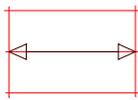


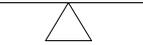
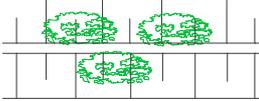
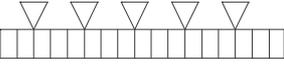
BEBAUUNGSPLAN „WIESENSTRASSE“



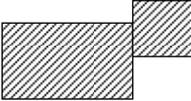
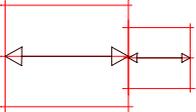
SATZUNG

A) ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

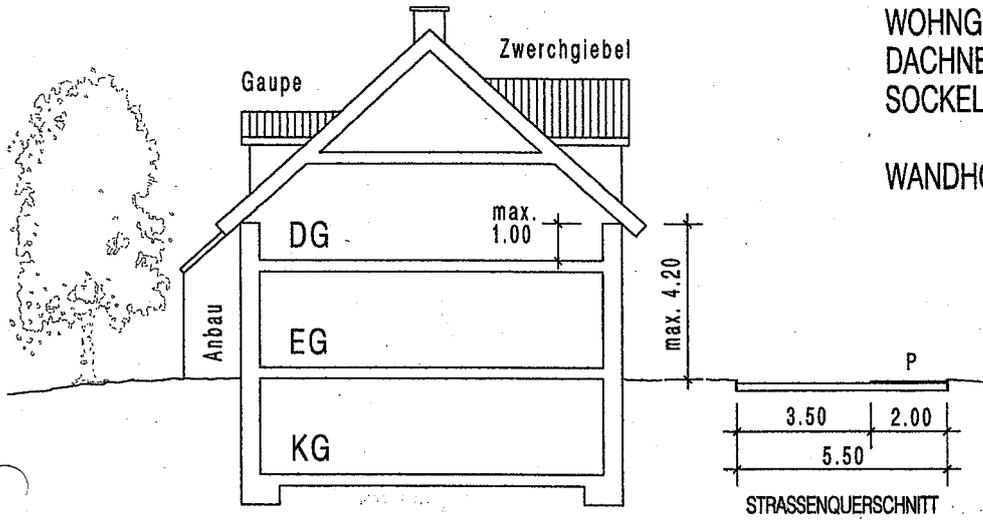
	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Verkehrsfläche mit Verkehrsbegrenzungslinie
	20 m Bauverbotszone
	Baugrenze
	Baulinie
	Hauptfistrichtung
	Mischgebiet Gem. §6Abs.1 und 2 BauNV
	Allgemeines Wohngebiet WA Gem. §4Abs.1 und 2 BauNV
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	zulässige Zahl der Vollgeschoße
O	offene Bauweise
	Abgrenzung von Zonen unterschiedlicher Nutzung
E+D	Haustyp: Erdgeschoß, Dachgeschossausbau zulässig Wandhöhe max. 4.20m bei höchsten natürlichen Geländepunkt
GA	Fläche für Garagen

ST	Fläche für Stellplätze
	Zufahrt
	Wohnstrasse gem. §42 Abs. 4a STVO Öffentlicher Spielplatz
	Spielplatz
	Lärmschutzwall begrünt (Hecken und Sträucher) Höhe entsprechend Schallschutzberechnung
	Lärmschutzwand (alternativ zum Lärmschutzwall) Höhe entsprechend der Schallschutzberechnung

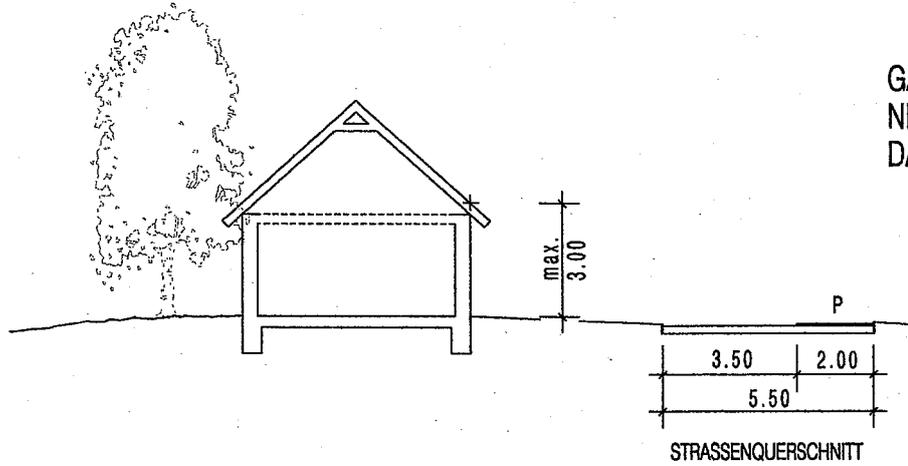
B) Hinweise durch Planzeichen

	Gasleitung unterirdisch mit Angabe der erforderlichen 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

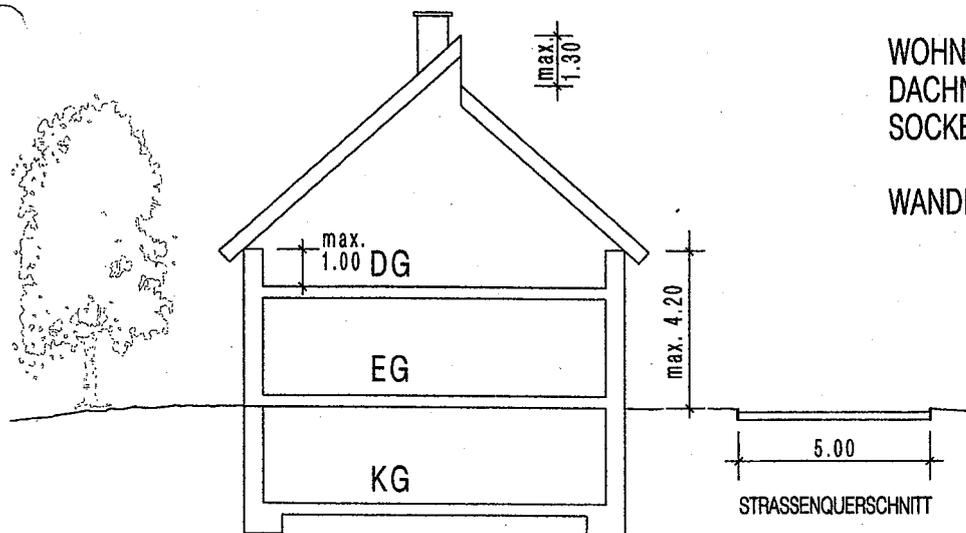
REGELBEISPIELE E+D



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
 WOHNHGBAEUDE
 ALTERNATIV
 FERTIGTEILGARAGEN



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

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	0,6
-----------	------	-----

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 5.50m 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 m³ auf einer Fläche von 20 m² 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 2.5m².

Der Abstand zwischen Gauben muß das eineinhalbfache der Gaubenbreite betragen.

Bei Pultdächern 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 sowie für gewerbliche Gebäude ist auch eine Blecheindeckung (z.B. Titanzink) zulässig.

Es sind hellgraue bis dunkelgraue, schwarze 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.

3.2.4

Werbeanlagen

Die Anbringung von Werbeeinrichtungen, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstrasse in einer den Verkehr gefährdenden Weise ablenken können, ist nicht gestattet.

Außenwerbungen im Einwirkungsbereich der Straße sind nur nicht reflektierend sowie ohne Beleuchtung zulässig.

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 aneinandergelagert werden.

3.3.3

Als Garagen können Carports und Fertigteilaragen 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 m² 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 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. Schutzstreifen

2.1 Gasfernleitung

Im Bereich eines Schutzstreifens von 10.0m (5.0m beiderseits der Gasfernleitung) dürfen keine Gebäude errichtet und keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasleitung und des Kabels beeinträchtigen oder gefährden.

Erdarbeiten im Schutzstreifen der Gasfernleitung sind nur nach vorheriger Einholung der schriftlichen Zustimmung der Ferngas Nordbayern GmbH zulässig. Bäume dürfen nur bis zu einem Abstand von 2.0m zur Gasleitung gepflanzt werden.

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. Schallschutz

Für die Beurteilung der Schallpegel werden im Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen folgende Orientierungswerte zugeordnet:

	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 db(A)	45/40 db(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50/45 dB(A)

Im Abstand von 25m entlang der B22 ist mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 58 dB(A) tagsüber und 53 dB(A) nachts zurechnen.(Quelle FNP) Aufgrund der Unterschreitung der Abstände zur Fahrbahnmittle der B22 (MI 300m, WA 500m) sind für die Wohnbebauung und für das Mischgebiet aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles erforderlich. Die entsprechende Höhe der jeweiligen Maßnahme ist durch ein schalltechnisches Fachbüro festzulegen.

Ergänzend dazu wird der Einbau von Lärmschutzfenstern empfohlen.

5. Abfallbeseitigung

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

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

6. Reduzierung der Versiegelung von Freiflächen

6.1 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.

7. Regenwassernutzung

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

8. Anschluß an öffentliche Kanalisation

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

8.2 Auf das Verbot des Einleitens von Grund- und Quellwasser (auch Drainagenwasser) in die Kanalisation wird eindringlich hingewiesen.

9. Durchgrünung

9.1 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 ² Gruppen von 1-3 in einer Art
Pflanzqualifikation:	Sträucher, 2xv, o.B	90 – 150cm je nach Art oder Solitärsträucher m.B.

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

9.3 Straßenbäume sowie Ortsrandeingrünung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutionsa	-	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	-	Gewöhl. 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

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

“WIESENSTRASSE”

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 Wohnbedarf der Gemeinde Irchenrieth und der steigenden Nachfrage von klein –und mittelständischen Betrieben nach Ansiedlungsflächen 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 “Wiesenstrasse” 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 östlichen Ortsrand von Irchenrieth. Es schließt westlich an die bestehende Bebauung und im Norden an das Gewerbegebiet “An der B22” an. Die Abgrenzung nach Osten ist durch die Bundesstrasse B22 vorgegeben.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 5,19 ha. Das Gelände fällt leicht nach Westen 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 Wohngebiet soll als gemischte Einzel- und Doppelhausbebauung den Übergang zum geplanten Mischgebiet herstellen.

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 Wiesenstraße ist die Anbindung an den Ortskern gewährleistet.

Die Neugestaltung der Wiesenstrasse im Anschluss an die Leuchtenberger Strasse ermöglicht die Erweiterung des Kinderspielplatzes.

Im Geltungsbereich sind 40 neue Bauparzellen ausgewiesen. Diese sind variabel mit Einzel- und Doppelhäusern sowie im Mischgebiet mit Gewerbebetrieben bebaubar.

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. 3.52 ha (67,8%)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0.92 ha (17,7%)
Grünflächen	ca. 0.75 ha (14,5%)
<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 5.19 ha (100%)

Einwohner im Geltungsbereich

41 Parzellen mit durchschnittlich
 1.5 WE = 61,5 WE x 3 Personen = ca. 184 Einwohner

Dichte

184 Einwohner auf 3.52 ha Nettowohnbauland entsprechen
 52 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.