



GEMEINDE IRCHENRIETH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHIRMITZ
LANDKREIS NEUSTADT /WN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN “IRCHENRIETH MITTE II”



PLANUNGSSTAND:

28. Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

A Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines

- 1.1. Bestandteile Bebauungsplan
- 1.2. Gesamtübersicht Gemeindegebiet
- 1.3. Luftbild Plangebiet
- 1.4. Geltungsbereich

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1. Art der baulichen Nutzung
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.3. Bauweise
- 2.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 2.5. Nebenanlagen
- 2.6. Stellung der baulichen Anlagen
- 2.7. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
- 2.8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 2.9. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen
- 2.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- 2.11 Öffentliche und private Grünflächen
- 2.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1. Wandhöhen
- 3.2. Haus- und Dachform, Dacheindeckung
- 3.3. Fassade
- 3.4. Zäune und Einfriedungen
- 3.5. Geländegestaltung

B Hinweise und Empfehlungen

- 1. Technische Versorgung
- 2. Abfallbeseitigung
- 3. Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- 4. Hochspannungsfreileitung (110 KV)
- 5. Regenwassernutzung
- 6. Anschluss an öffentliche Kanalisation
- 7. Denkmalschutz
- 8. Altlasten
- 9. Landwirtschaft
- 10. Artenschutz
- 11. Pflanzliste Bäume und Sträucher
- 12. Planungshilfen
- 13. Gesetzliche Grundlagen

C Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Erfordernis der Aufstellung
3. Planungsgrundlage
4. Plangebiet
5. Erschließung / Verkehr
6. Bebauung
7. Grünordnung
8. Naturschutzrechtlicher Ausgleich
9. Artenschutz
10. Ver- und Entsorgung
11. Flächenverteilung

D Planteil

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000
vom 01.12.2021

Die Gemeinde Irchenrieth im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 647) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS.1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) die Satzung über den Bebauungsplan „**Irchenrieth Mitte II**“.

Der Bebauungsplan wurde am 28.06.2022 gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat Irchenrieth als Satzung beschlossen.

SATZUNG

über den Bebauungsplan „**Irchenrieth Mitte II**“

§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Irchenrieth Mitte II“ vom 28.06.2022 gefertigt von Architekt Dipl.-Ing. (FH) Roland Pflaum, Birkenstraße 11, 92699 Irchenrieth, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan „Irchenrieth Mitte II“, bestehend aus Zeichnung, Legende, Bebauungsvorschriften, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

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

Irchenrieth,

(S)

Hammer
1. Bürgermeister

A Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines

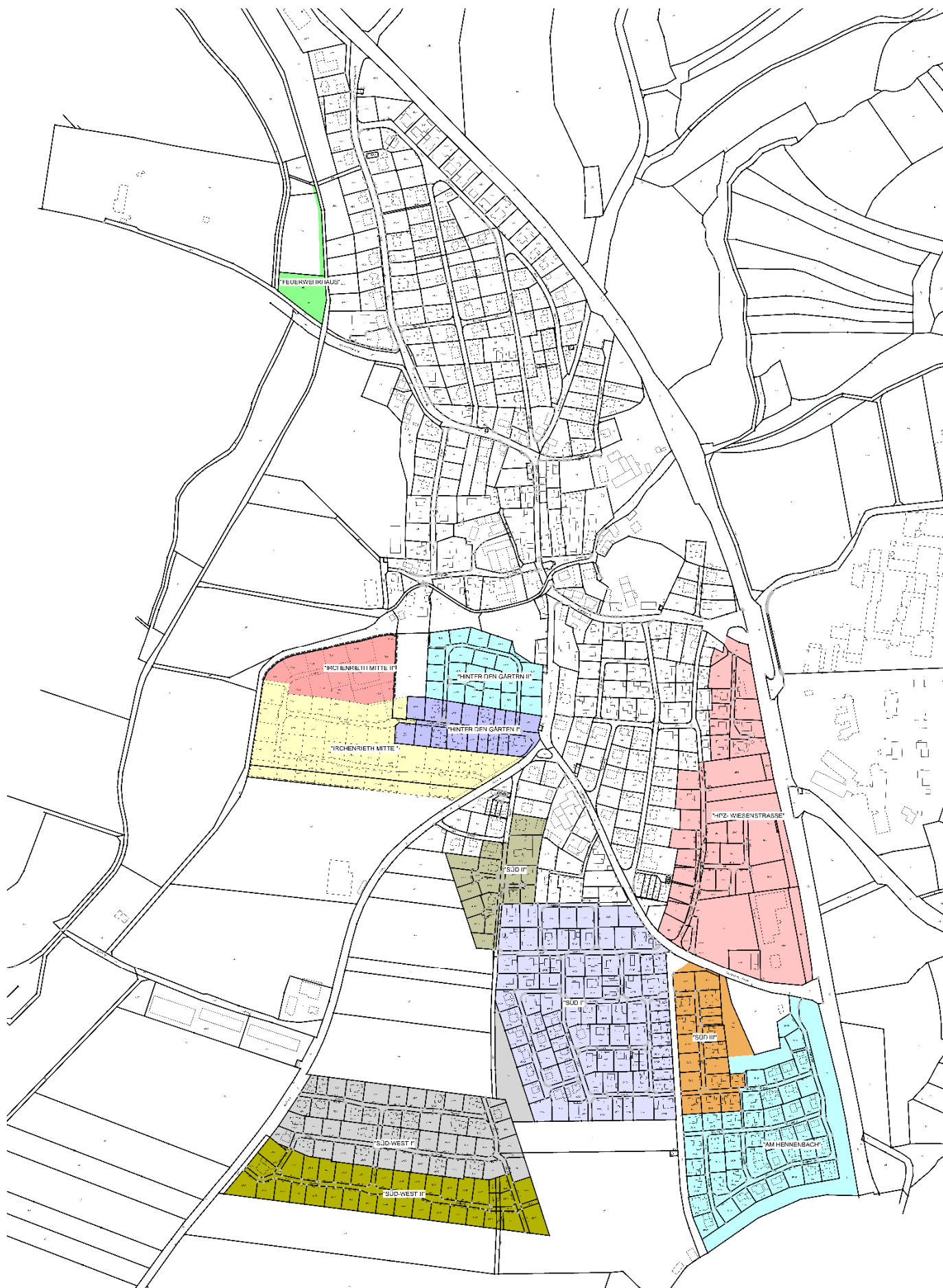
1.1 Bestandteile Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „**IRCHENRIETH MITTE II**“ mit integriertem Grünordnungsplan setzt sich aus den zeichnerischen Darstellungen im Maßstab 1:1000 sowie einem Textteil mit den Festsetzungen des Bauungs- und Grünordnungsplans, den Hinweisen, Empfehlungen und der Begründung zusammen.

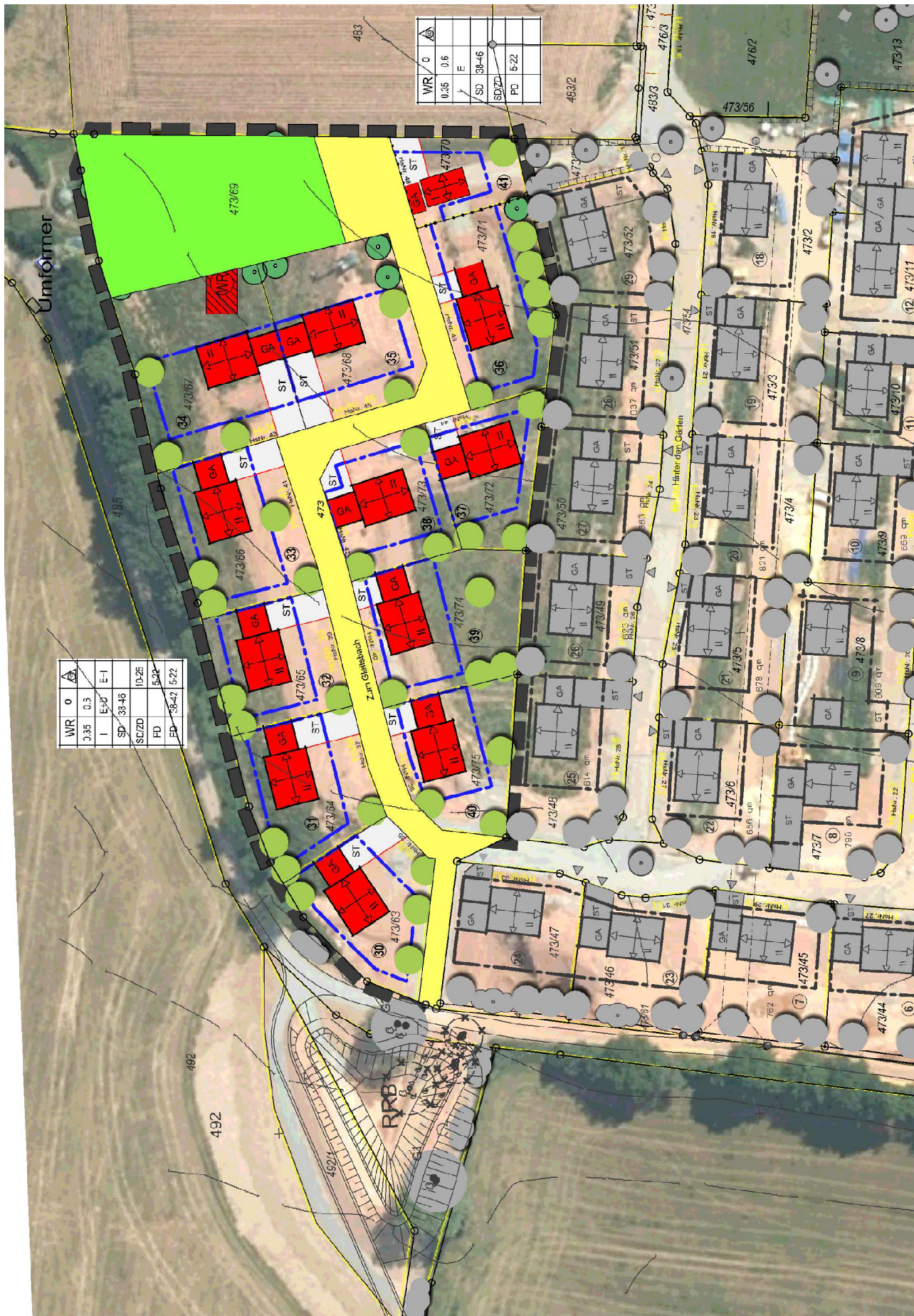
Erstellt durch:

Roland Pflaum Dipl.-Ing.(FH)
Architekt
Birkenstrasse 11
92699 Irchenrieth
Tel. 09659 93 25 80
Fax 09659 93 25 81
Mail: architekt.rolandpflaum@t-online.de

1.2. Gesamtübersicht Gemeindegebiet (ohne Maßstab)



1.3. Luftbild / Plangebiet (ohne Maßstab)



1.4. Geltungsbereich

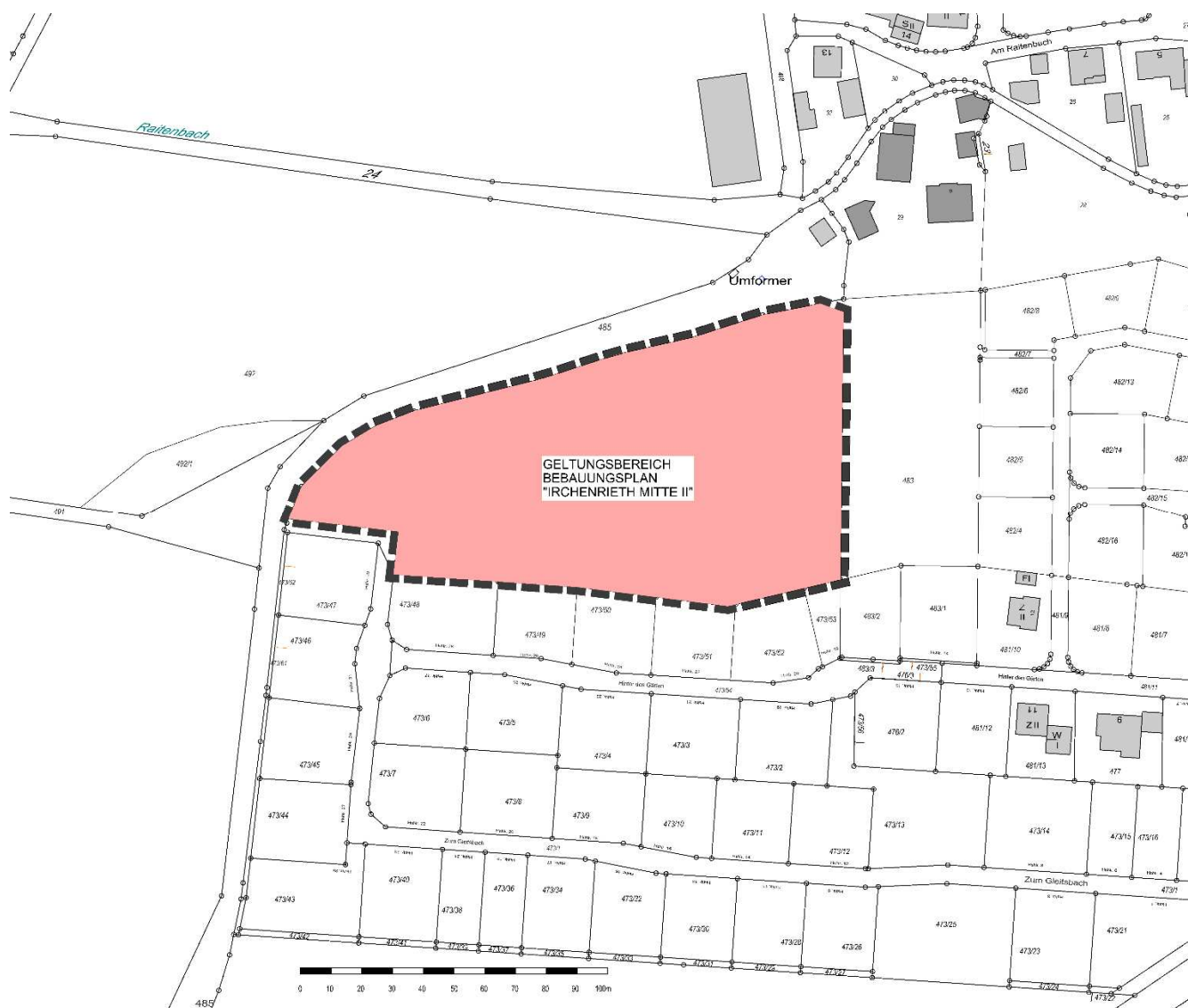
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südwesten der Gemarkung Irchenrieth und schließt westlich an das Baugebiet „HINTER DEN GÄRTEN I +II“ und direkt nördlich an das Baugebiet „IRCHENRIETH MITTE“ an.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den

Fl.Nrn. 473/Teilfl., 473/63, 473/64, 473/65, 473/66, 473/67, 473/68, 473/69, 473/70, 473/71, 473/72, 473/73, 473/74 und 473/75

Umgrenzt wird das Plangebiet von nachfolgend aufgeführten Grundstücken:

- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.Nr. 483
- im Süden durch das Baugebiet „Irchenrieth Mitte“ mit den Fl.Nr. 473/Teilfl. 473/47, 473/48, 473/49, 473/50, 473/51, 473/52 und 473/53
- im Westen durch den öffentlichen Feld- und Waldweg „Weg zur Kläranlage“, Fl.Nr. 485/Teilfl.
- im Norden durch den öffentlichen Feld- und Waldweg „Weg zur Kläranlage“, Fl.Nr. 485/Teilfl.



2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Reines Wohngebiet (WR) gem. §3 BauNVO festgesetzt.

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16- 21 BauNVO)

Das Maß der zulässigen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Höhe der baulichen Anlage und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und wird für Teilbereiche unterschiedlich festgesetzt und ist entsprechend mit max. Höchstwerten wie folgt versehen:

WR (Reines Wohngebiet))

Gebiet	max. Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1	II	0,35	0,60
2	I	0,35	0,60

Das zweite Vollgeschoss kann auch als ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden.

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

offene Bauweise (o) - §22 Abs.2 BauNVO

2.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der vorgegeben Baufenster zulässig. Der Bereich für Stellplätze ist vor den Garagenstandorten ausgewiesen.

2.5. Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

2.6. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen für Einzelhäuser oder Hausgruppen sind entsprechend den Angaben im Bebauungsplan anzuordnen. Die Gebäudelängsseite ist parallel zur Hauptfirstrichtung anzuordnen
Nebenbaukörper können von der eingezeichneten Firstrichtung abweichen.

2.7. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und BayBO Art. 6 Abs 9 und Art 81 Abs.1 Nr.4)

Bei Gebäuden mit einer Wohneinheit sind mind. 2 offene Stellplätze, Garagen oder Carports zu errichten. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind je Einheit ebenfalls mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen darf dabei als Stellplatz gerechnet werden, sofern Garage und Stellplatz zur selben Wohneinheit gehören.

Für jede andere Nutzung gilt die Anlage zu §20 Teil V der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)

Garagen müssen einen Stauabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5.0 m aufweisen. Carports müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zum Fahrbahnrand einhalten

Die Zufahrten auf die Baugrundstücke sind jeweils durch einen Hinweispfeil gekennzeichnet.

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 zulässig.

Das Ausleiten von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

2.8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächenversiegelungen bei privaten Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze und Gehwege sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Öffentliche Park- und Gehwegflächen sowie befestigte Grundstückszufahrten im Privatbereich sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge, Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen zu befestigen.

2.9. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

(§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die innerhalb des Planbereiches erforderlichen Versorgungsleitungen für Elektrizität und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

2.10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

Das Baugebiet „Irchenrieth Mitte II“ wird im Trennsystem entwässert.

Zur Regelung des Wasserablaufs wird das Baugebiet zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers an das bestehende Regenwasserrückhaltebecken (RRB) mit einem Fassungsvermögen von 800 m³ angeschlossen.

2.11.Öffentliche und private Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

80% der baulich nicht genutzten Flächen der Baugrundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen und landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

2.12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind entsprechend den Eintragungen im Lageplan mit Gehölzen (siehe Teil B: Hinweise und Empfehlungen, Pkt. 9: Pflanzliste Bäume und Sträucher) spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen.

Pflanzgebote (§9(1)25a BauGB)

An den im Lageplan eingetragenen Standorten sind heimische standortgerechte Laubbäume entsprechend der Artenliste (siehe Teil B: Hinweise und Empfehlungen, Pkt. 9: Pflanzliste Bäume und Sträucher) zu pflanzen. Abweichungen vom Standort sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl bis zu 5 m möglich. Die Gehölze sind dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen.

Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder fachlich begründete Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken

2.13. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung auszuführen.

Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen

Das Wohngebiet wird auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraßen durch Pflanzung von Bäumen durchgrünt. Für die in der Planzeichnung als Anpflanzung von Bäumen gekennzeichneten Baumstandorte gilt, dass jeweils ein klein- mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist. Qualität: Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen, 14-16 cm

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen im Bereich Schutzzone Hochspannungsleitung

Pflanzmaßnahmen sind mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf Privatflächen

Je angefangene 250 qm Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Großstrauch, kleiner Baum (Wuchsklasse 2 bzw. 3) oder Obstbaum- Hochstamm als Solitär zu pflanzen.

Je angefangene 300 qm Grundstücksfreifläche sind mind. 10 Sträucher, standortgerecht und heimisch zu pflanzen. Qualität 60-100 cm, 2xverpflanzt

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 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzen zu beachten.

Grundstücke, die im nördlichen und westlichen Teil des Geltungsbereichs an Außenbereiche grenzen (Parzelle 30 - 34), sind unter Berücksichtigung der sonstigen Festsetzungen ausreichend mit Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.

Bauliche Anlagen (Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) sowie Geländeänderungen sind ebenso in Schnitten und Ansichten darzustellen.

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb von 3 Jahren nach Nutzungsaufnahme gem. den vorher beschriebenen Festsetzungen bzgl. der Pflanzmaßnahmen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Hierbei sind heimische Gehölze gem. unter Hinweise und Empfehlungen aufgeführter Pflanzliste zu verwenden.

Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Nicht zulässig sind Steinfelder mit einer Flächengröße über 5 m².

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

3.1. Wandhöhen (§18 BauNVO)

Als Wandhöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E	max.	4,20 m
Satteldach / Walmdach	E+D	max.	4,20 m
Satteldach / Walmdach/Zeltdach	E+I	max.	6,20 m
Pulldach (PD)	E	max.	4,20 m traufseitig
		max.	6,50 m First
Pulldach (PD)	E+I	max.	6,20 m traufseitig
		max.	8,50 m First
Pulldach versetzt (vPD)	E+D	max.	4,20 m
Pulldach versetzt (vPD)	E+I	max.	6,20m
Flachdach (FD)	E	max.	4,20 m
Flachdach (FD)	E+I	max.	6,20 m
Nebengebäude / Garagen		max.	3.00 m

Die Bezugsebene bei der Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe für das Hauptgebäude ist die Höhe der fertigen Oberkante der Zufahrtsstraße (gekennzeichnet durch Pfeil) entlang des zu bebauenden Grundstückes, senkrecht zur Mitte des Grundstückes gemessen. Die Grundlage – festgelegte Straßenhöhen im Rahmen der Erschließungsplanung – wird durch die Gemeinde gewährleistet.

Garagen / Carports

Doppelgrenzgaragen sind zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zugelassen.

Bezugspunkt Wohngebäude

Abweichend zu Art. 6 BayBO ist für die Bemessung der Abstandsflächentiefe der Wohngebäude (Wandhöhe gemessen bis Schnittpunkt Dachhaut) nicht das natürliche Gelände anzusetzen, sondern das zufahrtsseitige (Zufahrt Garage) Straßenniveau in der Mitte des Grundstückes.

Bezugspunkt Nebengebäude / Garage / Carports / Flachdachgaragen

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO ist für die Bemessung der mittleren Wandhöhe die zufahrtsseitige Straßenhöhe am Grenzpunkt zu dem Nachbargrundstück an deren Grenze die Garage / Flachdachgarage / Carports errichtet werden soll maßgeblich. Von diesem Bezugspunkt darf die mittlere Wandhöhe, gemessen bis Schnittpunkt Dachhaut, eine mittlere Wandhöhe von 3 m nicht überschreiten. Sofern sich hierdurch gemessen vom natürlichen Gelände eine mittlere Wandhöhe von mehr als 3 m ergeben sollte, sind diese Garagen dennoch im Sinne des Art 6 Abs. 9 BayBO ohne eigene Abstandsfläche sowie in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig.

Die zulässigen maximalen Wandhöhen für Hauptgebäude und Garagen sowie die festgelegten Bezugsebenen sind in den Regelbeispielen (Planteil) im Einzelnen definiert.

3.2. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

Hauptgebäude

Übersicht über zulässige Dachformen, Dachneigungen und Dachüberstände

Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E	20° - 35°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Satteldach / Walmdach	E+D	38° - 46°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Satteldach / Walmdach / Zeltdach	E+I	10° - 26°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Pulldach (PD)	E	12° - 25°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Pulldach versetzt (vPD)	E+D	38° - 42°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Pulldach (PD)	E+I	5° - 22°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Pulldach versetzt (vPD)	E+I	5° - 22°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Flachdach (FD)	E / E+I			

Bei Satteldächern ist der First mittig über der Gebäudelängsachse anzuordnen. Bei versetzten Pulldächern ist der Versatz im mittleren Drittel anzuordnen, die Höhe des Versatzes ist auf max. 1.30m begrenzt. Für aneinander gebaute Gebäude und Gebäudeteile, ist die gleiche Dachform und Dachneigung zwingend vorgeschrieben.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 38° zugelassen. Dachgauben sind im inneren Drittel des Daches als stehende Einzelgauben, mit stehenden einheitlichen Fensterformaten, sowie einer Ansichtsfläche von maximal 1.5 m² zulässig.

Der Abstand zwischen Gauben muss das Eineinhalbfache der Gaubenbreite betragen.

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

Als Dacheindeckungsmaterial für Hauptgebäude und Garagen sind Dachziegel, Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit und schwarz zugelassen. Für Pulldächer, flach geneigte Satteldächer (bis zu einer Dachneigung von 26°), für Flachdächer und für untergeordnete Bauteile ist auch eine Blecheindeckung (z.B. Titanzink) möglich. Farblich lackierte bzw. beschichtete Blechdächer sind unzulässig.

Eine Dachbegrünung insbesondere bei Pulldächern, Flachdächern und flach geneigten Satteldächern (max. 26°) ist zulässig.

Garagen / Carports

Die Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung der Garagen / Carports sind entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports mit Flachdach unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zulässig.

3.3. Fassade

Das Verkleiden der Außenfassade mit Kunststoffplatten ist nicht zulässig. Fassadenanstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.

Holzverkleidungen sind zulässig.

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

3.4. Zäune und Einfriedungen

Die Errichtung von Zäunen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Zäune /Einfriedungen straßenseitig:

Zulässig sind Holzzäune mit senkrechten Latten (z.B. Hanichelzaun) mit einer Zaunhöhe gemessen ab künftigem Gelände (Straßenniveau der Zufahrtsstraße) von max. 1,20 m. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Keine deckende Farbanstriche, Einfriedungen sind sockellos zu errichten. Pfeiler für Gartentüren und Gartentore aus verputztem Mauerwerk, Beton oder Sichtbeton sind zulässig.

Zäune/ Einfriedungen an rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen:

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Unzulässig als Einfriedung sind Mauern.

Sichtschutzmatten an Zäunen sind nicht zulässig. Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.

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

Grundstücke, die direkt an landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen sind einzuzäunen. Diese Einfriedungen, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

3.5. Geländegestaltung

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten.

Im straßenseitigen Vorgarten- und Zufahrtsbereich ist das Gelände unmittelbar den angrenzenden Verkehrsflächen anzugleichen. Im Bereich der Garagenzufahrten sind als Abgrenzung zu benachbarten Grundstücken Stützmauern zulässig. Die Oberkante der Stützmauer darf max. 20 cm höher sein als die Garagenzufahrt.

Die Geländeaufschüttungen bzw. Abgrabungen sind auf die Bereiche Garagenzufahrt, Wohnhauszugang und Terrassenbereich zu beschränken. Geländeaufschüttungen bzw. Abgrabungen und die dafür erforderlichen Böschungsbereiche für Terrassen sind bis maximal 80 m² Grundfläche zulässig. Zum Abfangen von Geländesprüngen sind Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, gegebenenfalls sind Terrassierungen vorzunehmen.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

B Hinweise und Empfehlungen

1. Technische Versorgung

Die Versorgungsträger für Telekommunikation und Elektrizität sind frühzeitig in der weiteren tiefbautechnischen Planung im Detail zu beteiligen.

2. Abfallbeseitigung

Auf den privaten Grundstücken bzw. in Nebengebäuden/-anlagen ist ein Stellplatz für mind. 2 Tonnen vorzusehen. Es wird dringendst empfohlen, die Möglichkeit der Eigenkompostierung im Garten zu nutzen.

3. Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Private Freiflächen, Dachflächen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Flächen sollen soweit als möglich nicht in die Kanalisation entwässert werden. Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst zu sammeln und soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu verwenden. Dadurch wird eine Erhöhung des Oberflächenabflusses vermindert und bei einer Versickerung eine Grundwasserneubildung gewährleistet.

4. Hochspannungsfreileitung (110 KV)

Im Bereich eines Schutzstreifens von 45.0m (22.50m beiderseits der Hochspannungsfreileitung) dürfen ohne Abklärung mit der Bayernwerk AG keine Gebäude errichtet werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist zwar grundsätzlich eine Bebauung möglich, es ist aber ein Mindestabstand zu den äußeren Leiterseilen von mind. 5.0m (bei max. Belastung und Ausschwingung) einzuhalten. Mit Einhaltung des Mindestabstandes von 5.00m (bei 110-kV) zu den Leiterseilen werden auch die Grenzwerte der 26.BimSchV hinsichtlich der elektromagnetischen Felder eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Bauvorhaben, die innerhalb der Baubeschränkungszone liegen oder die Baugrenzen im Bereich der Hochspannungsfreileitung überschreiten dürfen nur in Abstimmung mit der Bayernwerk AG errichtet werden. Bei Einreichen der Genehmigungsunterlagen ist die Stellungnahme der Bayernwerk AG mit vorzulegen.

Sollte der Drehkreis, also die äußerste Spitze des Auslegers, von Baukränen, Betonpumpen u.ä. in die Baubeschränkungszone hineinragen, so muss der Aufstellungsort und die Auslegerhöhe mit der Bayernwerk AG abgestimmt werden.

Im Leitungsbereich dürfen Fahnenstangen, Reklametafeln, höhere Gerüste und dergleichen nur in Abstimmung mit der Bayernwerk AG aufgestellt werden.

5. Regenwassernutzung

Zur Reduktion des Oberflächenabflusses wird empfohlen, bei der Erstellung von Gebäuden geeignete Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Dachabflusswasser herzustellen.

6. Anschluss an öffentliche Kanalisation

Sämtliche Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) sind vor der Verfüllung von der Gemeinde überprüfen zu lassen. Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

Das Verbot des Einleitens von Grund- und Quellwasser (auch Drainagenwasser) in die Schmutzwasserkanalisation wird eindringlich hingewiesen.

7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

Sollte dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige Landratsamt weitergeleitet. Für diesen Fall fordert das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gem. Art. 69 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen gehört zu werden. Weiterhin ist das Referat Oberpfalz des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

8. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

9. Landwirtschaft

Auf Grund der ländlichen Lage mit den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Geruch usw. auf. Die Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt teilweise durch das Baugebiet.

Von angrenzenden und benachbarten Acker- und Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind.

Außerdem können aufgrund der räumlichen Nähe des geplanten Vorhabens zu Tierhaltungen und der Kläranlage Beeinträchtigungen in Form von Geruchsimmissionen an den geplanten Wohneinheiten auftreten.

10. Artenschutz

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (BNatSchG §§ 39 und 44) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren baulichen und gärtnerischen Maßnahmen zu beachten. Insbesondere dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

11. Pflanzliste Bäume und Sträucher

Für Strauchpflanzungen in Privatgärten, sowie teilweise zur Ortsrandeingrünung werden folgende Arten (Gehölzauswahl) empfohlen:

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna od. laevigata-		Weißdorn
Lonicera xylosteum		Rote Heckenkirsche
Rosa canina	-	Wild-Rose
Rosa rubiginosa		Apfel-Rose
Viburnum opulus	-	Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe
Salix caprea		Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5m²
 Gruppen von 1-3 in einer Art
 Sträucher, 2xv,
 o.B 90 – 150cm je nach Art
 oder Solitärsträucher m.B.

Niedrige Arten und Kletterpflanzen für Pflanzungen in offenen Vorgärten, sowie zur Ortsrandeingrünung.

Kletterpflanzen:

Hedera helix	-	Efeu
Kletterrosen		
Clematis in Arten	-	Waldrebe
Lonicera in Arten	-	Geißblatt

Straßenbäume sowie Ortsrandeingrünung (Gehölzauswahl)

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnl. Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde
Ulmus glabra	-	Berg-Ulme
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Wild-Kirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	-	Wild-Birne

Sorbus aucuparia

- Vogelbeere

Pflanzdichte, Pflanzqualifikation:

Hochstamm 2 x verpflanzt,
Stammumfang 14-16 cm
Kronenansatz bei 2,00 m Höhe

Obstbäume (alte bewährte Sorten
Nussbäume (alte bewährte Sorten)
12. Planungshilfen

Auf die Planungshilfen für die Bauleitplanung - herausgegeben von der Obersten
Baubehörde – wird hingewiesen.

13. Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- PlanZV90 (Planzeichenverordnung 1990)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)

in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung.

C Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Irchenrieth verfügt seit 1998 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans (7. Änderung vom 20.11.2018) ist das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Geltungsbereich ist nicht überplant und zählt zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b bzw. § 13a BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle 2021 am 23.06.2021, dem sogenannten Baulandmobilisierungsgesetz, wurde die beschränkte zeitliche Gültigkeit des § 13b BauGB verlängert. Dieser regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens im Außenbereich analog zum § 13a BauGB mit einer Frist bis zum 31.12.2022 (Aufstellungsbeschluss) bzw. zum 31.12.2024 (Satzungsbeschluss).

Der Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan „IRCHENRIETH MITTE II“ wurde bereits am 09.12.2019 durch den Gemeinderat gefasst.

Um § 13b BauGB anzuwenden, muss das Plangebiet eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² umfassen, sich die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden.

Der Geltungsbereich schließt sich auf ca. 200 m Länge an das neu entstandene Wohngebiet „IRCHENRIETH MITTE“ im Süden an und schließt die Bebauungslücke zum nördlichen Ortsrand ab. Mit dem Anschluss an die geschlossene Bebauung im Süden und Osten, der Festsetzung eines reinen Wohngebiets und der Größe des Geltungsbereichs von ca. 11.850 m² bei einer Grundflächenzahl von 0,35 erfüllt der Bebauungsplan „IRCHENRIETH MITTE II“ diese Voraussetzungen. Des Weiteren begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA-2000-Gebieten im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle nach § 50 Abs. 1 BImSchG liegen nicht vor. Im vorliegenden Fall wendet die Gemeinde Irchenrieth daher das Verfahren nach § 13b BauGB an.

Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist insbesondere auch wegen der offensichtlich geringen Umweltauswirkungen der Planung nicht erforderlich.

2. Erfordernis der Aufstellung

Die letzte Baulandausweisung durch die Gemeinde Irchenrieth erfolgte im Dezember 2019 mit dem Baugebiet „IRCHENRIETH MITTE“ mit 29 Bauparzellen. Aufgrund der Anfechtung des Bebauungsplans durch einen Angrenzer verzögerte sich der Verkauf der Grundstücke. Nach erfolgter Einigung steht einem Verkauf der Parzellen nichts mehr im Wege, wobei die Anzahl der Bewerber das Angebot an Grundstücken bei Weitem übersteigt, sodass die Ausweisung weiterer Baugrundstücke erforderlich ist.

Alle anderen von der Gemeinde bisher erschlossenen Grundstücke wurden mittlerweile verkauft, sodass in Gemeindehand befindliche Baulücken bestehender Baugebiete komplett geschlossen werden konnten.

Trotz stetiger Ausweisung neuer Wohnbauflächen stehen der Gemeinde Irchenrieth momentan keine weiteren Bauparzellen zum Verkauf zur Verfügung.

Dass die Baulandnachfrage in der Gemeinde Irchenrieth weiterhin anhält, zeigt, dass für das geplante Baugebiet „IRCHENRIETH MITTE II“ bereits jetzt alle 12 Bauparzellen reserviert sind und sich weitere Interessenten auf einer Warteliste befinden. Aufgrund dieser starken Nachfrage ist die Ausweisung des Baugebiets „IRCHENRIETH MITTE II“ in dem vorgesehenen angemessenen Umfang zwingend erforderlich, um bereits relativ kurzfristig Bauwerbern wieder Bauplätze anbieten zu können.

In der Gemeinde Irchenrieth gibt es aktuell 80 Baulücken in privaten Besitz die für eine Bebauung zurzeit nicht zur Verfügung stehen. Diese Baulücken sind in der Vergangenheit entstanden, deshalb überplant die Gemeinde seit Jahren nur noch Grundstücke die im Eigentum der Gemeinde stehen. Um weitere Baulücken zu vermeiden werden die Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung von 5 Jahren veräußert. Die 21 Bauflächen „Hinter den Gärten II“ wollen die Grundstückseigentümer nicht erschlossen haben. Es ist auch zu befürchten, dass wieder Baulücken produziert werden, wenn keine Bereitschaft zum Verkauf besteht.

Bei den in Privatbesitz befindlichen Bauflächen hat sich im Vergleich zur letzten Baugebietsausweisung die Situation wenig verändert. Im Gemeindegebiet besteht weiterhin bis auf drei Eigentümern keine Verkaufsbereitschaft. Ein Teil dieser Flächen (30 Grundstücke) wurde aus diesem Grund von der Gemeinde auch nicht erschlossen.

Bei den restlichen Bauparzellen handelt es sich um Grundstücke, die zum Teil schon bebaut sind, bzw. sich der Bau in Planung befindet.

Die im Bestand vorhandenen nicht öffentlich verfügbaren Baupotentiale, d.h. die sich in Privateigentum befindlichen Flächen – Leerstände sind nicht vorhanden – stehen der Gemeinde zur Nachverdichtung bzw. Nutzung nicht zur Verfügung. Eine Aktivierung dieser Baupotentiale gestaltet sich erfahrungsgemäß schwierig und langwierig. Private Grundstücksbesitzer zeigen wenig Bereitschaft Flächen zur Bebauung bereitzustellen. Hierbei ist die familieninterne Baulandbevorratung der Hauptgrund für fehlende Verkaufsbereitschaft. Zudem werden viele dieser Grundstücke als Gartengrundstücke genutzt.

Trotzdem wird die Gemeinde weiterhin versuchen, kontinuierlich Baulücken im Bestand zu schließen oder sonstige Baupotentiale im Bestand zu aktivieren. Für

die kommenden Jahre möchte die Gemeinde die vorhandenen Potentiale nutzen und bemüht sich die zur Verfügung stehenden privaten Baupotentiale an den Markt zu bringen.

Mit dieser Ausweisung kann die angestrebte Abrundung in Richtung Norden erreicht werden. Somit ist eine geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung abgeschlossen. Eine fingerartige Siedlungsstruktur oder eine Zersiedelung ist somit nicht gegeben.

Die vorhandene Infrastruktur, speziell die Ansiedelung des Norma-Marktes, Bäcker mit Café, Metzger, Getränkemarkt und Geldausgabeautomat seit Mitte 2016 hat dazu beigetragen, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken in Irchenrieth immer noch hoch ist. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass bei entsprechender Bereitstellung von Bauland der starke Trend des Einwohnerzuwachses anhalten wird. Vor allem junge Familien haben sich in den letzten Jahren in Irchenrieth angesiedelt.

Irchenrieth ist einwohnerbezogen der größte Ort an der B 22 zwischen Weiden und Oberviechtach. Auch die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde Irchenrieth zur Stadt Weiden, direkt an der B 22 und die kurze Entfernung zu den Autobahnen ist für viele Bauplatzkäufer ein wichtiger Faktor und ist ausschlaggebend für die weiter starke Entwicklung von Irchenrieth.

Auf Grund dieser anhaltenden enormen Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Gemeinde weiteres Bauland für Wohnbebauung auszuweisen. Mit einem Einwohnerstand von ca. 1535 (Stand 4.VJ. 2020) zu Beginn des Aufstellungsverfahrens wurden die vom Landesamt für Statistik prognostizierten Werte (1.390 Einwohner im Jahr 2021) bei weitem übertroffen. Die Prognose konnte deshalb nicht für eine realistische Bedarfsermittlung herangezogen werden.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik wurde für die Gemeinde Irchenrieth nach oben angepasst. Die früheren prognostizierten Werte von 1.390 Einwohner für das Jahr 2021 wurden auf 1.550 Einwohner mit der neuen Berechnung im Juli 2019 angepasst. Mit einem Einwohnerstand von derzeit 1.560 (3.VJ. 2021) sind auch die erneuten prognostizierten Werte überschritten. Mittlerweile wird lt. dem Bayerischen Landesamt für Statistik für die Gemeinde Irchenrieth bei der Bevölkerungsentwicklung der größte Zuwachs bayernweit bis 2033 von 24.8% angenommen.

Von der Tatsache, dass alle geplanten Bauparzellen reserviert sind und trotz der momentanen schwierigen Marktlage am Bau weitere Bauplatzbewerber vorhanden sind, kann die Erforderlichkeit zur Ausweisung der Siedlungsfläche abgeleitet werden.

In der Gemeinde Irchenrieth sind keine verfügbaren Baulücken, keine Brachen oder leerstehende Gebäude vorhanden.

Durch laufende Gespräche wird versucht, die vorhandenen Baulücken mit einer Bebauung zu verwirklichen. Durch Grundstückstausch konnten einige Baulücken geschlossen werden. Diese Strategie wird weiterhin verfolgt. Die Neuausweisung des Baugebiets „Irchenrieth Mitte II“ deckt den Bedarf des Baulandbedarfs nicht. Da die prognostizierten Strukturdaten schon überschritten sind, kann der Baulandbedarf davon nicht abgeleitet werden.

Die Folgekosten werden in den Baulandpreis berücksichtigt, damit für die Gemeinde Irchenrieth die finanzielle Belastung nicht erhöht wird.

Um auch weiterhin die positive Entwicklung der Gemeinde Irchenrieth zu sichern, werden dem Bedarf entsprechend Bauflächen ausgewiesen und die entsprechende Erschließung der Wohnbauflächen nach dem tatsächlichen Bedarf abschnittsweise fortgeführt.

Diese weitere Baugebietsausweisung trägt dazu bei, dass auch die öffentlichen Einrichtungen wie der Kindergarten, die Kindergartenerweiterung mit einer zusätzlichen Krippengruppe, dem geplanten Umbau des bisherigen Feuerwehrgerätehauses zu einer weiteren Krippengruppe, Bauhof und Kläranlage gesichert und gestärkt werden.

Die Nähe zum Oberzentrum Weiden i.d.Opf, mit Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel und die sehr guten regionalen (ÖPNV) wie überregionalen Verkehrsanbindungen, sowie die Nähe zum Heilpädagogischen Zentrum als größten Arbeitgeber in der Gemeinde bieten eine gute Grundlage die Gemeinde Irchenrieth als Arbeits- und Wohnstandort zu sichern.

3. Planungsgrundlage

Aufgrund des weiterhin dringenden Wohnbedarfs der Gemeinde Irchenrieth hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.12.2019 ein Bebauungsplan-aufstellungsverfahren zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in die Wege geleitet.

Zur Sicherung einer weiterhin positiven Entwicklung der Gemeinde Irchenrieth ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Wohnbauflächen dringend erforderlich.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 1.18 ha.

Das Vorhabensgebiet liegt auf einem mittleren Höhengniveau von etwa 426 m üNN. Eine Baugrunduntersuchung hat derzeit noch nicht stattgefunden, so dass über Bodenverhältnisse keine Aussage getroffen werden kann.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen können in Erweiterung der best. Einrichtungen der vorhandenen Wohnbebauung ausgeführt werden. Die Abwasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die gemeindeeigene Kläranlage. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über das bereits erstellte Regenrückhaltebecken.

4. Plangebiet

Die Gemeinde Irchenrieth plant im Anschluss und als Erweiterung der Wohnbebauung ‚Hinter den Gärten I+II‘ und dem Baugebiet „IRCHENRIETH MITTE“ ein Reines Wohngebiet „IRCHENRIETH MITTE II“ (Flächengröße ca. 1.18 ha) zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken auszuweisen.

Das Baugebiet liegt am Südwestrand von Irchenrieth auf den Grundstücken Flur-Nr. 473/Teilfl., 473/63, 473/64, 473/65, 473/66, 473/67, 473/68, 473/69, 473/70, 473/71, 473/72, 473/73, 473/74 und 473/75

Es schließt westlich an das Baugebiet "HINTER DEN GÄRTEN II" und südlich an das Baugebiet „IRCHENRIETH MITTE an und ermöglicht die gewünschte Abrundung des nordwestlichen Ortsrandes in diesem Bereich.

Im Westen und Norden bildet der bestehende öffentliche Feld- und Waldweg „Weg zur Kläranlage“ die natürliche Grenze für das Planungsgebiet. Die überplanten Flächen werden z.Zt. landwirtschaftlich als intensives Ackerland und z.T. auch als intensives Grünland genutzt.

Die Grundstücksgrößen betragen ca. 400 m² bis 1.000 m² für Einzelhaus- und Doppelhausbebauung. Die Bauparzellen werden im Osten über den Gleitsweg (Gemeindeverbindungsstraße) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt in Ost-West-Richtung mit Anbindung an die bestehende Bebauung „Irchenrieth Mitte“ im Westen. Die Anbindung an den Ort und überörtlichen Verkehr (Bundesstraße B 22) erfolgt über den Gleitsweg

5. Erschließung / Verkehr

Die Erschließung der 12 Bauparzellen erfolgt in Anbindung an das bestehende Wohngebiet „Irchenrieth Mitte“ durch eine öffentliche Stichstraße mit Wendeplatz und mit einem Anschluss an das bestehende örtliche Verkehrsnetz über die Gemeindeverbindungsstraße Irchenrieth – Gleitsmühle.

Da die neue Siedlung keinen Durchgangsverkehr aufzuweisen hat, wurde bei der Gestaltung dem „Wohnstraßencharakter“ der Vorzug gegeben.

Die Straßenprofilbreiten in diesem Baugebiet können auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die Linienführung entspricht dem Ziel einer weitgehenden Verkehrsberuhigung (Tempo 30-Zone) in Wohngebieten (Wohnstraße) und dient der Verkehrssicherheit im Bereich von Straßeneinmündungen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Auf einen straßenbegleitenden Gehweg wurde verzichtet, da innerhalb des Baugebietes nur mit reinem Anliegerverkehr sowie geringen landwirtschaftlichen Verkehr zu rechnen ist. Die Flächenverluste sind geringer und auch die Ausbaurkosten werden durch die reduzierten Fahrbahnbreiten gesenkt.

Durch die 12 Parzellen ist mit durchschnittlichen Verkehrsaufkommen für ein Baugebiet zu rechnen. Es wird in den Morgenstunden und Abendstunden der normale Berufsverkehr entstehen. Die Gemeindeverbindungsstraße Irchenrieth – Gleitsmühle kann den zusätzlichen Verkehr auf Grund der Beschaffenheit aufnehmen.

6. Bebauung

Der gesamte Planbereich des Baugebietes „IRCHENRIETH MITTE II“ wird als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne der BauNVO bestimmt und umfasst insgesamt 12 Bauparzellen.

Entsprechend der Nachfrage ist eine Bebauung variabel mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bzw. Doppelhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze pro Parzelle werden durch Einzel- und Doppelgaragen mit Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche auf dem jeweiligen Grundstück gesichert.

Durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen wird ausreichend Spielraum zur individuellen Gestaltung gegeben. Ebenso sind die Textlichen Festsetzungen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.

Für den gesamten Planbereich mit den 12 Parzellen ist ein Bauzwang zur Bebauung des jeweiligen Grundstückes innerhalb von 5 Jahren vorgesehen.

Somit kann eine zügige und vollständige Bebauung innerhalb eines relativ kurzen Zeitraumes sichergestellt werden.

7. Grünordnung

Mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch eine lockere Eingrünung mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen an den nördlichen und westlichen Randbereichen gemindert.

Mindestanforderungen an die Durchgrünung der Gärten, Straßen begleitende Baumpflanzungen und Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten ergänzen die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Baugebietes.

8. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Pflicht zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Deshalb besteht für den Bebauungsplan „Irchenrieth Mitte II“ mit einem Geltungsbereich von 11.850 m² bei einer Grundflächenzahl von 0,35 kein Ausgleichsbedarf.

Die getroffenen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen am West- und Nordrand des Geltungsbereichs binden das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild ein und tragen zur Entwicklung eines begrünten Ortsrandes bei, der zugleich auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist. Mit den getroffenen Festsetzungen für Bepflanzungen und die gärtnerische Gestaltung wird eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebiets mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern gewährleistet.

Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen oder Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

9. Artenschutz

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich, des Fehlens geeigneter Gehölze, Wasserflächen und Kleinstrukturen sowie der bereits bestehenden angrenzenden Bebauung im Umfeld ist von keinen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Geltungsbereich auszugehen. Das Planungsgebiet kann allenfalls einigen Arten als ergänzendes, aber nicht essenzielles Nahrungshabitat dienen. Geringfügige Störungen bei der Nahrungssuche sowohl durch das Wohngebiet selbst als auch durch den Baubetrieb sind möglich. Betroffene Tiere können jedoch auf ausreichend vorhandene Nahrungshabitate im Umfeld ausweichen. Die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG lässt sich mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

10. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird über die vorhandenen und geplanten Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.

Die Stromversorgung obliegt dem Energieversorger EON.
In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
Die Abwässer werden über das Kanalsystem zur Kläranlage geleitet

Die Müllentsorgung erfolgt über die internen Erschließungsstraßen sowie die umgebenden bereits bestehenden Straßen.

11. Flächenverteilung

Nettowohnbauland	ca.	0,89	ha (75,4%)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0.15	ha (12,7%)
Grünflächen	ca.	0.14	ha (11,9%)
Geltungsbereich	ca.	1.18	ha (100 %)

Einwohner im Geltungsbereich

12 Parzellen mit durchschnittlich 1.5 WE = 18 WE x 2 Personen
= ca. 36 Einwohner

Dichte

36 Einwohner auf 0.89 ha Nettowohnbauland entsprechen ca. 40 Einwohner/ha (Nettodichte)