

# B E B A U U N G S P L A N

## „HINTER DEN GÄRTEN II“

gefertigt: 09.12.1999



Die Gemeinde Irchenrieth im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab erläßt aufgrund §§ 2,3,4,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), Art. 91 Abs.3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S.433) (BayRS 2132-1-I), und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.1997 (GVBl. S. 344) und durch Entscheidung des Bayer. Verfassungsgerichtshofes vom 29.08.1997 (GVBl. S. 520) (FN BayRS 2020-1-1-I) die Satzung über den Bebauungsplan „HINTER DEN GÄRTEN II“.

### SATZUNG

über den Bebauungsplan „ HINTER DEN GÄRTEN II“

#### §1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „HINTER DEN GÄRTEN II“ vom 09.12.1999, gefertigt vom Architekturbüro steger + pflaum, Weiden, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan „HINTER DEN GÄRTEN II“, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften, ist Bestandteil dieser Satzung.

#### §2


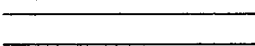

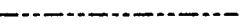
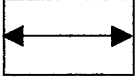







Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Irchenrieth,

(S)

Gruber  
1. Bürgermeister

**A) Festsetzungen durch Planzeichen**

	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Verkehrsfläche mit Verkehrsbegrenzungslinie
	Baugrenze
	Baulinie
	Hauptfirstrichtung
	Allgemeines Wohngebiet WA Gem. §4Abs.1 und 2 BauNV
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen (auch Doppelhaus) zulässig
<b>II</b>	zulässige Zahl der Vollgeschosse
	offene Bauweise
	Abgrenzung von Zonen unterschiedlicher Nutzung
<b>E+D</b>	Haustyp: Erdgeschoß, Dachgeschossausbau zulässig Wandhöhe max. 4.20m bei höchsten natürlichen Geländepunkt Max. Kniestockhöhe 1.00m gemessen an der Aussenkante der Umfassungsmauer von OK Rohdecke bis UK Sparren Zulässige Dachneigung 38°-46°
<b>GA</b>	Fläche für Garagen
<b>ST</b>	Fläche für Stellplätze
	Zufahrt
	Fahrbahn gepflastert

**B) Hinweise durch Planzeichen**



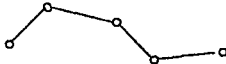
Hochspannungsfreileitung  
mit Angabe der beiderseitigen Beschränkungszone



öffentliches Grün



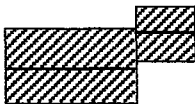
vorgeschlagene Standorte für Bäume



Bestehende Flurstücksgrenzen



Parzellierungsvorschlag



Bestehende Wohn- und Nebengebäude

454

Flurstücksnummern



Vorschlag für Form und Situierung der neuen  
Baukörper



Grundstücksnummerierung

**C) Festsetzungen durch Text**

- 1.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser (§22, Abs.1 u.2 BauNVO)
- 2.1 Das Maß der zulässigen Nutzung wird für Teilgebiete unterschiedlich festgesetzt und ist entsprechend den im Plan eingetragenen römischen Ziffern mit Höchstwerten wie folgt versehen:

Geschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
E+D (Einzel-u. Doppelhäuser)	0,4	0,7
E+D (Hausgruppen)	0,4	0,7

- 2.2 Die Grenzabstände müssen den Abstandsflächen der BayBO entsprechen. Bei den Wohngebäuden ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 3.0 m erforderlich. Für Grenzgaragen gelten die Regelungen des Art.7 Abs.4 der BayBO zu Wandhöhe und Nutzfläche.
- 2.3 Abgesehen von Einfriedungen und baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14, Abs.1 der BauNVO zulässig. Die Größe ist auf max. 75 m<sup>3</sup> auf einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 2.4 Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind 2 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen.
- 2.5 Garagen müssen einen Stauabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5.0 m aufweisen.

### 3. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung:

#### 3.1 Dachausbildung für das Gesamtgebiet

##### 3.1.1

Die gewünschte Dachform ist das Satteldach, jedoch werden auch Krüppelwalmdächer und beidseitig abfallende Pultdächer zugelassen.

Der max. Höhenunterschied bei Pultdächern wird mit 1.30m festgesetzt. Der Versatz muß im mittleren Drittel des Gebäudes liegen.

Zulässige Dachneigungen:

E+D 38° - 46°

Bei Doppelhäusern, sowie bei aneinandergebauten Gebäuden, ist die gleiche Dachneigung zwingend vorgeschrieben.

Dachgauben:

Zulässig als stehende Einzelgauben im inneren Drittel des Daches, mit Satteldach oder abgewalmttem Dach und stehenden Fensterformaten, sowie einer Ansichtsfläche von maximal 1.5m<sup>2</sup>. Der Abstand zwischen Gauben muß das eineinhalbfache der Gaubenbreite betragen.

Bei Pultddächern sind Dachgauben unzulässig.

Zulässig sind auch „Zwerchgiebel“. Die Breite eines jeden Zwerchgiebels darf die Länge von einem Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

##### 3.1.2

Dacheindeckung

Dachziegel oder Dachsteine (z.B. Biberschwanz)

Für untergeordnete Bauteile ist auch eine Blecheindeckung (z.B. Titanzink) zulässig.

Es sind hellgraue bis dunkelgraue sowie naturrote Eindeckungen zulässig.

Solarkollektoren und Solarzellen sind zulässig

### 3.1.3

Dachüberstände sind wie folgt festgesetzt:

Traufe: max. 0.60m (Aussenkante Dachrinne)  
Ortgang: max. 0.30m

## 3.2 Fassade:

### 3.2.1

Es sind nur hellgetönte Putzflächen zugelassen.

### 3.2.2

Die Verwendung von zementgebundenen oder aus Kunststoff hergestellten Wandverkleidungen als Fassadenmaterial sind untersagt.

Die Verwendung von transparenten Platten, Strohmatte und ähnlichem für Balkonverkleidungen, Sichtschutzwänden sind untersagt.

### 3.2.3

Sichtholzschalungen im Bereich der Fassade sind möglich.

## 3.3 Garagen

### 3.3.1

Für Garagen wird als Dachform Satteldach festgesetzt; Dachneigung und Dacheindeckung und Fassadengestaltung entsprechend dem Hauptgebäude.

### 3.3.2

Doppelgrenzgaragen sind zulässig. Bei Grenzbebauung müssen sie mit gleicher Wandhöhe und gleicher Dachneigung an ihrer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden.

### 3.3.3

Als Garagen können Carports und Fertigteilgaragen mit Flachdach zugelassen werden, wenn diese mit der vorhandenen Bebauung zu vereinbaren ist. Der Außenputz dieser Garagen ist dem der Wohngebäude anzupassen.

Eine Dachbegrünung wäre wünschenswert.

### 3.3.4

Neben den dargestellten Einzelhäusern sind gem. den Festsetzungen auch Doppelhäuser zulässig. Der zusätzlich notwendig werdende Garagenstandort (max. eine Doppelgarage) ist unter Einhaltung der sonstigen Festsetzungen auch ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die jeweilige bauliche Situation in den angrenzenden Nachbargrundstücken ist zu berücksichtigen. Ist bei beabsichtigter Grenzbebauung an dieser Grenze keine Garage vorhanden bzw. geplant, so ist der Standort so zu

Ist bei beabsichtigter Grenzbebauung an dieser Grenze keine Garage vorhanden bzw. geplant, so ist der Standort so zu wählen, daß keine Beeinträchtigung der benachbarten Wohngebäude entsteht.

Die Wandlänge dieser Grenzgaragen wird auf höchstens 7.0m beschränkt.

Die o.a. zusätzlichen Garagen sind generell im Bauantrag darzustellen.

### 3.4 Zäune und Einfriedungen

#### 3.4.1

Die Errichtung von Zäunen ist nicht zwingend vorgeschrieben

#### 3.4.2

Straßenseitig sind nur Holzzäune mit einer max. Höhe von 1.00m über Gehsteig- oder Straßenoberkante und einem Sockel bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig.

#### 3.4.3

Als seitliche und rückwärtige Einfriedung der Grundstücke können auch Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1.00m über OK Gelände zugelassen werden.

#### 3.4.4

Einfriedungen dürfen keine grellen Farbanstriche erhalten. Sichtschutzmatten an Zäunen sind nicht zulässig.

#### 3.4.5

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen gegen Einsicht von öffentl. Verkehrsflächen durch geeignete Maßnahmen abgeschirmt werden.

#### 3.4.6

An öffentliche Verkehrsflächen grenzende Böschungen dürfen in keinem steileren Verhältnis ausgeführt werden als H:L = 1:2.

### 4. Gartenflächen

4.1 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb von 3 Jahren nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist ist grundsätzlich zu der Ortsrandeingrünung pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 einheimischer, standorttypischer Laubbaum zu pflanzen.

4.2 Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbargesetz (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzen zu beachten.

4.3 Grundstücke, die im westlichen Teil des Geltungsbereiches an Außenbereiche grenzen, sind ausreichend mit Sträuchern und Hecken zu bepflanzen, d.h. an der Grenze zum Außenbereich ein 3m breiter Pflanzstreifen mit mind. 1,5 Sträuchern pro lfm. Hierbei sind heimische Gehölzer gem. beiliegender Pflanzliste zu verwenden.

**D) Hinweise durch Text**

## 1. Technische Versorgung

Telekom Weiden und OBAG Weiden werden frühzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in Kenntnis gesetzt.

## 2. Abfallbeseitigung

2.1 Auf den privaten Grundstücken bzw. in Nebengebäuden/-anlagen ist ein Stellplatz für mind. 2 Tonnen vorzusehen.

2.2 Es wird dringendst empfohlen, die Möglichkeit der Eigenkompostierung im Garten zu nutzen.

## 3. Reduzierung der Versiegelung von Freiflächen

3.1 Auf die Möglichkeit, die Flächen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen (Stauraum) mit Rasenpflaster oder Schotterrassen zu befestigen, wird hingewiesen. Flächenversiegelungen sollten auf das Mindestmaß reduziert werden.

## 4. Regenwassernutzung

4.1 Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung mittels Regenwasserzisternen wird ebenfalls hingewiesen.

## 5. Anschluß an öffentliche Kanalisation

5.1 Sämtliche Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) sind vor der Verfüllung von der Gemeinde überprüfen zu lassen.

5.2 Auf das Verbot des Einleitens von Grund- und Quellwasser (auch Drainagenwasser) in den öffentlichen Kanal wird eindringlich hingewiesen.

## 6. Durchgrünung der Gärten

6.1 Für Strauchpflanzungen in Privatgärten, sowie teilweise zur Ortsrandeingrünung werden folgende Arten empfohlen:

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Rosa canina	-	Wildrose
Sambucus	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	schwarzer Holunder

Pflanzdichte:

1 Pflanze pro 1,5m<sup>2</sup>  
Gruppen von 1-3 in einer Art

Pflanzqualifikation:

Sträucher, 2xv, o.B  
90 - 150cm je nach Art  
oder Solitärsträucher m.B.

## 6.2 Niedrige Arten und Kletterpflanzen für Pflanzungen in offenen Vorgärten

**Sträucher:**

Deutzia in Arten	-	Deutzien
Hypericum colycinum	-	Johanniskraut
Mahonia aquifolium	-	Mahonie
Potentilla in Arten	-	Fünffingerstrauch
Lavandula angustifolia		Lavendel
Gräser in Arten		
Bodendeckende Stauden in Arten		

**Kletterpflanzen:**

Hedera helix	-	Efeu
Kletterrosen	-	
Parthenocissus in Arten	-	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Clematis in Arten	-	Waldrebe
Lonicera in Arten	-	Geißblatt

## 5.3 Straßenbäume sowie Ortsrandeingrünung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutiosa	-	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	-	Gewönl. Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tillia cordata	-	Winterlinde
Tillia platyphlos	-	Sommerlinde
Ulmus glabra	-	Bergulme
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Prunus avium	-	Wildkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Pyrus communis	-	Wildbirne
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Obstbäume (alte bewährte Sorten)		
Nußbäume (alte bewährte Sorten)		

Pflanzdichte, Pflanzqualifikation: Hochstamm 4 x verpflanzt  
 Stammumfang 20.25 cm  
 Kronenansatz bei 2,00 m Höhe

Aufgestellt:

Weiden, den 09.12.1999



# B E B A U U N G S P L A N

## „H I N T E R D E N G Ä R T E N I I“

GEMEINDE IRCHENRIETH  
LANDKREIS NEUSTADT/WN



### BEGRÜNDUNG

(GEM. §9 ABS. 8 BAUGB)

#### A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.  
Der Gemeinderat Irchenrieth hat in seiner Sitzung am 16.09.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Im Hinblick auf den dringenden Wohnbedarf der Gemeinde Irchenrieth wird das Bebauungsplanaufstellungsverfahren gem. §2 BauGB durchgeführt.  
Dieser Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.
2. Die Gemeinde Irchenrieth benötigt Bauflächen für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Die Dringlichkeit der Flächenausweisung als Wohngebiet macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die gleichzeitige Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich.
3. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Irchenrieth die Aufstellung des Bebauungsplanes „HINTER DEN GÄRTEN II“ beschlossen.  
Der Auftrag zur Ausarbeitung des Planentwurfes wurde dem Architekturbüro :

asp  
architekt dipl.-ing. roland steger  
architekt dipl.ing.(fh) roland pflaum,  
Leuchtenberger Str. 20,  
92637 Weiden

erteilt

4. Das Architekturbüro hat dem Gemeinderat mehrere Bauungs- und Erschließungsvarianten vorgelegt. Dabei wurde das nun vorliegende Konzept ausgewählt.

**B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Baugebiet liegt am Südwestrand von Irchenrieth. Es schließt an das Baugebiet "HINTER DEN GÄRTEN I" an und gewährleistet die gewünschte Abrundung des Ortsrandes in diesem Bereich.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,51ha. Das Gelände steigt nach Süden an.
3. Der Untergrund besteht aus lehmigem Material. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 3-4m unter Gelände.
4. Erhaltenswerter Bestand an Großbäumen ist im Anschluß an den Geltungsbereich vorhanden und wird im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans als erhaltenswert dargestellt.
5. Das Gelände wird bisher als landwirtschaftliches Grün- bzw. Ackerland genutzt.

**C) Geplante bauliche Nutzung**

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Baugebiet soll einen neuen Teil des westlichen Ortsrandes von Irchenrieth darstellen. Die gemischte Einzel- und Doppelhausbebauung, gem. den Festsetzungen Bebauungsplan "Hinter den Gärten I" soll den Verlauf der westlichen Ortsrandgrenzen kennzeichnen und in Verbindung mit den bisherigen Planungen den Grenzverlauf abrunden.

Der Eindruck einer eintönig und schematisch aufgereihten Neubausiedlung ist unbedingt zu vermeiden.

Da die neue Siedlung keinen Durchgangsverkehr aufzuweisen hat, wurde bei der Gestaltung dem „Wohnstraßencharakter“ der Vorzug gegeben. Dadurch kann der Wohnwert des Baugebietes entscheidend gesteigert werden.

Die Straßenprofilbreiten in diesem Baugebiet können auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die Flächenverluste sind geringer und auch die Ausbaurkosten werden durch die reduzierten Fahrbahnbreiten gesenkt.

Im Geltungsbereich sind 21 Bauparzellen ausgewiesen. Diese sind variabel bebaubar mit Einzel- und Doppelhäusern.

Der Bebauungsplan läßt durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung. Eine monotone Einheitsbebauung soll vermieden werden. Die Text einschränkungen des Bebauungsplanes sollen lediglich die Einpassung sichern und Auswüchse verhindern.

**Flächenverteilung:**

Nettowohnbauland	ca. 1,29	ha ( 85,4%)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,18	ha ( 11,9%)
Grünflächen	ca. 0,04	ha ( 2,7%)
Geltungsbereich	ca. 1.51	ha (100%)

**Einwohner im Geltungsbereich**

21 Parzellen

mit durchschnittlich 1.5 WE = 21 WE x 3 Personen  
= ca. 63 Einwohner

**Dichte**

63 Einwohner auf 1,29 ha Nettowohnbauland entsprechen  
81 Einwohner/ha (Nettodichte)

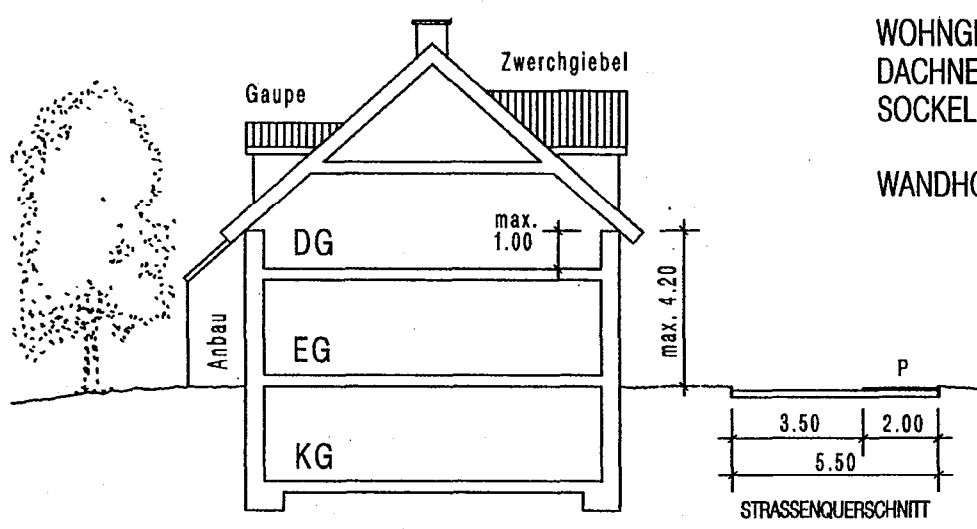
**D) Erschließung**

1. Das Baugebiet wird über die vorhandenen und geplanten Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.
2. Die Stromversorgung obliegt der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG)
3. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
4. Die Abwässer werden über das Kanalsystem zur Kläranlage geleitet
5. Das Baugebiet wird an die Müllabfuhr angeschlossen.

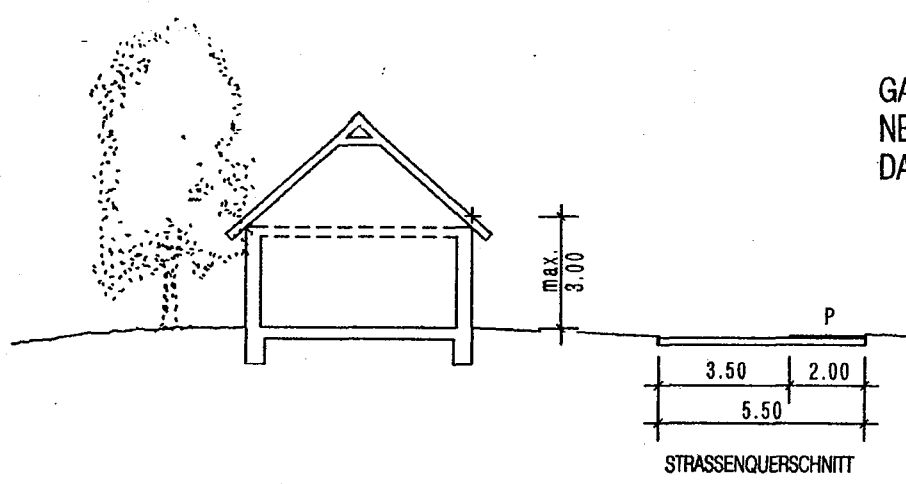
Aufgestellt:

Weiden, ~~den~~ 09.12.1999

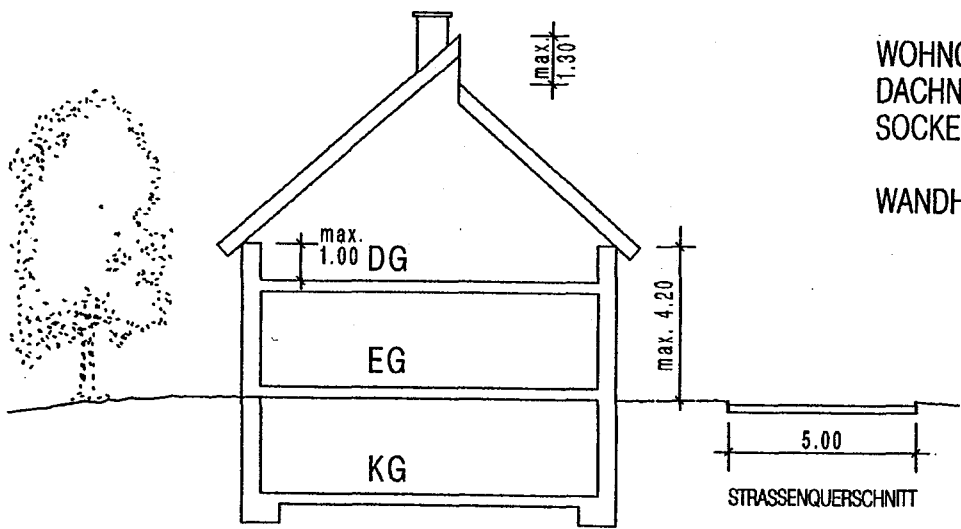
# REGELBEISPIELE E+D



WOHNGBAEUDE 2 VOLLGESCHOSSE  
 DACHNEIGUNG 38°-46° SD  
 SOCKELHOEHE MAX. 0,15  
 BERGSEITS  
 WANDHOEHE MAX. 4,20m BEI  
 HOECHSTEN  
 NATUERLICHEN  
 GELAENDEPUNKT  
 AM GEBAEUDE



GARAGE GA  
 NEBENGBAEUDE  
 DACHNEIGUNG GEMAESS  
 WOHNGBAEUDE  
 ALTERNATIV  
 FERTIGTEILGARAGEN



WOHNGBAEUDE 2 VOLLGESCHOSSE  
 DACHNEIGUNG 38°-46° PD  
 SOCKELHOEHE MAX. 0,15  
 BERGSEITS  
 WANDHOEHE MAX. 4,20m BEI  
 HOECHSTEN  
 NATUERLICHEN  
 GELAENDEPUNKT  
 AM GEBAEUDE