

# Bebauungsplan “Irchenrieth Süd II”

Gemeinde



**Gemeinde Irchenrieth**

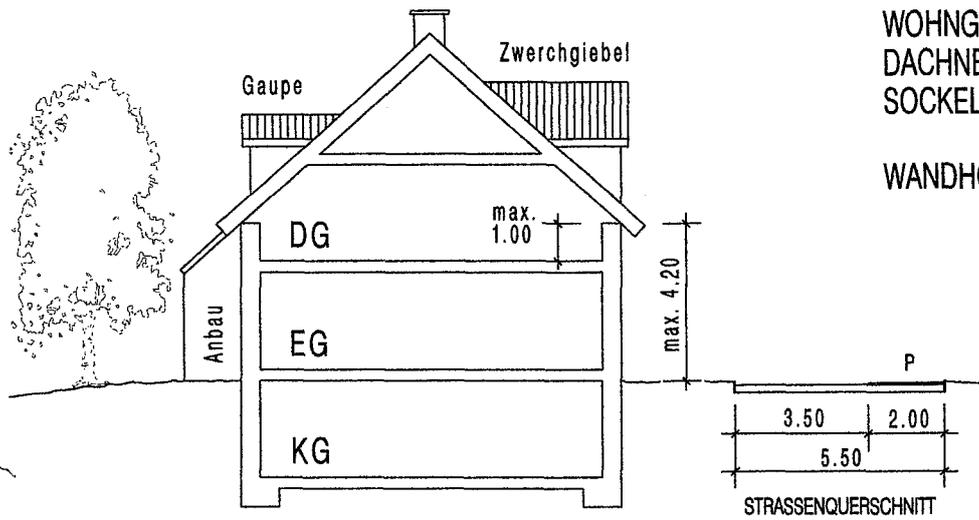
**Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab**



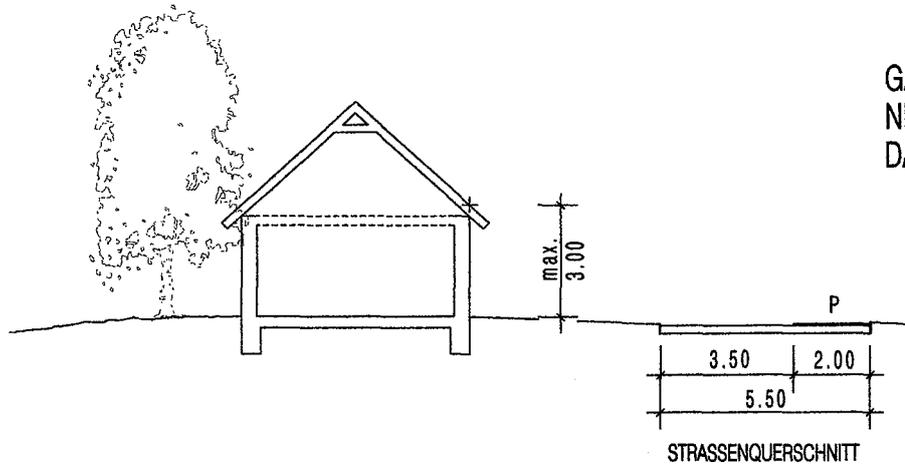
jägerstrasse 8  
92699 irchenrieth

tel/fax (09659) 9 22 49  
mobil: 0171/ 30 34 044

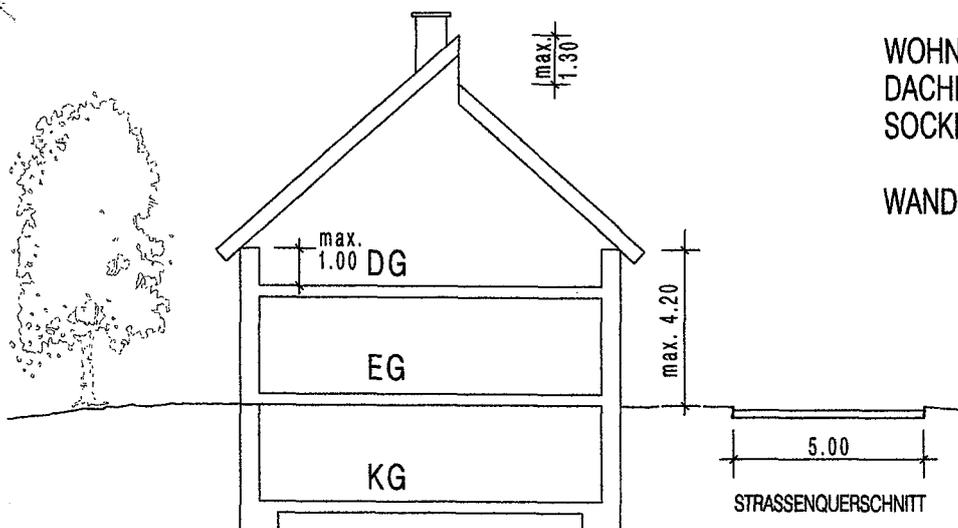
# REGELBEISPIELE E+D



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



GARAGE GA  
 NEBENGBAEUDE  
 DACHNEIGUNG GEMAESS  
 WOHNGBAEUDE  
 ALTERNATIV  
 FERTIGTEILGARAGEN



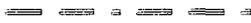
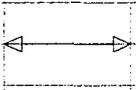
WOHNGBAEUDE 2 VOLLGESCHOSSE  
 DACHNEIGUNG 38°-46° PD  
 SOCKELHOEHE MAX. 0,15  
 BERGSEITS  
 WANDHOEHE MAX. 4,20m BEI  
 HOECHSTEN  
 NATUERLICHEN  
 GELAENDEPUNKT  
 AM GBAEUDE

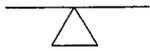
# BEBAUUNGSPLAN „IRCHENRIETH SÜD II“



## SATZUNG

### A) ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Verkehrsfläche mit Verkehrsbegrenzungslinie
	Baugrenze
	Baulinie
	Hauptfistrichtung
	Mischgebiet Gem. §6Abs.1 und 2 BauNV
	Allgemeines Wohngebiet WA Gem. §4Abs.1 und 2 BauNV
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	zulässige Zahl der Vollgeschoße
	offene Bauweise
	Abgrenzung von Zonen unterschiedlicher Nutzung
	Haustyp: Erdgeschoß, Dachgeschossausbau zulässig Wandhöhe max. 4.20m bei höchsten natürlichen Geländepunkt Für gewerbliche Gebäude im Mischgebiet ohne Kniestock sind Wandhöhen bis zu 5.00m zulässig.
	Fläche für Garagen
	Fläche für Stellplätze



Zufahrt



Wohnstrasse gem. §42 Abs. 4a STVO  
Öffentlicher Spielplatz

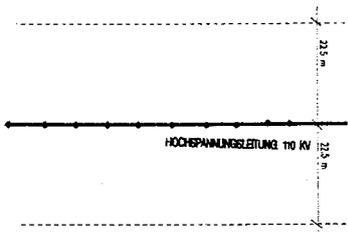
## B) Hinweise durch Planzeichen



Gasleitung unterirdisch  
mit Angabe der erforderlichen Schutzzone



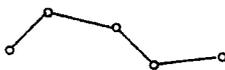
20 kV Erdkabel



110 kV Freileitung mit Angabe der Schutzzone



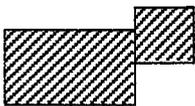
öffentliches Grün, vorgeschlagene Standorte für Bäume



Bestehende Flurstücksgrenzen



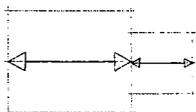
Parzellierungsvorschlag



Bestehende Wohn- und Nebengebäude

454

Flurstücksnummern



Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper



Grundstücksnummerierung

### C) Festsetzungen durch Text

1.1 Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird für die entsprechend gekennzeichneten Flächen festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gem. §4 BauNVO

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 wie folgt festgesetzt:

#### **WA (Allgemeines Wohngebiet)**

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
------------------------	------------------	---------------------

II	0,40	0,7
----	------	-----

#### **MI (Mischgebiet)**

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
------------------------	------------------	---------------------

II	0,40	0,7
----	------	-----

2.2 Haustyp: Erdgeschoß, Dachgeschossausbau zulässig  
Wandhöhe max. 4.20m bei höchsten natürlichen Geländepunkt

Für gewerbliche Gebäude im Mischgebiet ohne Kniestock sind Wandhöhen bis zu 5.00m zulässig.

2.3 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

2.4 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.

2.5 Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind 2 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen.

2.6 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:

Allgemeines Wohngebiet: 38° - 46°

Mischgebiet: 38° - 46°

Für gewerbliche Gebäude im Mischgebiet sind auch weniger geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20° zulässig.

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 abgewalmtem Dach( Dachneigung ab 38°) und stehenden Fensterformaten, sowie einer Ansichtsfläche von maximal 2.5m<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, 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 aneinandergesetzt werden.

### 3.3.3

Als Garagen können Carports und Fertigteilgaragen mit Flachdach zugelassen werden, wenn diese mit der vorhandenen Bebauung zu vereinbaren sind. 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 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 und südlichen Teil des Geltungsbereichs 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.  
Im Bereich der Schutzzone der Hochspannungsfreileitung dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden.

#### **D) Hinweise durch Text**

1. Technische Versorgung  
Telekom Weiden und OBAG Weiden werden frühzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in Kenntnis gesetzt.
2. Schutzstreifen
- 2.1 Hochspannungsfreileitung (110 KV)  
Im Bereich eines Schutzstreifens von 45.0m (22.50m beiderseits der Hochspannungsfreileitung) dürfen ohne Abklärung mit der OBAG 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.
3. Bei Maisonettewohnungen, welche teilweise oder ganz im Dachgeschoss liegen, ist eine Anbindung aller Geschosse an einen durchgehenden Treppenraum gem. Art. 35 bzw. 36 BayBO oder eine Außentreppe erforderlich (1. Rettungsweg). Zusätzlich muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine vom ersten Rettungsweg unabhängige baul. Maßnahme sichergestellt ist, mind. 1 Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar sein.
4. Abfallbeseitigung
- 4.1 Auf den privaten Grundstücken bzw. in Nebengebäuden/-anlagen ist ein Stellplatz für mind. 2 Tonnen vorzusehen.
- 4.2 Es wird dringendst empfohlen, die Möglichkeit der Eigenkompostierung im Garten zu nutzen.
5. Reduzierung der Versiegelung von Freiflächen
- 5.1 Auf die Möglichkeit, die Flächen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen (Stauraum) mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen, wird hingewiesen. Flächenversiegelungen sollten auf das Mindestmaß reduziert werden.

6. Regenwassernutzung
- 6.1 Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung mittels Regenwasserzisternen wird ebenfalls hingewiesen.
7. Anschluß an öffentliche Kanalisation
- 7.1 Sämtliche Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) sind vor der Verfüllung von der Gemeinde überprüfen zu lassen.
- 7.2 Auf das Verbot des Einleitens von Grund- und Quellwasser (auch Drainagenwasser) in die Kanalisation wird eindringlich hingewiesen.
8. Durchgrünung
- 8.1 Für Strauchpflanzungen in Privatgärten, sowie teilweise zur Ortsrandeingrünung werden folgende Arten empfohlen:
- |                      |                     |                                 |
|----------------------|---------------------|---------------------------------|
| Corylus avellana     | -                   | Hasel                           |
| Crataegus monogyna   | -                   | Weißdorn                        |
| 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.      |
- 8.2 Niedrige Arten und Kletterpflanzen für Pflanzungen in offenen Vorgärten sowie zur Ortsrandeingrünung im Bereich der Schutzzonen der Hochspannungsfreileitung.
- 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        |
- 8.3 Straßenbäume sowie Ortsrandeingrünung
- |                     |   |                |
|---------------------|---|----------------|
| Acer platanoides    | - | Spitzahorn     |
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn      |
| Alnus glutionsa     | - | Schwarzerle    |
| Fraxinus excelsior  | - | Gewöhnl. 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:  
Stammumfang 20.25 cm

Hochstamm4 x verpflanzt  
Kronenansatz bei 2,00 m Höhe

## 9. Allgemeine Hinweise

9.1.1 Rückwärtige und seitliche Einfriedungen, die unmittelbar an landwirtschaftliche Grundstücke grenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

9.2 Da das Baugebiet an landwirtschaftliche Hof bzw. Nutzflächen anschließt, ist mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- und Lärmbelästigungen zu rechnen. Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgem. Landwirtschaft zugesichert.

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

## **„IRCHENRIETH SÜD II“**

GEMEINDE IRCHENRIETH  
LANDKREIS NEUSTADT a.d. WN

### **BEGRÜNDUNG**

(GEM. §9 ABS. 8 BAUGB)

#### **A) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.  
Der Gemeinderat Irchenrieth hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Im Hinblick auf den dringenden Wohnbedarf der Gemeinde Irchenrieth und der beabsichtigten Erweiterung eines Handwerksbetriebes wird das Bebauungsplanaufstellungsverfahren gem. §2 BauGB durchgeführt.  
Dieser Bebauungsplan wird aus dem in Kraft getretenen Flächennutzungsplan entwickelt.
2. Die Dringlichkeit der Flächenausweisung als Wohn- und Mischgebiet 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 „IRCHENRIETH SÜD II“ beschlossen.  
Der Auftrag zur Ausarbeitung des Planentwurfes wurde dem Architekturbüro :  
Architekt dipl.ing.(fh) roland pflaum,  
Jägerstrasse 8,  
92699 Irchenrieth  
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 westlichen Ortsrand von Irchenrieth. Es schließt an die bestehende Bebauung an und rundet den Ortsrand in diesem Bereich ab. Die Abgrenzung nach Westen ist durch die bestehende 110 kV Freileitung vorgegeben.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1.3 ha. Das Gelände fällt leicht nach Süden ab.
3. Der Untergrund besteht aus lehmigem Material. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 3-4m unter Gelände.
4. Erhaltenswerter Bestand an Großbäumen ist nicht vorhanden
5. Das Gelände wird bisher als landwirtschaftliches Grün- bzw. Ackerland genutzt.

**C) Geplante bauliche Nutzung**

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Das Baugebiet soll als gemischte Einzel- und Doppelhausbebauung einen neuen Teil des westlichen Ortsrandes von Irchenrieth darstellen.

Die Bebauung soll, angepaßt an den vorhandenen Ortscharakter, nach innen und außen vielfältig gegliedert erscheinen.

Der Eindruck einer eintönig und schematisch aufgereihten Neubausiedlung ist unbedingt zu vermeiden. Durch die Erschließung der Hochstraße ist eine weitere Anbindung des bereits best. Baugebietes Süd I und des gepl. Baugebietes Süd II an den Ortskern gewährleistet.

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 15 neue 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. 1.19 ha ( 90,8%)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0.12 ha ( 9,2%)
Grünflächen	ca. 0.00 ha ( 0%)
<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 1.31 ha (100%)

**Einwohner im Geltungsbereich**

17 Parzellen mit durchschnittlich

1.5 WE = 25,5 WE x 3 Personen = ca. 76 Einwohner

**Dichte**

76 Einwohner auf 1.19 ha Nettowohnbauland entsprechen

64 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.