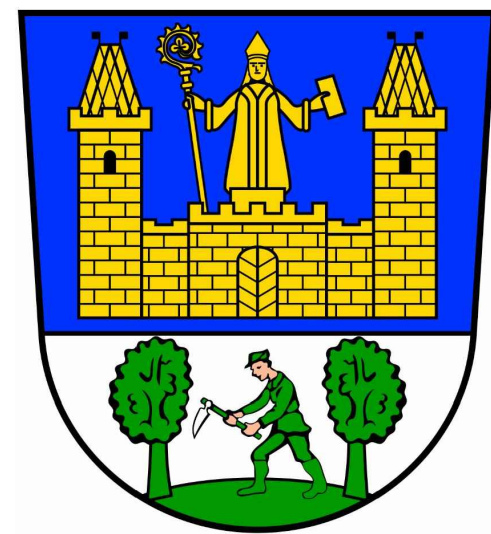
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

BEBAUUNGSPLAN

"Rote Erde" 10. Änderung

Stadt Tirschenreuth

Maximilianplatz 35, 95643 Tirschenreuth
 Landkreis Tirschenreuth



Entwurf: 27.01.2022
 Endfassung: