

# Stadt Tirschenreuth



## Änderung Bebauungsplan für das Baugebiet „Südlich der Sternwarte“

### **Begründung und Festsetzungen**

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

<b>TEIL A) Pläne</b>	<b>5</b>
<b>TEIL B) Textliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
I Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1. Art der baulichen Nutzung	5
2. Maß der baulichen Nutzung	5
3. Bauweise	5
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
2. Einfriedungen	6
3. Terrassen	6
4. Abstandsflächen	6
III Grünordnerische Festsetzungen	7
1. Bepflanzung	7
2. Dach- und Fassadenbegrünung (Empfehlung)	7
3. Bodenschutz	7
4. Grenzabstände	7
5. Insektenfreundliche Beleuchtung	7
<b>TEIL C) Begründung</b>	<b>8</b>
1. Planungsgrundlagen	8
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	8
1.2 Geltungsbereich	8
1.3 Verfahren	8

Diese Bebauungsplanänderung besteht aus:

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

Alle Teile bilden insgesamt die Änderung Bebauungsplan Baugebiet „Südlich Sternwarte“ 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)

## TEIL A) Pläne

1. Bebauungsplan

1:500

## TEIL B) Textliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die baulichen Flächen im Änderungsbereich werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB und §§ 15 bis 21 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung werden Höchstmaße angesetzt. Die GRZ darf durch Wege, Terrassen und den erlaubten Stützmauern überschritten werden

Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,40 und die Geschossflächenzahl auf 0,80 festgesetzt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.

#### 3. Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Gebäude werden in offener Bauweise angeordnet.

#### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (blaue Linie) und Baulinien (rote Linie) in der Planzeichnung (Teil A - 1.) dargestellt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der vorgegebenen Baufenster zulässig.

### II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### **Hauptgebäude:**

Im gesamten Geltungsbereich sind Hauptgebäude mit Satteldach gemäß Systemschnitt (siehe Teil A - 1.) mit einer Dachneigung von 25 - 36° erlaubt. Die in Teil A - 1. festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.

Die zulässige Wandhöhe ist mit maximal 6,60 m festgesetzt. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der mittleren Geländehöhe des natürlichen Geländes bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes.

Dachüberstände an Traufe und Ortgang werden mit maximal 0,60 m festgesetzt.

Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein-

und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind bis zu 60 cm zulässig.

Dachflächenfenster bis zu einer Größe von maximal 1 m<sup>2</sup> sowie Dachgauben mit einer maximalen Länge von 3,50 m sind erlaubt.

Außenputz ist als Glattputz oder Rauputz in gedeckten Farben erlaubt.

Als Dacheindeckung sind Flachdachpfannen und Falzziegel, Kunstschiefer und Biberschwanz in rotbraun, naturrot oder anthrazit zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht erlaubt.

### **Nebengebäude (Garagen):**

Garagen dürfen mit Satteldach oder Flachdach ausgeführt werden. Bei Satteldach ist die Dachneigung und Dacheindeckung des Hauptgebäudes zu übernehmen. Für Flachdächer sind Kiesschüttungen erlaubt. Beim Satteldach ist eine max. WH von 3,55 m und bei Flachdach eine WH (Attikahöhe) von 4,00 m festgesetzt (Siehe Regelquerschnitt in Teil A - 1.). Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der mittleren Geländehöhe des natürlichen Geländes bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes.

Wo Nebengebäude als Garagen nach Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug Bauhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

### 2. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten in einer Höhe von maximal 1,20 m ohne Sockel. Ausnahmsweise sind Stützmauern zum Abfangen des natürlichen Geländes an der seitlichen Grundstücksgrenze bis zu einer max. Höhe von 1,20 m erlaubt.

Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht werden. In den einzelnen Straßenzügen ist ein einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich sind erlaubt. Die Zufahrten bzw. Stellplätze vor den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

### 3. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

### 4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Artikel 6 BayBO, soweit sich bei voller Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche geringere Abstandsflächen ergeben, werden diese festgesetzt.

## **III Grünordnerische Festsetzungen**

### 1. Bepflanzung

Die Vorgärten sind als Gärten anzulegen und zu unterhalten. Halbhohe Obstbäume und Ziersträucher sind zulässig.

Schottergärten sind auf dem gesamten Grundstück nicht erlaubt.

### 2. Dach- und Fassadenbegrünung (Empfehlung)

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

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

### 3. Bodenschutz

Anfallender Aushub hat nach Bodenschichten getrennt zu erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB)

### 4. Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47 - 50, zu beachten.

### 5. Insektenfreundliche Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis maximal 3000 Kelvin, einem Spektralbereich von 500 Nanometer und mit einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden. Die Leuchtkörper müssen ein vollständig gekapseltes Lampengehäuse haben.

# TEIL C) Begründung

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Tirschenreuth für das Baugebiet „Südlich der Sternwarte“ ist eine Bauvoranfrage für eine Einzelbebauung. Da im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan an dieser Stelle eine Reihenhausbebauung vorgesehen ist, stimmt die Planung des eingereichten Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan nicht überein. Um die Baulücken der unter TEIL C - 1.4 aufgeführten Grundstücke zu schließen sollen Einzelbebauungen im Zuge der Änderung im Geltungsbereich erlaubt werden.

Im Zuge der Änderungsplanung vorgenommene Änderungen sind im Wesentlichen:

- Änderung Baugrenzen und Baulinien
- Änderung der Wandhöhe zur besseren Eingliederung in den bestehenden Geländeverlauf
- Dachformen von Nebengebäuden
- Erlaubnis für Stützmauern zur Abfangung des Geländes
- Aufhebung der Pflicht zur Reihenhausbebauung
- Ergänzung von Grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Verbot von Schottergärten)

### 1.2 Geltungsbereich

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans der Stadt Tirschenreuth für das Baugebiet „Südlich der Sternwarte“ umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 2206/44, 2206/45, 2206/46 und 2206/47.

### 1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Südlich der Sternwarte“ ist in seiner Fassung seit November 1990 in Kraft.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Baugebiet „Südliche Sternwarte“.

Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die beschriebenen planungsrelevanten Festsetzungen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.