

Stadt Tirschenreuth



2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für **„Ehemaliges Schelsgelände“**

Textliche Festsetzungen und Hinweise, Begründung

Bearbeitungsstand:

Entwurf 17.04.2025

Auftraggeber Projekt:

Stadt Tirschenreuth

Maximilianplatz 35
95643 Tirschenreuth

Landschaftsarchitekt:

STADT - LAND - FANCK
Landschaftsarchitektur und Ökologie
Maximilianplatz 37
95643 Tirschenreuth
post@stadt-land-fanck.de
Tel.: 09631/ 7980697

Bearbeiterin:

Lena Kellner, B.Eng. Landschaftsarchitektin
Gisela Fanck-Reiter, Dipl.- Ing. Univ.
Landschaftsarchitektin

Diese Bebauungsplanänderung besteht aus:

- Teil A Planzeichnung
- Teil B Textliche Festsetzungen
- Teil C Textliche Hinweise
- Teil D Begründung

Alle Teile bilden insgesamt die 2. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für den Bebauungsplan „ehemaliges Schelsgelände“ in Tirschenreuth. Die rechtlichen Grundlagen, in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)x

Inhaltsverzeichnis

TEIL A) Pläne	6
TEIL B) Textliche Festsetzungen	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
2.1 Bauquartier 1	6
2.2 Bauquartier 2	6
2.3 Bauquartier 3	7
2.4 Bauquartier 4	7
2.5 Nebengebäude	8
3. Bauweise, Baulinie und Baugrenze	9
4. Verkehrsflächen	9
5. Grünflächen	9
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
7. Aufschüttungen und Abgrabungen	11
8. Örtliche Bauvorschriften	11
9. Immissionsschutz und Vorkehrungen	12
TEIL C) Textliche Hinweise	13
1. Wasserwirtschaftliche Hinweise	13
2. Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz	13
3. Hinweise der Denkmalpflege	13
4. Hinweise der Stadtwerke Tirschenreuth	14
5. Hinweise der Deutschen Telekom GmbH	14
6. Hinweise der Bayernwerk AG	14
TEIL D) Begründung	16
1. Planungsgrundlagen	16
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	16
1.2 Verfahren	16

1.3 Standort des Vorhabens	16
1.4 Geltungsbereich	17
2. Planungsrechtliche Situation und Bebauungsplan-Verfahren	17
2.1 Regionalplan	17
2.2 Flächennutzungsplan	17
2.3 Bebauungsplan	18
2.4 Bebauungsplan - Verfahren	18
3. Inhalt der Änderungsplanung	18

TEIL A) Pläne

1. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

1:500

TEIL B) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die baulichen Flächen (Bauquartier 1, 2, 3 und 4) im Planungsgebiet werden nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI-Gebiet) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

einschließlich Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe (WH) der Hauptgebäude wird mit der in der Nutzungsschablone gekennzeichneten maximalen Wandhöhe festgelegt. Als Wandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren festgelegt.

2.1 Bauquartier 1

Für die Mischgebietsbereiche des Bauquartiers 1 wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO als Maß der baulichen Nutzung die im Plan ausgewiesene vom § 17 BauNVO abweichende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 in Verbindung mit der max. zulässigen Wandhöhe (WH) von 7,50 m, bezogen auf Oberkante (OK) Gehweg (im nördlichen Bereich: 493,00 m ü.NN und im südlichen Bereich: 494,0 m ü.NN) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse von III als Höchstgrenze (Bautyp: E+1+D als Höchstgrenze) festgesetzt. Weitere geringfügige Überschreitungen der GRZ sind hier zusätzlich noch zugelassen.

Bauordnerische Festsetzungen:

Dachausbildung:

Für die Hauptgebäude sind die Dachformen Satteldach (SD) und Walmdach (WD) mit einer Neigung von größer gleich 30° zugelassen. Die im Plan eingetragene Firstrichtung des Hauptdaches ist bindend. Als Eindeckung sind kleinteilige Dachelemente in ziegelroter Farbe zulässig.

Ortgang- und Traufüberstände müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zum Hauptbaukörper stehen (max. 0,6 m Auskrugung oder Überstand / Vordächer etc.: max. 3,0 m Auskrugung oder Überstand).

Bei Gebäuden ab 36° Dachneigung sind als Dachaufbauten Einzelgauben (z.B. Satteldachgauben) und bündig aus der Umfassungswand hochgeführte Zwerchgiebel zulässig. Die Dachaufbauten müssen sich jedoch der Dachfläche unterordnen. Für untergeordnete Bauteile sind auch Flachdach oder Pultdach mit Blecheindeckung (z.B. Titanzinkblech) zulässig.

2.2 Bauquartier 2

Für den Mischgebietsbereich des Bauquartiers 2 wird entsprechend § 19 Abs. 1 BauNVO als Maß der baulichen Nutzung die im Plan ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8

in Verbindung mit der max. zulässigen Wandhöhe (WH)) von 9,50 m bezogen auf Oberkante (OK) Gehweg (= 493,50 m ü.NN) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von III als Höchstgrenze (Bautyp: E+2 als Höchstgrenze) festgesetzt.

Für die im Plan dargestellten Garagen (Ga) im Bauquartier 2 und für das im Plan dargestellte Nebengebäude (NG) beträgt die Zahl der Vollgeschosse I Vollgeschoss.

Bauordnerische Festsetzungen:

Dachausbildung:

Zugelassen ist für das Hauptgebäude die Dachform Flachdach (FD). Kiesschüttungen sind zulässig.

Überstände müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zum Hauptbaukörper stehen (max. 0,6 m Auskrragung oder Überstand / Vordächer etc.: max. 3,0 m Auskrragung oder Überstand).

Für die Garagen im Bauquartier 2 und ein Nebengebäude entlang des nördlichen Fußweges ist die Dachform Flachdach (FD) festgesetzt. Kiesschüttungen sind zulässig.

Sie sind mit einer maximalen Höhe von 3,25 m (OK Attika) gemessen von OK Parkplatzfläche festgesetzt.

2.3 Bauquartier 3

Für den Mischgebietsbereich des Bauquartiers 3 wird entsprechend § 19 Abs. 1 BauNVO als Maß der baulichen Nutzung die im Plan ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 in Verbindung mit der max. zulässigen Wandhöhe (OK Attikahöhe) (WH) von 8,0 m bezogen auf Oberkante (OK) Wasserspiegel (= 489,00 m ü.NN) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von II als Höchstgrenze (Bautyp: E + 1 als Höchstgrenze) festgesetzt.

Bauordnerische Festsetzungen:

Dachausbildung:

Zugelassen ist für das Hauptgebäude die Dachform Flachdach (FD). Kiesschüttungen sind zulässig.

Überstände müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zum Hauptbaukörper stehen (max. 0,6 m Auskrragung oder Überstand/Vordächer etc.: max. 3,0 m Auskrragung oder Überstand).

2.4 Bauquartier 4

Für die Mischgebietsbereiche des Bauquartiers 4 wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO als Maß der baulichen Nutzung die im Plan ausgewiesene vom § 17 BauNVO abweichende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Weitere geringfügige Überschreitungen der GRZ sind hier zusätzlich noch zugelassen. Die maximale Zahl der Geschosse wird mit III (Bautyp E+1+D (Vollgeschoss)) festgesetzt. Die maximale Wandhöhe/Attikahöhe wird festgesetzt mit:

Bereich 1: 501,60 m üNN

Bereich 2: 502,80 m üNN

Bereich 3: 510,00 m üNN

Diese Höhe darf durch untergeordnete technische Aufbauten sowie Module zur Gewinnung von Energie aus Sonnenlicht soweit erforderlich überschritten werden.

Bauordnerische Festsetzungen:

Dachausbildung:

Zugelassen ist für das Hauptgebäude im Bereich 3 die Dachform Flachdach (FD) Kiesschüttungen sind zulässig. Für die Bereiche 1 und 2 ist die Dachform Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zulässig. Die Dachneigung ist dabei auf beiden Dachflächen im gleichen Winkel zur Horizontalen auszuführen. Als Dacheindeckung sind kleinteilige Dachelemente in ziegelroter Farbe zulässig.

Überstände müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zum Hauptbaukörper stehen (max. 0,6 m Auskrantung oder Überstand/Vordächer etc.: max. 3,0 m Auskrantung oder Überstand).

Bei Gebäuden ab 36° Dachneigung sind als Dachaufbauten Einzelgauben (z.B. Satteldachgauben) und bündig aus der Umfassungswand hochgeführte Zwerchgiebel zulässig.

Die Dachaufbauten müssen sich jedoch der Dachfläche unterordnen. Für untergeordnete Bauteile sind auch Flachdach oder Pultdach mit Blecheindeckung (z.B. Titanzinkblech) zulässig.

2.5 Nebengebäude

Bei Nebengebäuden mit Sattel- oder Pultdach ist die Firsthöhe mit maximal 3,50 m und bei Flachdächern die Wandhöhe mit maximal 3,00 m gemessen von OK fertigem Gelände festgesetzt.

Dachausbildung:

Für die Nebengebäude (NG) in der privaten Grünfläche sind die Dachformen Satteldach (SD) und Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von $15 - 28^\circ$ zulässig. Als Eindeckung sind kleinteilige Dachelemente in ziegelroter Farbe zulässig.

Überstände müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zum Hauptbaukörper stehen (max. 0,6 m Auskrantung oder Überstand).

Dachaufbauten (Einzelgauben, Giebel etc.) sind nicht zulässig.

Bauordnerische Festsetzungen für alle Bauquartiere:

Außenwände

Für die Außenwände von Gebäuden sind glatte oder natürlich strukturierte Materialien wie z.B. Putz in gebrochenem Weiß oder gedeckte, auf die nähere Umgebung abgestimmte, Farbtöne oder, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen, Holz bevorzugt mit hellen oder farblosen Holzschutzanstrichen zu verwenden.

Zulässig für die Gebäude im Bauquartier 2 und 3 sind auch Sichtbetonaußenwände in gebrochenem Weiß oder gedeckten Farbtönen. Industriell aufbereitete Fassadenverkleidungen (z.B. beschichtete oder eloxierte Bleche, großformatige Zementplatten oder Kunststoffverkleidungen) sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden. Unmittelbar an der Außenwand angebrachte Werbeflächen sind auf $1/5$ der Fassadenlänge zu begrenzen. Die Werbeanlagen müssen sich auf die Stätte der Leistung beziehen. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Wechsellicht, bewegliches Licht und Farbmischungen nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Pylonen für Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

3. Bauweise, Baulinie und Baugrenze

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nach den Eintragungen im Plan wird für die Mischgebietsbereiche des Bauquartiers 1 sowie 4 eine geschlossene Bauweise (g) in Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO, für den Mischgebietsbereich des Bauquartiers 2 eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wie offene Bauweise (o), jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge von über 50 m und für den Mischgebietsbereich des Bauquartiers 3 offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Fläche des Fußgängerbereiches (FB), die Gehwegfläche (GW) entlang der Regensburger Straße und die Fußwegflächen (FW) werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB festgesetzt.

Zufahrten von der öffentlichen Straßenfläche (Regensburger Str.) in die Planungsfläche sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig; sie sind gleichzeitig als Zufahrten für die Feuerwehr bedarfsgerecht auszubilden.

5. Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

Grünflächen sind gemäß Darstellung im Plan in Form von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Kinderspielplatz“ und als private Grünfläche festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Eine zwingende Eingrünung der Planungsfläche hat gemäß Plandarstellung in der Fußgängerbereichsfläche (Platz am See) in Form von standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung und in Form einer geschnittenen Hecke, bestehend aus standortgerechten Gehölzen südliche Begrenzung des Platzes sowie in den öffentlichen Grünflächen in Form von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung mit ergänzenden Strauchpflanzungen und im südlichen Uferbereich des Stadtteiches-Ost in Form einer geschlossenen dem Standort angepassten Uferstaudenbepflanzung mit Gräsern und Blütenpflanzen zu erfolgen. Der Schwimmteich in der privaten Grünfläche ist mit einem Schilfbereich einzugrünen.

Generell sollten mind. 1/10 der öffentlichen Grünflächen mit Laubbäumen und ergänzenden Sträuchern bepflanzt werden. Die im Plan dargestellten vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und sofern erforderlich zu ergänzen. Nicht bepflanzte öffentliche Grünflächen sind als extensiv genutzte, ungedüngte Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Für Laubbäume im Bereich von befestigten Flächen sollten mind. 4,0 m² große Pflanzscheiben vorgesehen werden.

In den Bauquartieren 2 und 3 ist je 500 m² bzw. je 400 m² Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

In den Grundstücken der Mischgebieten des Bauquartiers 1 und 4 sollten mind. ein Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum als Hausbaum in den straßenabgewandten Grundstücksbereichen gepflanzt werden.

Für die grünordnerischen Maßnahmen im Planungsgebiet können u.a. folgende Gehölzarten verwendet werden:

Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Ordnung

Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre

Sträucher

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina

Mindestpflanzgrößen

Sträucher: verpfl. Str. 3/4 Tr. 60-100

Bäume 1. Ordnung: H 3xv 18-20

Bäume 2. Ordnung: H 2xv 14- 16

Naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf

Hierzu wird auf die entsprechenden Erläuterungen in Ziffer 3 der Begründung „Bebauungsplan Verfahren“ und in der Zusammenfassung der umweltrelevanten Belange der Urfassung sowie Ziffer 3.1.3 Schutzgüter und 3.1.4 Arten- und Biotopschutz der 1. Änderung des Bebauungsplanes hingewiesen.

Dachbegrünung

Aus ökologischer Sicht sollten Flachdächer als begrünte Dächer mit Extensivbegrünung ausgebildet werden.

Begrünung von Fassaden

Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Zulässig sind alle handelsüblichen Schlinger- und Klettergewächse sowie Obstspaliere. Berankungsgerüste sind aus Holzlatten in stehenden Rechtecksformaten oder aus Holzlatten mit Spanndrähnen auszubilden

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Baufreimachung der Planungsfläche sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Die hierbei notwendigen Böschungflächen wurden schematisch in den Plan eingetragen. Die Höhendifferenzen können mit einer Böschungsneigung bis max. 1:1 (in der Regel max. 1:2) ausgeglichen werden.

Hierzu ist noch eine endgültige Geländeplanung erforderlich.

8. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen

Die Abstandsflächentiefen werden durch die planlichen Festsetzungen (Baulinien und Baugrenzen) bestimmt; Art. 6 Abs. 5 und 6 der Bayer. Bauordnung finden, soweit brandtechnische Auflagen nicht entgegenstehen, keine Anwendung.

Für die Nebengebäude in der privaten Grünfläche wird abweichend ein Grenzabstand von mind. 1,00 m festgesetzt.

Sonstige Nebenanlagen

Verfahrensfreie Nebengebäude (mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche unter Einhaltung vorgeschriebener Abstandsflächen zulässig. In den Grünflächen und im Kinderspielplatz sind verfahrensfreie Nebengebäude (mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³) sowie Nebenanlagen wie z.B. überdachte Freisitze und Pavillons im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Ruhender Verkehr (Stellplätze)

Der Stellplatznachweis für die Bauquartiere 2 und 3 ist gemäß Art. 47 BayBO nach der Garagen und Stellplatzverordnung (Ga Stell VO) 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)) z.B. bei Hotel- und Gastronomienutzung entsprechend der Anzahl der Betten und entsprechend der Gastfläche zu erbringen (1 Stellplatz/6 Betten bzw. 1 Stellplatz/10 m² Gastfläche) = Mindestanforderung.

Die erforderlichen Stellplätze sind in dem im Bauquartier 2 vorgesehenen Standort (Fläche für Stellplätze (St) und Garagen (Ga)) anzuordnen und im Bauantrag darzustellen. Zusätzlich noch erforderliche Stellplätze können auch innerhalb der überbaubaren Fläche des Bauquartiers 2 angeordnet werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind sockellos auszuführen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten.

Stützmauern

Stützmauern sind als Natursteinmauern, Trockenmauern oder Sitzstufen o.ä. bis zu einer max. Höhe von 1,50 m im Mittel (Sitzstufen bis 0,50 m) zulässig.

Zusätzlich sind Stützmauern als topographisch notwendige Übergänge in die angrenzenden Grünbereiche und in den FE-Bereich auch als Betonstützmauern oder verputzte Mauern im Bauquartier 1 und Bauquartier 4 Bereich 1 bis zu einer max. Höhe von 3,0 m sowie im Bauquartier 4 Bereich 2 und 3 bis zu einer max. Höhe von 6,50 m im Mittel zulässig (Begrünung analog Fassadenbegrünung oder entsprechende Vorpflanzung). Stützmauern von mehr als 0,50 m Höhe sind gemäß Art. 36 BayBO absturzsicher auszubilden

Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung in den Bauflächen der Bauquartiere ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sind wasserdurchlässige Beläge in größtmöglichem Umfang zu verwenden.

Die Fußwege (FW) im Planungsgebiet sind generell mit einem wassergebundenen Deckbelag auszubilden. Befestigte Flächen in den Grünflächen (Parkanlage) und im Kinderspielplatz sind versickerungsfähig auszubilden (z.B. wassergebundener Deckbelag, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen).

Sonstige örtliche Bauvorschriften

Zur Beleuchtung der Außenbereiche sind LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen (HSE-Lampen) zu verwenden, um Störungen der Fauna möglichst gering zu halten (Anlockung von nachtaktiven Schmetterlingen und anderen nachhaltigen Insekten).

Niederspannungsfreileitungen sind aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig

9. Immissionsschutz und Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei einer Orientierung der Fenster der schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) der Wohngebäude auf den Grundstücken Flur Nrn. 646 und 647 nach Osten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicher zu stellen, dass bei einer gewährleisteten Belüftbarkeit der Räume entsprechend Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 während der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) dort ein Innenraumpegel $L_{p,IN}$ von 30 dB(A) nicht überschritten wird ($L_{p,IN} \leq 30$ dB(A)).

Solche geeigneten baulichen Schallschutzmaßnahmen stellen z.B. eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (Loggia, Wintergarten, ...) oder besondere Fensterkonstruktionen (Schallschutzfenster mit Lüftungseinrichtung) dar.

Werden verglaste Vorbauten als bauliche Schallschutzmaßnahme eingesetzt, muss der genannte maximal zulässige Innenpegel auch bei teilgeöffneter Verglasung eingehalten werden können.

Das Gebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 648 ist als Büro- und Geschäftshaus zu nutzen. Eine Wohnnutzung ist dort nur ausnahmsweise in Form von Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal (z.B. Hausmeister) zulässig. Für die nach Osten und Süden hin orientierten Fenster der schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) dieser Wohnungen gelten dann die Schallschutzanforderungen entsprechend den schutzbedürftigen Räumen der Gebäude Flur Nrn. 646 und 647 (s.o.).

TEIL C) Textliche Hinweise

1. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Grundwasser

Im Erweiterungsgebiet muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden, die vorge-sehene Unterkellerungen bzw. Kellergeschosse beeinträchtigen können. Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen und von Kellergeschossen notwendige Maßnahmen bei ho-hen Grundwasserständen gegen drückendes Wasser und bei Schichtwasser gegen nicht drückendes Wasser nach den bekannten einschlägigen technischen Regeln wie z.B. durch Abdichtungsmaßnahmen oder wasserdichte Kellerwannen zu treffen.

Teilweise Überbauung des Stadtteiches

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden weist bei der Überbauung des Stadtteiches mit dem Gas-tronomiebetrieb auf die Eisbildung im Winter hin. Auch sind hierbei entsprechende Bean-spruchungen insbesondere aus wechselnden Wasserständen zu berücksichtigen.

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten (§ 62 WHG) ist besondere Sorgfalt geboten. Hierbei sind auch die Vorgaben der Anlagenverordnung (VAwS) zu beach-ten.

Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Verfahren der sog. Eignungsfest-stellung nach § 63 WHG) wird hingewiesen.

2. Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz

Der **Grundsatz an Löschwasser** durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Bauge-bietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 von 8/2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirt-schaft, jetzt Landesamt für Umweltschutz und nach den Techn. Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und 405 auszubauen. Zur Erzielung der notwendigen Löschwassermenge dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch Löschwasserbehälter, natürliche Gewässer oder Regenwasserteiche herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist. In diesem Falle sollte eine geeignete Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr geplant werden. Die verbleibenden Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Min-destens 1/3 der Hydranten sollten als Oberflurhydranten ausgeführt werden. Der Hydran-tenplan ist vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurven-krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert be-fahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Fe-bruar 2007) verwiesen.

Die Installation von automatischen Brandmeldern wird empfohlen.

3. Hinweise der Denkmalpflege

Für Bodendenkmäler jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denk-malrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die mit einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantra-gen ist.

Archäologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Befunde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber), die bei Erdarbeiten zutage kommen unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg zu melden.

4. Hinweise der Stadtwerke Tirschenreuth

Bei Verkabelung der Planungsfläche ist die Herrichtung von privaten Erschließungsflächen oder Versorgungstreifen wenigstens soweit erforderlich, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Es wird dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB hingewiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger als Verursacher übernommen werden.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln und Gasleitungen einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit den Stadtwerken Tirschenreuth geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, hingewiesen.

5. Hinweise der Deutschen Telekom GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

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, E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung 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.

6. Hinweise der Bayernwerk AG

Im überplanten Bereich befinden sich Gasleitungen der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Träger der Erschließungsmaßnahme und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird.

Zur gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten. Eine Gasrohrver-

legung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.

TEIL D) Begründung

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das ehemalige Schelsgelände in Tirschenreuth sind die Planungen für zwei Nebengebäude mit Schwimmteich der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 650/9. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Grundstück fälschlicherweise als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, obwohl sich das Grundstück in privater Hand befindet. Ziel ist es diesen Fehler zu beheben sowie Baurecht für die beiden Nebengebäude sowie den Schwimmteich zu schaffen. Im Zuge dessen werden die Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Im Zuge der 2. Änderung vorgenommene Änderungen sind im Wesentlichen:

- Umwandlung des Grundstückes Fl.Nr. 650/9 von öffentlicher Grünfläche (Parkanlage) zu privater Grünfläche
- Schaffung von Baurecht für zwei Nebengebäude
- Aktualisierung der Bestandsvegetation und zukünftig geplanter Vegetation
- Ergänzung Baufenster für bestehendes Trafohaus
- Erweiterung Geltungsbereich einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 650/9

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das „Ehemalige Schelsgelände“ in Tirschenreuth ist in seiner Urfassung seit Juni 2011 in Kraft getreten. Mit dem Änderungsbebauungsplan vom 28. April 2022 wurde die bislang erste und einzige Änderung vorgenommen.

Mit Eintritt der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll allein die 2. Änderung Gültigkeit haben, dh. der ursprüngliche Bebauungsplan mitsamt seiner bislang ersten und einzigen Änderung treten außer Kraft.

Der Bericht zu den umweltrelevanten Belangen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans und der 1. Änderung bleibt jedoch auch weiterhin Bestandteil der Begründung zur vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung

1.3 Standort des Vorhabens

Die als Mittelzentrum eingestufte Stadt Tirschenreuth liegt in der Nordostecke des Regierungsbezirks Oberpfalz und gehört zur Planungsregion Oberpfalz - Nord (Region 6).

Die Anbindung der Stadt an das übergeordnete Straßennetz erfolgt im wesentlichen durch die Bundesstraße B15 „Mitterteich - Tirschenreuth - Neustadt a.d. Waldnaab - Weiden i.d.Obf.“ mit Anschlüssen an die Bundesautobahn BAB A 93 in Mitterteich und Altenstadt a.d. Waldnaab und durch die Staatsstraße St 2167 „Mähring - Tirschenreuth - Falkenberg“ sowie durch die Staatsstraße St 2173 „Tirschenreuth (B 15) - Bärnau“.

Naturräumlich gesehen liegt die Stadt Tirschenreuth in der zentralen Senke der Naab - Wondreb - Senke und im Randbereich des im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Gebiet mit erheblichem Urlaubstourismus eingestuften Oberpfälzer Waldes.

Das Gebiet der ehemaligen Brauerei Schels befindet sich im östlichen Bereich des Stadtkerns an der Regensburger Straße und bedeutet den neuen baulichen Übergang in die östlichen landschaftlichen Randzonen von Tirschenreuth bzw. einen baulichen Bestandteil sowie den baulichen Übergang in das östlich angrenzende Projekt der kleinen Landesgartenschau „Natur in Tirschenreuth 2013“ als Vernetzung von Bebauung und Landschaft.

Begrenzt wird die Planungsfläche im Westen von der Regensburger Straße, im Norden und Süden von der bestehenden geschlossenen gemischten Bebauung entlang der Regensburger Straße und von den weiteren Flächen des o.a. Projektes. Im Osten wird die Planungsfläche von der Wasserfläche des Stadtteiches - Ost begrenzt.

Das Gelände des Planungsgebietes liegt höhenmäßig zwischen ca. 493 m ü.NN an der Regensburger Straße und ca. 489 m ü.NN im Bereich der Uferzone des Stadtteiches. Es fällt dementsprechend im wesentlichen leicht von Westen nach Osten hin ab und ist entlang der Regensburger Straße mit einer weitgehend geschlossenen, zur Straße hin traufseitigen Gebäudereihe bebaut. Die im zentralen Bereich früher vorhandenen Gebäude der ehemaligen Brauerei Schels wurden bis auf den Kletterturm zwischenzeitlich bereits abgebrochen.

1.4 Geltungsbereich

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umgriff des hier behandelten Bebauungsplanes wieder und wird um eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 650/9 im Vergleich zum bisher rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplan erweitert.

Der räumliche Geltungsbereich ist in Teil A - 1. Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB dargestellt und umfasst eine Gesamtfläche von 1,3 ha. Er erstreckt sich auf die Flurnummern 644, 646, 647, 648, 650, 650/1, 650//2, 650/3, 650/4, 650/9, 653, 696, 696/1, 697/2, 697/3, 724/3 und 740

2. Planungsrechtliche Situation und Bebauungsplan-Verfahren

2.1 Regionalplan

Die Planungsfläche liegt laut Darstellung im Regionalplan außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Tirschenreuther Waldnaabtal“. Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze werden durch die Planungsfläche nicht tangiert.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Tirschenreuth, gefertigt vom Büro für städtebauliche Planungen Manfred Machalitzky, Undorf, ist der gesamte bauliche Planungsbereich bereits als Baufläche für Mischgebiet (MI-Gebiet) gemäß § 6 BauNVO dargestellt.

Auch der Stadtteich-Ost und entsprechende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind in diesem Plan bereits grundsätzlich dargestellt, so dass, nachdem die ursprünglich in einem Sondergebiet vorgesehene bauliche Nutzung „Hotel“ und „Gastrono-

mie“ auch in einem Mischgebiet zulässig sind und sich die Ausweisungen nunmehr im wesentlichen mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan deckt, wird davon ausgegangen, dass der vorliegende Bebauungsplan aus dieser Planung entwickelt ist.

2.3 Bebauungsplan

Ein bereits rechtskräftiger Bebauungsplan im Bereich des Planungsgebietes existiert bereits. Seine Urfassung trat im Juni 2011 und seine 1. Änderungsplanung im März 2014 in Kraft.

2.4 Bebauungsplan - Verfahren

Nachdem sich durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans mit 1. Änderung nicht wesentlich geändert haben und keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), wird der vorliegende Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Hierbei wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auch von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Auch § 4c ist hierbei nicht anzuwenden. Auf diesen Sachverhalt wird bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB hingewiesen.

Eine Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die vorliegenden Bebauungsplanänderung ist gleichfalls nicht erforderlich, da es sich wie o.a., um die Durchführung der Planung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass es sich im wesentlichen um bauliche Vorhaben auf einem bereits bestehenden Betriebsgelände handelte und dadurch kein neuer bzw. zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft erfolgte. Vielmehr hat der östliche Stadtrand durch die umfangreichen landschaftsgestalterischen Maßnahmen eine deutliche naturschutzfachliche Aufwertung erfahren. Es sind daher keine zusätzlichen externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan sowie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden umweltrelevanten Belange zusammengefasst. Diese sind weiterhin Bestandteil der Begründung zur vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung.

3. Inhalt der Änderungsplanung

Im Rahmen der 2. Änderung wurde der Baumbestand, der sich gegenüber der ursprünglichen Fassung leicht geändert hatte, durch Festsetzungen und Einteilung in Bauquartiere rechtlich gesichert. Hinzu kommt die Festsetzung, dass in den als private Grünfläche ausgewiesenen Bereich Nebengebäude errichtet werden dürfen sowie ein Schwimmteich mit Schilfzone angelegt werden darf. Dabei war im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan bereits ein Nebengebäude erlaubt. Zusätzlich müssen auf dieser Fläche vier Bäume gepflanzt werden.