Satzung

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (BGBl.I S. 341) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. 6. 1961 (GVBl. S. 161) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 25. Januar 1952 (BayBS I S. 461) erläßt die

Stadt Tirschenreuth

die von der Regierung der Oberpfalz mit Entschließung vom . . . . 7. okt. 1965 . . . . . Nr. II 11a - 1191 TIR 88 . . . . genehmigte

Satzung

über den Bebauungsplan für das Baugebiet "Ziegelanger".

§ 1

Der Bebauungsplan vom 15. 2. 1962, in der Fassung vom 7. 7. 1964 u. 7.7.1965 mit Bebauungsvorschriften für das Baugebiet "Ziegelanger" wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und Bebauungsvorschriften ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Kraft.

Tirschenreuth, den ~~31. Oktober 1962~~ 19. August 1965

Stadt Tirschenreuth
[Signatur]
1. Bürgermeister

(Siegel: Stadt Tirschenreuth – Bayern)

Begründung
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

1.) Bereits vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes hatte die Stadt einer teilweisen Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 2185 zugestimmt und ein Bauvorhaben befürwortet. Der Erwerb des gesamten Grundstückes durch einen Besitzer, die Parzellierung des Grundstückes und die beabsichtigte Errichtung von Kaufeigenheimen war für die Wahl des Standortes für das Baugebiet maßgebend.

2.) Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet wird im Osten und Süden bereits von Wohnbebauung begrenzt, im Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen. Während nach Norden mit weiterer Bebauung nicht zu rechnen ist, sind die westlich gelegenen Flächen als späteres Bauerwartungsland anzusprechen. Zur Erreichung einer geordneten und schnellen Bebauung muß für die gesamte Fläche von ca. 7.500 qm ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

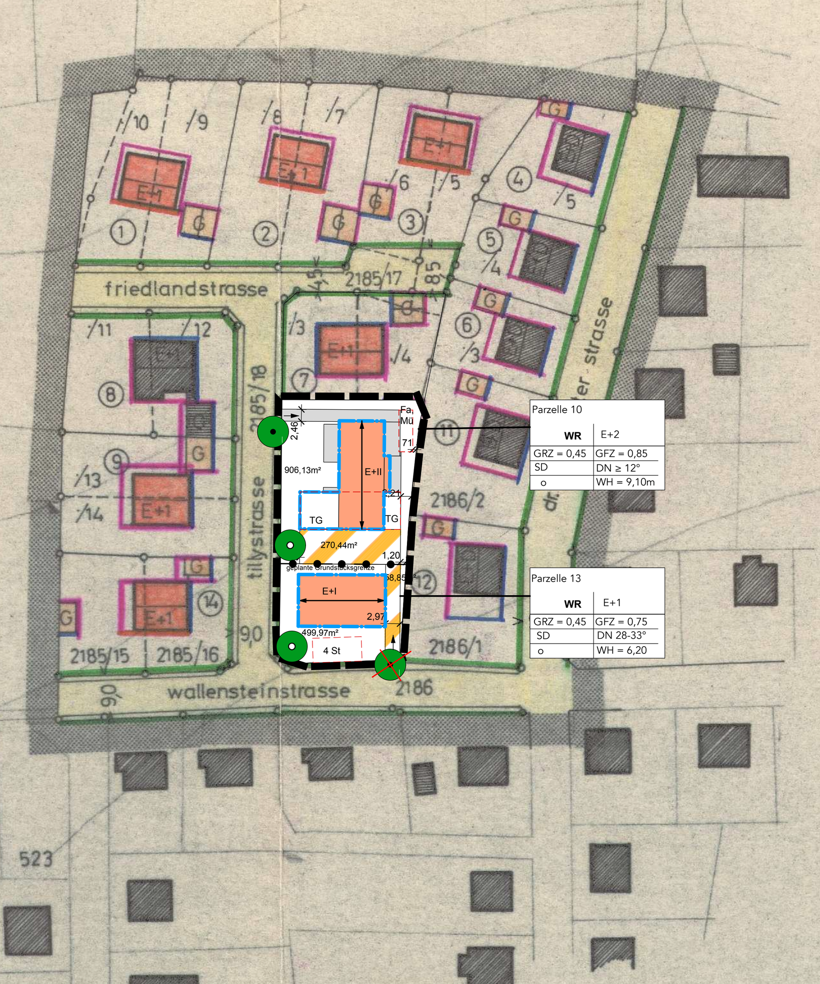
3.) Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig, weil die Parzellierung des Grundstückes Fl.Nr. 2185 und Vermessung der öffentlichen Bedarfsflächen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan bereits erfolgt ist.

4.) Geschätzte Erschließungskosten:

Wasserversorgung	ca. 250 lfdm/DM 50,oo =	DM	12.500,oo
Kanal	ca. 250 lfdm/DM 110,oo =	DM	27.500,oo
Stromanschlüsse	ca. 550 lfdm/DM 30,oo =	DM	16.500,oo
Straßen und Gehsteige	ca. 250 lfdm/DM 300,oo =	DM	75.000,oo
Straßenbeleuchtung	7 Stck/DM 700,oo =	DM	4.900,oo
		DM	136.400,oo

STADT TIRSCHENREUTH

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
BAUGEBIET „ZIEGELANGER"



Zeichnerische Festsetzungen

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WR Reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

SD	Satteldach
E+II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
WH	Wandhöhe
DN	Dachneugung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baulinie (rot)
- Baugrenze (blau)
- Straßenbegrenzungslinie (grün)
- Bestehende Bebauung mit Firstrichtung und Geschosszahl
- E + 2 Geplante Bebauung mit Firstrichtung und Geschosszahl
- versiegelte Flächen
- Flächen für Nebenanlagen: St Stellplätze, ÜGa Überdeckte Garage, Fa, Mü Fahrrad, Müll
- Zufahrt Garagen
- Zufahrt,-gang
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Fällung von Bäumen

WOHNGEBIET	1+2 VOLLGESCHOSSE	OFFENE BAUWEISE	NUTZUNGSBEZEICHNUNG WR2 o +WR 1 o	ÜBERBAUTER ANTEIL DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE HÖCHSTW. 0,4	GESCHOSSFLÄCHENZ. BEZ. AUF GR.-FLÄCHE HÖCHSTWERT 0,7

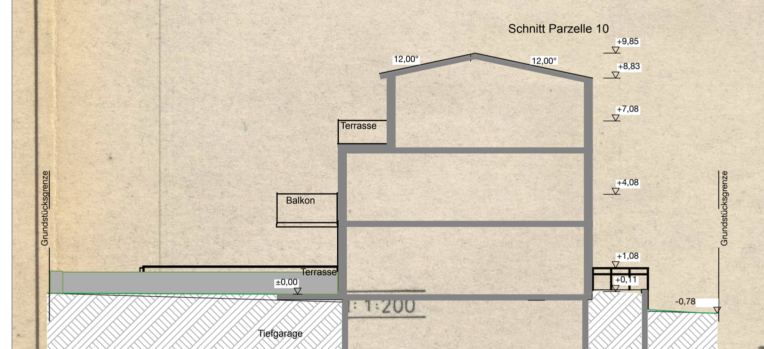
LFD. NR. DER GRUNDSTÜCKE	NUTZUNGSBEZEICHNUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN m²
①	WR 2 o	935
②	॥	1034
③	॥	ca.900
④	WR1 o	470
⑤	॥	430
⑥	॥	440

LFD. NR. DER GRUNDSTÜCKE	NUTZUNGSBEZEICHNUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN m²
⑦	WR2o	670
⑧	॥	836
⑨	॥	852
⑩	WR III o	ca. 906m2
⑪	WR1o	685
⑫	॥	675
⑬	WR2o	ca. 500m2
⑭	॥	847

PLAN-NUMMER	GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER	
2185-2185/1-/10/15/16	FRANZISKA GIEHL	TIRSCHENREUTH
2185/11 /12	JOSEF HAIDER	GEORGENBERG
2185/13 /14	HELM. HOFFMANN	TIRSCHENREUTH
2186/1	BOCK HERMANN	॥

PLAN NUMMER	GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER	
2186/2	WINDIRSCH GEORG	TIRSCHENREUTH
2186/3	STICH ENGELBERT	॥
2186/4	PLÖDT JOSEF	॥
2186/5	KNOSPE HEINZ	॥

Schnitt Parzelle 10

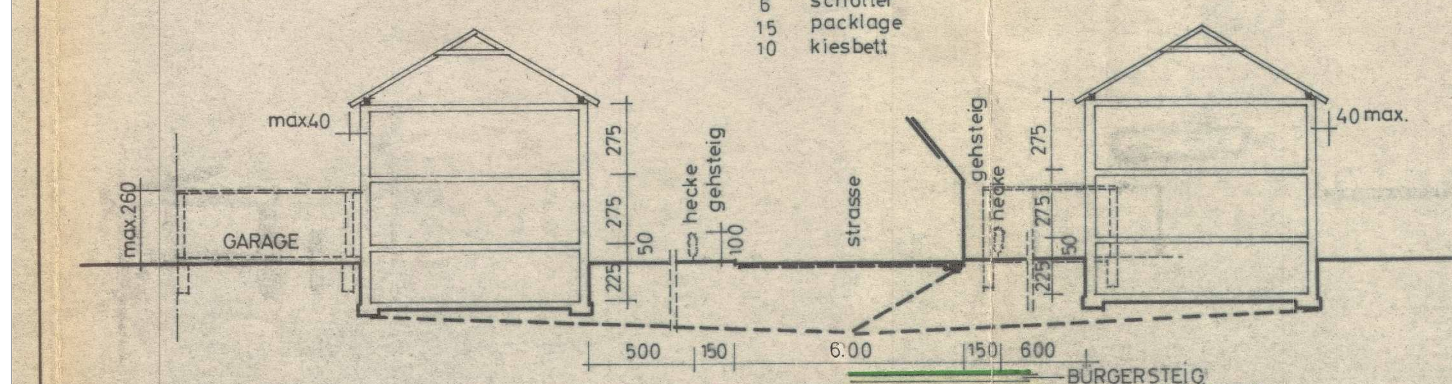


LEGENDE

- ZWINGENDE BAULINIE
- STRASSEN u. GRÜNFLÄCHEN BEGRENZUNG
- VORDERE BAUGRENZE
- SEITLICHE u. RÜCKWÄRTIGE BAUGRENZE

TEER MAKADAMDECKE:
1 cm feinsplitt
6 ॥ geteerter schotter
6 schotter
15 packlage
10 kiesbett

dachneigung: 28-33°
dachdeckung: dunkelgraue kunstschieferplatten



- BÜRGERSTEIG
- VERKEHRSFLÄCHEN
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GEBÄUDE
- AUFZUHEBENDE GRENZ.
- ÜBERBAUBARER TEIL DES GRUNDST
- HÖHENLINIE
- LFD. PARZELLEN NUMMER
- BEGRENZUNG DES BAUGEBIETES

tirschenreuth d. 15. febr. 1962
geändert am 7. juli 1964 u. 7. juli 1965
Franz Brunner
ARCHITEKT BDAB
Lengenfelderweg 29

Bebauungsvorschriften:

1.) Nutzungsart:
Das Baugebiet ist reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 26. 6. 1962 (BGBl. I S. 429).

2.) Hauptgebäude:
a) Bauweise: Die erfaßten Flächen sind für Hauptgebäude vom Typ E+1 und E+D einschließlich der zugehörigen Nebengebäude bestimmt. Geschoßzahl gemäß Bebauungsplan. Kniestock ist nicht zulässig.
b) Bauform: Die Hausgrundrisse müssen rechteckige Form erhalten. Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite muß mind. 4:5 betragen. Das Dach ist als Satteldach (Sparrendach) auszubilden. Dachneigung bei erdgeschoßigen Bauten zwischen 46 und 49 Grad, bei zweigeschoßigen Bauten zwischen 28 und 33 Grad. Der Erdgeschoßfußboden darf im Mittel des Gebäudes nicht mehr als 0,50 m über Straßen O.K. oder Gelände liegen. Die Traufenhöhe darf bei erdgeschoßigen Bauten höchstens 3,50 m, bei zweigeschoßigen Bauten höchstens 6,20 m betragen. Die Firstrichtung der Hauptgebäude laut Bebauungsplan ist zwingend.
c) Gestaltung: Vor- und Anbauten müssen sich dem Hauptgebäude anpassen. Dachüberstände betragen an den Traufen max. 0,40 m, an den Giebeln max. 0,15 m. Der Außenputz ist als Kratzputz in gedeckten Farben herzustellen. Sockel entweder putzbündig oder rückspringend. Dacheindeckung mit Kunstschiefer in dunkelgrauer Färbung. Wellkunstschiefer ist nicht zulässig. Dachgaupen sind nur an Gebäuden E+D zulässig. Liegende Wohnraumdachfenster zulässig.

3.) Nebengebäude:
Als Nebengebäude sind nur gemauerte Garagen mit flachen Dächern an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zulässig. Putzart wie Hauptgebäude. Die Dacheindeckung besteht aus mehrlagiger Pappeindeckung (engl. Sturmdeckung).

4.) Einfriedung:
Es sind nur lebende Hecken bis 1,00 m Höhe zugelassen. Die Hecken müssen von allen Grundstücksbesitzern einheitlich gepflanzt und in gleicher Höhe gehalten werden.

5.) Terrassen:
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt sind.

6.) Bepflanzung:
Zulässig sind halbhohe Obstbäume und Ziersträucher. Vorgärten dürfen nur als Ziergärten verwendet werden.

7.) Geländeveränderungen:
Größere Geländeveränderungen der natürlichen Erdoberfläche sind nicht zulässig.

8.) Freileitungen:
Im Baugebiet ist Verkabelung durchzuführen. Notwendige Freileitungen sind nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke zulässig.

9.) Befreiung:
Befreiung von den vorstehenden Bedingungen und den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nur bei Vorhandensein ganz besonderer Verhältnisse von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Tirschenreuth und mit Zustimmung der Regierung der Oberpfalz in Regensburg erteilt werden. Hierbei dürfen jedoch weder öffentliche Interessen noch Rechte oder erhebliche Interessen Dritter beeinträchtigt werden.

- - - - -

Beschluß des Stadtrates über die Aufstellung des Bebauungsplanes	3. Okt. 1961
Beschluß des Stadtrates über die Billigung des Bebauungsplanes	10. Okt. 1962
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Tirschenreuth 28. 5. 1962 -	27. Juni 1962
Beschluß des Bebauungsplanes durch den Stadtrat als Satzung gemäß § 10 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) und § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. 6. 1961 (GVBl. S. 161) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 25. 1. 1952 (BayBS I S. 461)	31. Okt. 1962
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanes Tirschenreuth 1. 9. 1964 -	30. Sept.1964
Beschluß der Satzung i.d.F. der Änderungssatzung vom	19.8.1965
Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung der Oberpfalz	7. Okt. 1965
Ort und Zeit der zweiten öffentlichen Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes	Tirschenreuth 9. Nov. 1965 - 22. Nov. 1965

Änderung des Bebauungsplans „Ziegelanger" der Stadt Tirschenreuth

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Parzellen 10 und 13.
Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Ziegelanger" der Stadt Tirschenreuth.

Änderungen sind blau dargestellt
Übernahmen sind schwarz dargestellt
Entfallende Festsetzungen sind rot dargestellt

Der Bebauungsplan "**Ziegelanger**" der Stadt Tirschenreuth vom 22.11.1965 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

Die Grenzziehung zwischen den Parzellen 10 und 13 wird geändert. Parzelle 10 wird auf ca 906m2 vergrößert und und Parzelle 13 wird entsprechend auf ca 500m2 verkleinert.
Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, wird die GRZ auf beiden Parzellen von 0,4 auf 0,45 erhöht.
Die GFZ wird von 0,7 auf 0,85 auf Parzelle 10 erhöht und die GFZ von Parzelle 13 wird von 0,7 auf 0,75 erhöht.
Die Garagen der Parzelle 13 werden abgerissen. Dafür werden 4 neue Stellplätze auf Parzelle 13 ausgewiesen.

Zu 1.)
I Planungsrechtliche Festsetzungen
1.) Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Baugebiet ist reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO

Zu 2a und b.)
2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB), folgende Änderungen:

a) für die Parzelle 10
Zahl der Vollgeschosse: E + II
GRZ = 0,45
GFZ = 0,85
Satteldach 12 Grad
entfällt:Der Erdgeschossfußboden darf im Mittel nicht mehr als 50 cm über Straßen O.K. oder Gelände liegen.
Im Änderungsbereich sind Haupt- und Nebengebäude mit Satteldächern gemäß den Systemschnitten auf dem Bebauungsplan abzudecken. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von geplanter Fußbodenhöhe bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes. Sie beträgt auf der Parzelle10 9,30m. Auf dieser Parzelle wird von der ursprünglich vorgegebenen Firstrichtung abgewichen.

b) für die Parzelle 13
Zahl der Vollgeschosse: E + I
GRZ = 0,45
GFZ = 0,75
Satteldach zwischen 28 und 33 Grad

Für das Bestandsgebäude der Parzelle 13 bleibt die Wandhöhe und die Firstrichtung laut Bebauungsplan weiterhin bindend.

3.) Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)
3.1 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)
Die Gebäude werden in offener Bauweise angeordnet.
Die Bauweise ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

3.2 Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (blaue Linie) in der Planzeichnung dargestellt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der vorgegebenen Baufenster zulässig. Nicht überbaute Flächen außerhalb von Terrassen und Zuwegungen sind zu begrünen.

3.3 Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind durch rot gestrichelte Baugrenzen gekennzeichnet (Müllabstellplatz (Mü), Fahrräder (Fa), Tiefgarage (TG), Stellplätze (St)). Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen entsprechend Art. 6 BayBO zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht der Straße zugeführt wird.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Zu 2c)
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Vor- und Anbauten müssen sich dem Hauptgebäude anpassen. Dachüberstände betragen an den Traufen max 0,4m, an den Giebeln 0,15m. Der Außenputz ist als Kratzputz in gedeckten Farben herzustellen. Sockel entweder putzbündig oder rückspringend.
Die Dacheindeckung sind in dunkelgrauer Färbung auszuführen. Zur Dachdeckung sind helle, glänzende und/oder reflektierende Materialien nicht zugelassen. Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung sowie Dachbegrünungen sind bei allen Dächern zulässig. Gauben und Zwerchgiebel sind nur bei Satteldächern ab einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Die Gesamtlänge darf max. 1/3 der Firstlänge betragen.Ein Mindestabstand von 1,50m zu den seitlichen Begrenzungen der Dachflächen ist einzuhalten. Entfällt: Dachgauben sind nur an Gebäuden E+D zulässig. Liegende Wohnraumdachfenster sind zulässig.

Zu 3.)
2. Nebengebäude
Entfällt: Als Nebengebäude sind nur gemauerte Garagen…
Die Nebengebäude können aus Holz oder Metall hergestellt werden, die Dächer sind zu begrünen.

Zu 4.)
3. Einfriedungen
Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,30 m gemessen vom natürlichen Gelände betragen. Die Hinterpflanzung der Zäune mit Hecken ist zulässig und ausdrücklich erwünscht.
Entfällt: Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1m zugelassen.
Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sind nur mit Hinterpflanzung durch Sträucher zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig. Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Abstand zum Boden zu errichten (Durchgängigkeit für Kleintiere).
Entfällt: es sind nur lebende Hecken……..

Zu 5.)
4. Terrassierung, Stützmauern
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt sind.
Böschungen und Stützmauern sind zulässig. Sie sind im Rahmen des Bauantrags an Hand von Schnitten darzustellen. Ebenso sind die Anschlüsse zu den Straßengrundstücken und zu den Nachbargrundstücken darzustellen. Dabei sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen einzutragen.

Zu 6.)
Siehe grünordnerische Festsetzungen

Zu 7.)
Entfällt: Größere Geländeveränderungen der natürlichen Erdoberfläche sind nicht zulässig.

Zu 8.)
Entfällt: Freileitungen…….

Zu 9.)
Befreiung von den vorstehenden Bedingungen und den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans kann nur bei Vorhandensein ganz besonderer Verhältnisse von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Tirschenreuth und mit Zustimmung der Regierung der Oberpfalz in Regensburg erteilt werden. Hierbei dürfen jedoch weder öffentliche Interessen noch Rechte oder erhebliche Interessen Dritter beeinträchtigt werden.

5. Niederschlagswasser
Niederschlagswasser sollte so weit als möglich auf dem eigenen Grundstück breitflächig versickern, oder als Brauchwasser verwendet werden. Um das Abwassersystem zu entlasten und einen ökologischen und sparsamen Umgang mit den Trinkwasservorkommen ist die Sammlung und Rückhaltungvon Regen- und Drainagewasser in Zisternen zulässig und ausdrücklich erwünscht.

III Grünordnerische Festsetzungen
1. Bepflanzung
Alle nicht überbauten Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Schottergärten sind mit Ausnahme auf Dachflächen nicht zugelassen. Für die gefällte Linde sind 2 Laubbäume als Ersatz zu pflanzen. Folgende Qualität ist einzuhalten: 1. Wuchsordnung, 3xv., H mB StU 16-18
Entfällt: Zulässig sind halbhohe Obstbäume…

2. Fällung von Bäumen
Die Fällung der Linde auf öffentlichem Grund vor der Tiefgaragenzufahrt darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März gefällt werden. Eine Genehmigung ist einzuholen.

3. Sicherung von Bäumen
Die Linde an der Tillystraße auf öffentlichem Grund ist zu erhalten und während der Bauzeit gemäß DIN 18920 zu sichern.

4. Stellplätze, Wege und Zufahrten
Stellplätze, Wege und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigem Belag (z.B.wassergeb. Decken, Pflaster mit Rasen- oder Splittfuge) so zu befestigen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann. Die Festsetzung dient der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Tirschenreuth hat in der Sitzung vom 26.06.2025 die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ....2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behördern und sonstigen Träger öffentlicher Belamge gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

4. Die Stadt Tirschenreuth hat mit Beschluss des Stadtrats vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Tirschenreuth, den ....

Stadt Tirschenreuth
....
Franz Stahl
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Tirschenreuth, den ....

Stadt Tirschenreuth
....
Franz Stahl
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... durch Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Tirschenreuth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB 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 ....

Stadt Tirschenreuth
....
Franz Stahl
Erster Bürgermeister

PROJEKT/BAUVORHABEN:
Änderung Bebauungsplan Baugebiet "Ziegelanger-Giehlfelder"

Stadt Tirschenreuth
Maximilianplatz 35
95643 Tirschenreuth

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

PLANUNGSPHASE:
Entwurf

PLANNUMMER:	GEZEICHNET:	MASSSTAB:	DATUM:	Plangrundlagen:
B 105 E	GFR	1:1000	2.07.2025	lignum I bayern, Stadt Tirschenreuth

N