



# GEMEINDE IRCHENRIETH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
SCHIRMITZ  
LANDKREIS NEUSTADT /WN

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN “ AM HENNENBACH ”



Juni 2011

1. Bebauungsplanänderung Dezember 2012

## Inhaltsverzeichnis

---

### A Allgemeines

---

Bestandteile  
Satzung  
Auszug Flächennutzungsplan  
Luftbild Plangebiet

### B Zeichnerische Festsetzungen / Planteil

---

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

### C Textteil

---

- 1 Festsetzungen durch Planzeichen
- 2 Festsetzungen durch Text
- 3 Regelbeispiele
- 4 Schemaschnitt Lärmschutzwall

### D Hinweise und Empfehlungen

---

### E Begründung

---

### F Anhang

---

Umweltbericht  
Schalltechnische Untersuchung

## A Allgemeines

---

Der Bebauungsplan „AM HENNENBACH“ mit integriertem Grünordnungsplan setzt sich aus den zeichnerischen Darstellungen im Maßstab 1:1000 sowie einem Textteil mit den Festsetzungen, 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  
email: architekt.rolandpflaum@t-online.de

Ergänzt wird die Begründung durch den Umweltbericht mit der erforderlichen Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Erstellt durch :

Hans Wölfl Dipl. Ing. (FH)  
Landschaftsarchitekt  
Im Wiesengrund 11  
92685 Floß  
Tel. 09603 1633 Fax 09603 800 836  
woeffl.dressler@t-online.de

Ein Lärmgutachten bzgl. zu erwartender Lärmimmissionen ist Bestandteil des Bebauungsplanes und im Anhang beigelegt.

Erstellt durch :

ab consultants GmbH  
Altentreswitz 25  
92648 Vohenstrauß  
Tel. 09656/913152 Fax 09656/913153  
email: mail@abconsultants.info

Die Gemeinde Irchenrieth im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3318, 3081) 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), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) (BayRS 2132-1-I), geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958) (FN BayRS 2020-1-1-I) die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „ **AM HENNENBACH** „ mit integriertem Grünordnungsplan.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Irchenrieth entwickelt.

Der Bebauungsplan wurde am 21.09.2011 gem §10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

## **SATZUNG**

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „ **AM HENNENBACH** “

### **§1**

Der rechtskräftige Bebauungsplan “**AM HENNENBACH**” , gefertigt vom Architekturbüro Roland Pflaum, Irchenrieth , wird wie folgt geändert:

Um unterschiedliche Interpretationen auszuschließen, wird die Ermittlung der Bezugspunkte für die Berechnung der Wandhöhen und der Geländeauffüllung unter Punkt 9 und 13, sowie in den Regelbeispielen definiert. Zudem wird das Flachdach als zulässige Dachform für Gebäude Haustyp E und E+I mit aufgenommen.

Der Bebauungsplan “**AM HENNENBACH**”, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften, ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Änderungen sind in den nachfolgenden Bestandteilen dieser Satzung aufgeführt und eingezeichnet.

### **§2**

Der seit 26.09.2011 rechtsverbindliche Bebauungsplan “**AM HENNENBACH**”“ tritt außer Kraft, soweit er den Änderungen in §1 widerspricht.

### **§3**

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

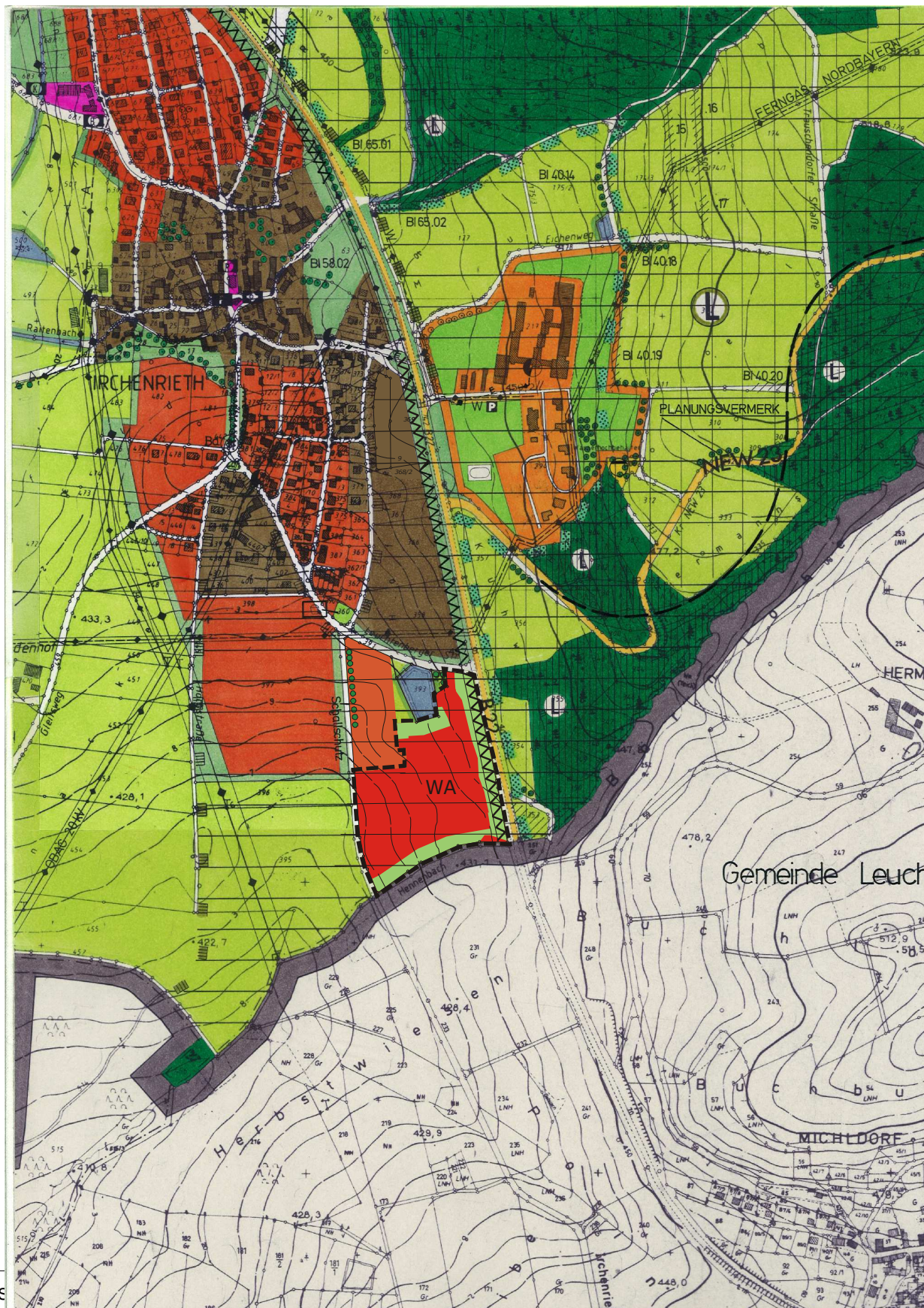
Irchenrieth,

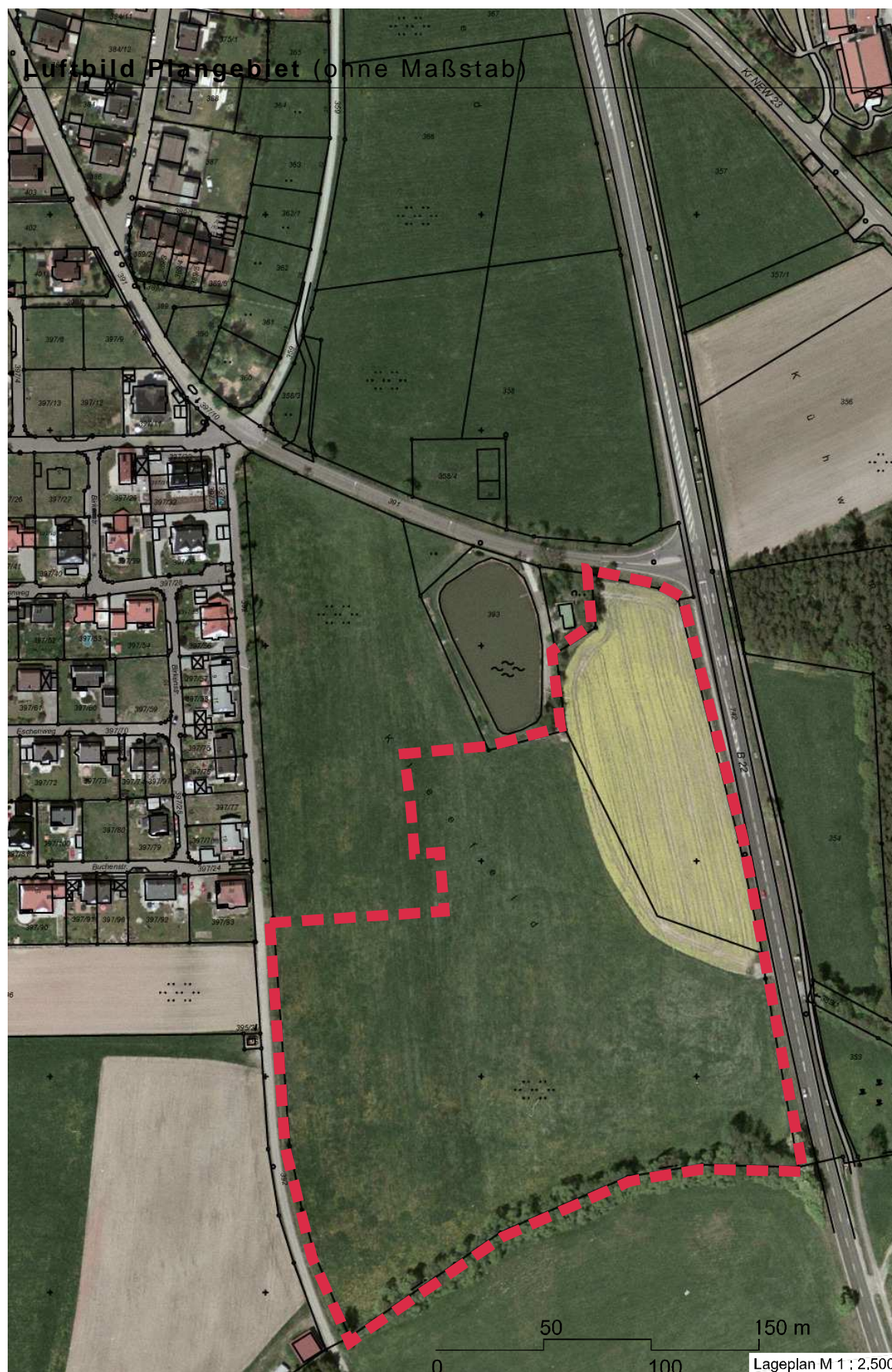
(S)

Josef Hammer

# 1. Bürgermeister

## Auszug Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)





B Zeichnerische Festsetzungen / Planteil

Bebauungsplan „AM HENNEBACH“ mit integriertem Grünordnungsplan



WA	0.35	0.6
O	E+D	E+I
SD	38-46	
SD/ZD	10-26	
PD	5-22	
PD	38-42	5-22

BAUVERBOTSZONE 20.0 m  
gem. BfemStG §9

GESCHÜTZTES BIOTOP AM HENNEBACH  
BIOTOPKOMPLEX 6339-1073  
TEILFLÄCHENUMMER 6339-1073-001

WA	0.35	0.6
O	E+D	E+I
SD	38-46	
SD/ZD	10-26	
PD	5-22	
PD	38-42	5-22

BEBAUUNGSPLAN  
„AM HENNEBACH“,

ENTWURF 04/2011



# C Textteil

## 1 Festsetzungen durch Planzeichen

### Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V. mit BauNVO und PlanZVO 1990

#### Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet ( §4 BauNVO)

#### Maß der Baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.35 Grundflächenzahl GRZ ( Höchstgrenze)

0.6 Geschossflächenzahl GFZ ( Höchstgrenze)

II Zahl der Vollgeschosse

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise

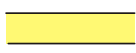


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

#### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)



Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Straße)



Einfahrt

#### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen öffentlich

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen Bäume öffentlich



Anpflanzen Sträucher öffentlich



Anpflanzen Bäume privat



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
hier: Biotopkomplex Am Hennenbach 6339-1073



Erhaltung Bäume



Erhaltung Sträucher

#### Sonstige Planzeichen

GA

Garagen

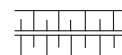


von der Bebauung für nachfolgend beschriebene Maßnahmen freizuhalten Schutzfläche  
Erschließungsstraßen und Stellplätze sind zulässig



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

#### Freizuhalten Schutzflächen vorgesehen für:



Lärmschutzwall begrünt Höhe entsprechend Schallschutzberechnung  
Abstand zur Asphaltkante B22 mind. 4.00m  
gem. Regelquerschnitt (Staatl. Bauamt)



Sichtdreieck 20/200m



20.0 m Bauverbotszone (gem. §9 BfernStG 1.1)  
Erschließungsstraßen und Stellplätze sind zulässig



Firstrichtung variabel nach Vorgabe



Vorschlag für Situierung des Baukörpers



Bestehende Gebäude

471

Flurstücksnummer



Parzellennummer

703qm

Parzellengröße

#### Nutzungsschablone

WA	O	△	Art der baul. Nutzung / Bauweise / Bauweise
0.35	0.6		GRZ / GFZ
II	E+D	E+H	Zahl der Vollgeschosse / Art der Vollgeschosse
SD	38-46		Dachform / zul. Dachneigung / zul. Dachneigung
SD/ZD		10-26	Dachform / zul. Dachneigung / zul. Dachneigung
PD		5-22	Dachform / zul. Dachneigung / zul. Dachneigung
PD	38-42	5-22	Dachform / zul. Dachneigung / zul. Dachneigung



## 2 Festsetzungen durch Text

---

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt.

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

Das Maß der zulässigen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich einheitlich festgesetzt und ist entsprechend mit Höchstwerten wie folgt versehen:

#### WA (Allgemeines Wohngebiet)

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

II	0,35	0.6
----	------	-----

Zulässiges Höchstmaß für die Bebauung:

2 Vollgeschosse

GRZ ( Grundflächenzahl): 0.35

GFZ (Geschossflächenzahl): 0.6

Grundstückzufahrten, offene Stellplätze und zusätzliche Nebenanlagen sind gem. BauNVO auf die überbaute Grundfläche mit anzurechnen.

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.

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

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung dargestellt. Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen

Die Ermittlung der überbaubaren Grundflächen erfolgt gem. §19 BauNVO

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 der BayBO zu Wandhöhe und Wandlänge.

## 5. **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

Nebenkörper können von der eingezeichneten Firstrichtung abweichen.

## 6. **Stellplätze und Garagen**

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

Grenzgaragen sind grundsätzlich mit der Giebelseite an der Grundstücksgrenze zu errichten. Garagen müssen einen Stauabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5.0 m aufweisen.

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)

## 7. **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. Park- und Gehwegflächen sowie befestigte Flächen im Privatbereich sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge, Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen zu befestigen.

## 8. **Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **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 Bundesstraße sind nur an der Stätte der Leistung nicht reflektierend sowie ohne Beleuchtung zulässig.

### **Schallschutz**

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße B 22 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt um die Verkehrslärmimmissionen aus der Bundesstraße B 22 zu ermitteln.

Als Lärmquelle wurde der Verkehrslärm auf der Bundesstraße B22 auf Grundlage der Verkehrsbelastung B22 und Kr NEW 23 – DTV2020 herangezogen.

Für die Beurteilung der Schallpegel werden im Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, vom Mai 1987) den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen folgende Orientierungswerte zugeordnet:

	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der im Westen vorbeiführenden Bundesstraße B22 geräuschbelastet. Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber eingehalten bzw. unterschritten. Auch mit der aktiven Schallschutzmaßnahme werden die Orientierungswerte nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden eingehalten bzw. unterschritten. Aufgrund der Orientierungswertüberschreitung sind bauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Einzelmaßnahmen**

An den Gebäuden welche in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung - Bericht Nr. 44\_0 vom 19.02.2013 - der Firma abConsultants GmbH mit roten Pegeleintragungen für das entsprechende Geschoss und die Tageszeit versehen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite nach Westen zu orientieren. Im Einzelnen gilt dies für die Parzellen 1,2 und 39.

An den Gebäuden welche in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung - Bericht Nr. 44\_0 vom 19.02.2013 - der Firma abConsultants GmbH mit roten Pegeleintragungen für das entsprechende Geschoss und die Nachtzeit versehen sind, sind die Schlaf und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall (z.B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109/11.89. in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können zu öffnende Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) vorzusehen.

Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros abConsultants Bericht Nr. 44\_0 vom 19.02.2013 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

## **9. Wandhöhen**

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

Bezugsebene bei der Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe ist die mittlere Höhe (Grundstücksmitte) der fertigen Oberkante der Zufahrtsstrasse entlang des zu bebauenden Grundstücks.

Als Wandhöhe für die Grenzgaragen wird eine Höhe von max. 3,00 m festgelegt. Zur Ermittlung der Wandhöhe wird für Grenzgaragen die anzubauende Grundstücksgrenze im Bezug zur fertigen Straßenoberkante festgelegt.

Die zulässigen maximalen Wandhöhen für Hauptgebäude und Garagen sind in den nachfolgenden Regelbeispielen im Einzelnen definiert.

## 10. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

### Hauptgebäude

Übersicht über zulässige Dachformen, Dachneigungen und Dachüberstände

Satteldach (SD)	E+D	38°- 46°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Satteldach (SD)/Zeltdach	E+I	10°- 26°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Pulldach (PD)	E+I	5°- 22°	Traufe 0.80	Ortgang 0.50
Pulldach versetzt (PD)	E+D	38°- 42°	Traufe 0.60	Ortgang 0.30
Pulldach versetzt (PD)	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.

Für aneinander gebaute Gebäuden und Gebäudeteilen, ist die gleiche Dachform und Dachneigung zwingend vorgeschrieben.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 38° zugelassen:

Zulässig als stehende Einzelgauben im inneren Drittel des Daches, und stehenden einheitlichen Fensterformaten, sowie einer Ansichtsfläche von maximal 1.5 m<sup>2</sup>.

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.

### Dacheindeckung

Dachziegel oder Dachsteine (z.B. Biberschwanz)

Für Pulldächer, flach geneigte Satteldächer und für untergeordnete Bauteile ist auch eine Blecheindeckung (z.B. Titanzink) möglich. Farblich lackierte bzw. beschichtete Blechdächer sind unzulässig.

Es sind hellgraue bis dunkelgraue sowie naturrote Eindeckungen zulässig.

Eine Dachbegrünung insbesondere bei Pulldächern und flach geneigten Satteldächern wäre wünschenswert ist zulässig.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind gem. Art.57 Abs.1 Nr.3 BayBO zulässig.

### Garagen / Carports

Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung entsprechend dem Hauptgebäude.

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

Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zugelassen. Der Außenputz dieser Garagen ist dem der Wohngebäude anzupassen.

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.

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

## 11. Fassade

Die Verwendung von grellen Farben für Fassadenputz und Außenanstrich, sowie das Verkleiden der Außenfassade mit Kunststoffplatten ist nicht zulässig.

Fassadenanstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.

Holzverkleidungen sind zulässig.

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

## 12. Zäune und Einfriedungen

Die Errichtung von Zäunen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Zulässig sind Holzzäune mit senkrechten Latten (z.B. Hanichelzaun) mit einer Zaunhöhe von max. 1,20 m zulässig. 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.

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

Einfriedungen dürfen keine grellen Farbanstriche erhalten. 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.

## 13. Geländegestaltung

Im straßenseitigen Vorgarten- und Zufahrtbereich 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 Geländeoberfläche der Grundstücke zwischen den Siedlungsstraßen ist den vorhandenen Straßenhöhen anzupassen. Die Geländeoberfläche der Grundstücke 19, 35, 36 und 39-47 kann bis zur fertigen Oberkante der Zufahrtsstraße angepasst werden.

Ansonsten sind Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes auf das notwendige Maß zu beschränken. Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten.

Bei größeren Höhenunterschieden zu Nachbargrundstücken sind Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0.50 m zulässig.

## 14. Grünordnung

### Grünordnerische Festsetzungen

#### Bodenschutz – Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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.

#### Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

#### Grenzabstände von Gehölzpflanzungen im Planungsgebiet

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten, sofern im Bebauungsplan nicht anderweitige Festsetzungen im Bereich der Grundstücksgrenzen getroffen wurden.

### **Private Grünflächen**

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

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 südlichen Teil des Geltungsbereichs an Außenbereiche grenzen, sind unter Berücksichtigung der sonstigen Festsetzungen ausreichend mit Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.

Für diese Flächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren die geplanten Bäume mit darzustellen. Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, in der Regel ausreichend in der Form eines auf das gesamte Grundstück ausweiteten Erdgeschossgrundriss nachzuweisen.

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb von 3 Jahren nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hierbei sind heimische Gehölze gem. beiliegender Pflanzliste zu verwenden.

#### Begrünung und Befestigung von Stellplätzen

Stellplätze sind durch Pflanzinseln zu gliedern, die jeweils mit einem mittel- oder großkronigen heimischen Laubbaum zu bepflanzen sind. Je 6 Stellplätzen ist ein entsprechender Baum vorzusehen.

Alle Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteinen, Kies und Split sowie Drainpflaster.

#### Pflanzung von Baumreihen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen

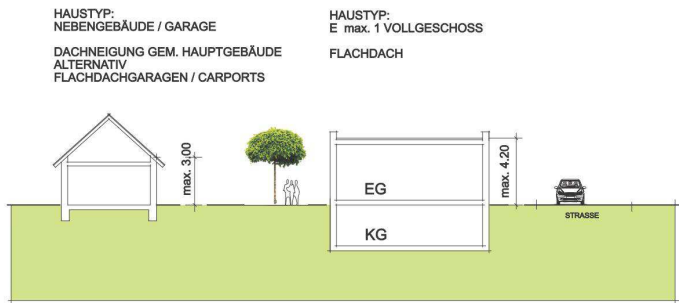
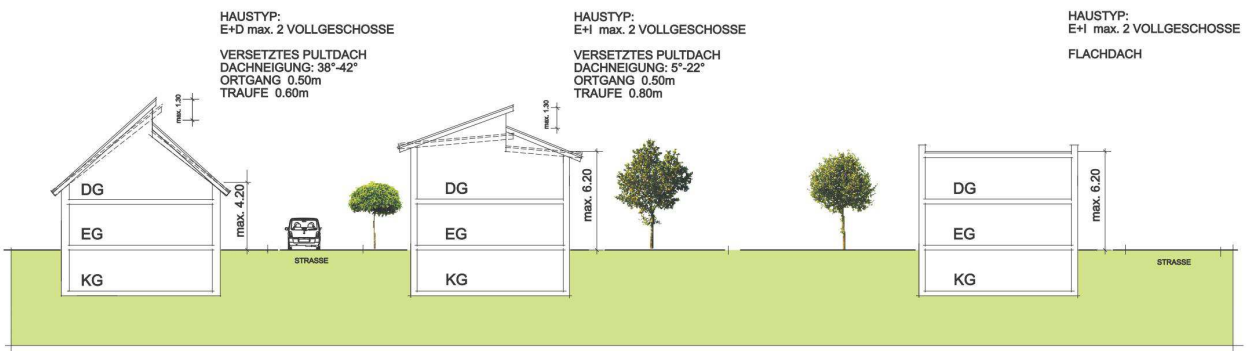
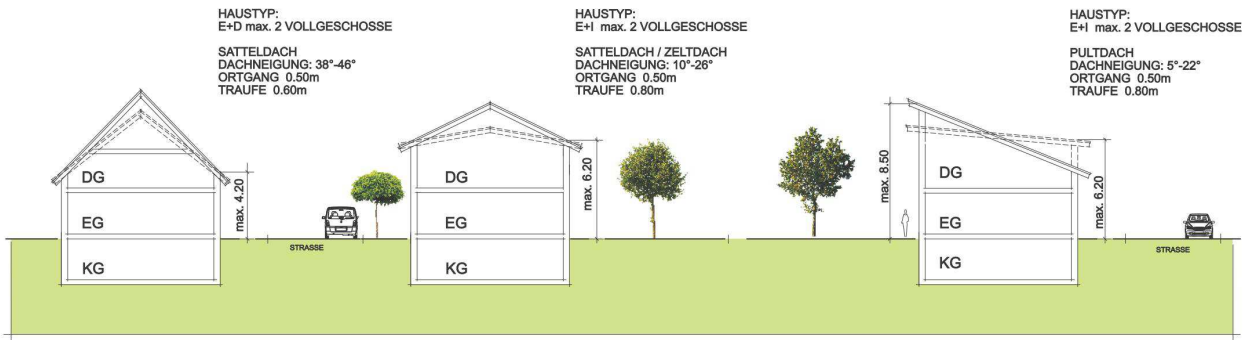
Straßen mit einer Breite >5 m sind mit Laubbäumen zu bepflanzen. Dabei gilt: je 20 m Straße ist mind. Ein klein- mittelkroniger heimischer Laubbaum vorzusehen. Qualität: Hochstamm, 2xverpflanzt mit Ballen, 14-16 cm

#### Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind im Zuge der Erschließung des Baugebiets herzustellen. Die Pflanzungen sind in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

### 3 Regelbeispiele

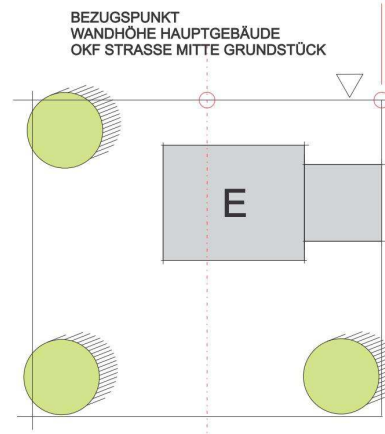
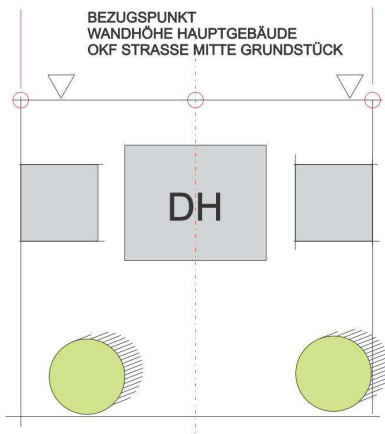
# REGELBEISPIELE



BEZUGSPUNKT  
WANDHÖHE NEBENGEBAUDE  
OKF STRASSE GRENZPUNKT

BEZUGSPUNKT  
WANDHÖHE NEBENGEBAUDE  
OKF STRASSE GRENZPUNKT

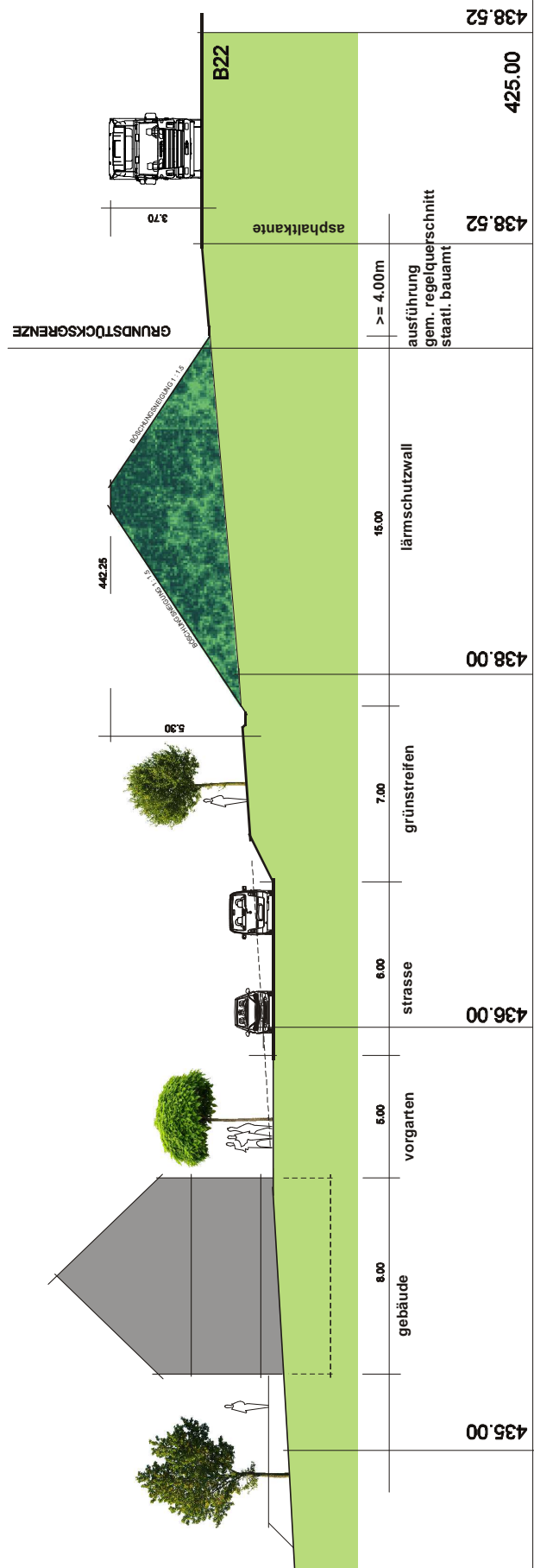
BEZUGSPUNKT  
WANDHÖHE NEBENGEBAUDE  
OKF STRASSE GRENZPUNKT





4 Schemaschnitt Lärmschutzwall

schemaschnitt lärmenschutz / strasse / gebäude



## D 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. Regenwassernutzung

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

### 5. Anschluss an öffentliche Kanalisation

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

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

### 6. 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.

## 7. Pflanzliste Bäume und Sträucher

Für Strauchpflanzungen in Privatgärten, sowie teilweise zur Ortsrandeingrünung werden folgende Arten 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 1,5m <sup>2</sup> Gruppen von 1-3 in einer Art
Pflanzqualifikation:		Sträucher, 2xv, o.B 90 – 150cm je nach Art oder Solitärsträucher m.B.

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

Kletterpflanzen:

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

Straßenbäume sowie Ortsrandeingrünung

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
Obstbäume (alte bewährte Sorten)		
Nussbäume (alte bewährte Sorten)		
Pflanzdichte, Pflanzqualifikation:		Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm Kronenansatz bei 2,00 m Höhe

## 8. Planungshilfen

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

## E Begründung

---

### 1.1 Begründung

zur Bebauungsplanaufstellung „AM HENNENBACH“ nach §10 BauGB Gemeinde Irchenrieth, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab  
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB

#### 1.1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf einer Fläche, die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt ist. Der Gemeinderat beschloss daher in der Sitzung vom 10.03.2011 die Änderung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die vorgesehenen Flächen.

#### 1.1.2 Planungsgrundlage

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Gemeinderat Irchenrieth hat in seiner Sitzung am 10.03.2011 zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Im Hinblick auf den weiterhin dringenden Wohnbedarf der Gemeinde Irchenrieth wird das Bebauungsplanaufstellungsverfahren gem. §2 BauGB durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan wird aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

In den letzten 30 Jahren war die Bevölkerungsentwicklung in Irchenrieth durchgehend positiv, sodass sich die Einwohnerzahl seitdem auf ca. 1200 verdoppelt hat. Gegenläufig zum allgemeinen Trend ist in der Gemeinde Irchenrieth auch in den letzten Jahren eine kontinuierlich steigende Einwohnerzahl zu verzeichnen.

Auch das Landesamt für Statistik prognostiziert bei einer derzeitigen Einwohnerzahl von 1.168 (Stand 2009) für das Jahr 2021 1.300 Einwohner (+11,3%). Hochgerechnet auf einen Planungszeitraum von 20 Jahren ist im Jahr 2029 mit einem Einwohnerstand von 1.390 – einem Plus von 222 EW- zu rechnen. Aufgrund dieser für Irchenrieth positiven Prognosezahlen besteht auch für die nähere Zukunft ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen.

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.

In Gemeindehand befindliche Baulücken bestehender Baugebiete konnten zum Großteil geschlossen werden und trotz stetiger Ausweisung neuer Wohnbauflächen stehen der Gemeinde nur noch wenige bebaubare Parzellen zum Verkauf zur Verfügung.

## Bedarfsermittlung Wohnbauflächen Irchenrieth

### 1. Neubedarf nach Prognose

Einwohnerplus 2029 +222 EW / 50 EW/ha (Nettodichte) 4,44 ha

### 2. Wohnbauflächenpotentiale in öffentlichem Eigentum Irchenrieth

ermittelt 15.768 m<sup>2</sup> davon verfügbar 100% 15.768 m<sup>2</sup> -1,58 ha

### 3. Wohnbauflächenpotentiale in Privateigentum

ermittelt 63.876 m<sup>2</sup> davon verfügbar max. 10% 6.388 m<sup>2</sup> -0,64 ha

## Bedarf Nettowohnbauland (Neuausweisung)

**2,22 ha**

Um auch weiterhin die positive Entwicklung der Gemeinde Irchenrieth zu sichern werden dem Bedarf entsprechend Bauflächen benötigt. Die Dringlichkeit der Flächenausweisung als Wohngebiet macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die geplante Erschließung der Wohnbauflächen wird nach dem tatsächlichen Bedarf abschnittsweise fortgeführt.

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

Mit der Durchführung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Irchenrieth wird die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

### 1.1.3 Plangebiet

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Irchenrieth, zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Westen und der Bundesstraße B 22 im Osten. Der geplante Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur Nr. 394 mit einer Fläche von ca. 4.8 ha. Das Gebiet schließt im Norden direkt an das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Irchenrieth Süd III“ und die Weiheranlage Köstler an und wird über die Ortsstrasse Leuchtenberger Straße Flur Nr. 391 erschlossen. Im Osten begrenzt die Bundesstrasse B22 Flur Nr. 742 und im Westen die Gemeindeverbindungsstraße „Michldorfer Weg“ das künftige Allgemeine Wohngebiet. Die südliche Grenze bildet zugleich die Gemeinde- und Gemarkungsgrenze.

Die heutige Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft wird aufgegeben. Auf Teilflächen des Grundstückes Fl.Nr. 394, direkt angrenzend an die Wohnbauflächen wird ein Großteil der erforderlichen Ausgleichsflächen nachgewiesen. Die noch fehlenden Flächen können in unmittelbarer Nähe zum geplanten Baugebiet nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 47 Bauparzellen aus. Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke, die eine Größe zwischen 400 m<sup>2</sup>

bis 760 m<sup>2</sup> haben, erfolgt über Ringstraßen, die eine abschnittsweise Erschließung erlauben und so dem jeweiligen Bedarf angepasst werden kann.

Das Bebauungsplangebiet wird durch den Verkehrslärm der Bundesstrasse B 22 und der Kreisstraße NEW 23 beaufschlagt. Die Höhe dieser Verkehrslärmimmissionen wurde anhand der schalltechnischen Untersuchung - Bericht Nr. 44\_0 vom 19.02.2013 - ermittelt und bewertet. Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber eingehalten bzw. unterschritten. Auch mit der aktiven Schallschutzmaßnahme werden die Orientierungswerte nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden eingehalten bzw. unterschritten. Aufgrund der Orientierungswertüberschreitung sind bauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### 1.1.3 Planungsansatz- und ziele

#### **Erschließung**

Die Erschließung von 47 Bauparzellen erfolgt durch eine öffentliche Ringstraße mit einem Anschluss an das bestehende örtliche Verkehrsnetz (Michldorfer Weg / Leuchtenberger Straße).

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 und deren Linienführung entspricht dem Ziel einer weitgehenden Verkehrsberuhigung in Wohngebieten (Wohnstraße) und dient der Verkehrssicherheit im Bereich von Straßeneinmündungen.

Die Flächenverluste sind geringer und auch die Ausbaurkosten werden durch die reduzierten Fahrbahnbreiten gesenkt.

#### **Bebauung**

Im Geltungsbereich sind 47 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.

### **Gestalterische Ziele der Grünordnung**

#### **Spielflächen**

Das Angebot an Spielflächen ist durch einen vorhandenen Kinderspielplatz im direkten Anschluss an das geplante Wohngebiet sichergestellt. Er ist aus allen Teilen des Planungsgebietes mit einer Entfernung von ca. 350 Meter zu erreichen.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch eine lockere Eingrünung mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen an den südlichen und östlichen 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.

<b>Flächenverteilung:</b>	Nettowohnbauland	ca.	2.91	ha ( 60,1%)
	Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,58	ha (12,0%)
	Grünflächen	ca.	1.35	ha (27.9%)
	Geltungsbereich	ca.	4.84	ha (100 %)

**Einwohner im Geltungsbereich**

47 Parzellen mit durchschnittlich 1.5 WE = 70 WE x 2 Personen  
= ca. 140 Einwohner

**Dichte**

140 Einwohner auf 2.91 ha Nettowohnbauland entsprechen 48 Einwohner/ha (Nettodichte)

**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.

**1.2 Begründung 1. Bebauungsplanänderung**

zur Bebauungsplanänderung „AM HENNENBACH“ nach §10 BauGB Gemeinde Irchenrieth, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab  
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauGb

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hennenbach“ beinhaltet die exaktere Definition der Bezugspunkte zur Berechnung der Wandhöhen und der Geländeauffüllungen, um unterschiedliche Interpretationen auszuschließen. Wegen eines im Bauantragsverfahren genehmigten Hauptgebäudes mit Flachdach wird als Dachform der Haustyp E und E+I aufgenommen.

Durch die Änderungen und Ergänzungen sind die Grundzüge der bestehenden Planung nicht berührt. Sie haben keine Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge.