



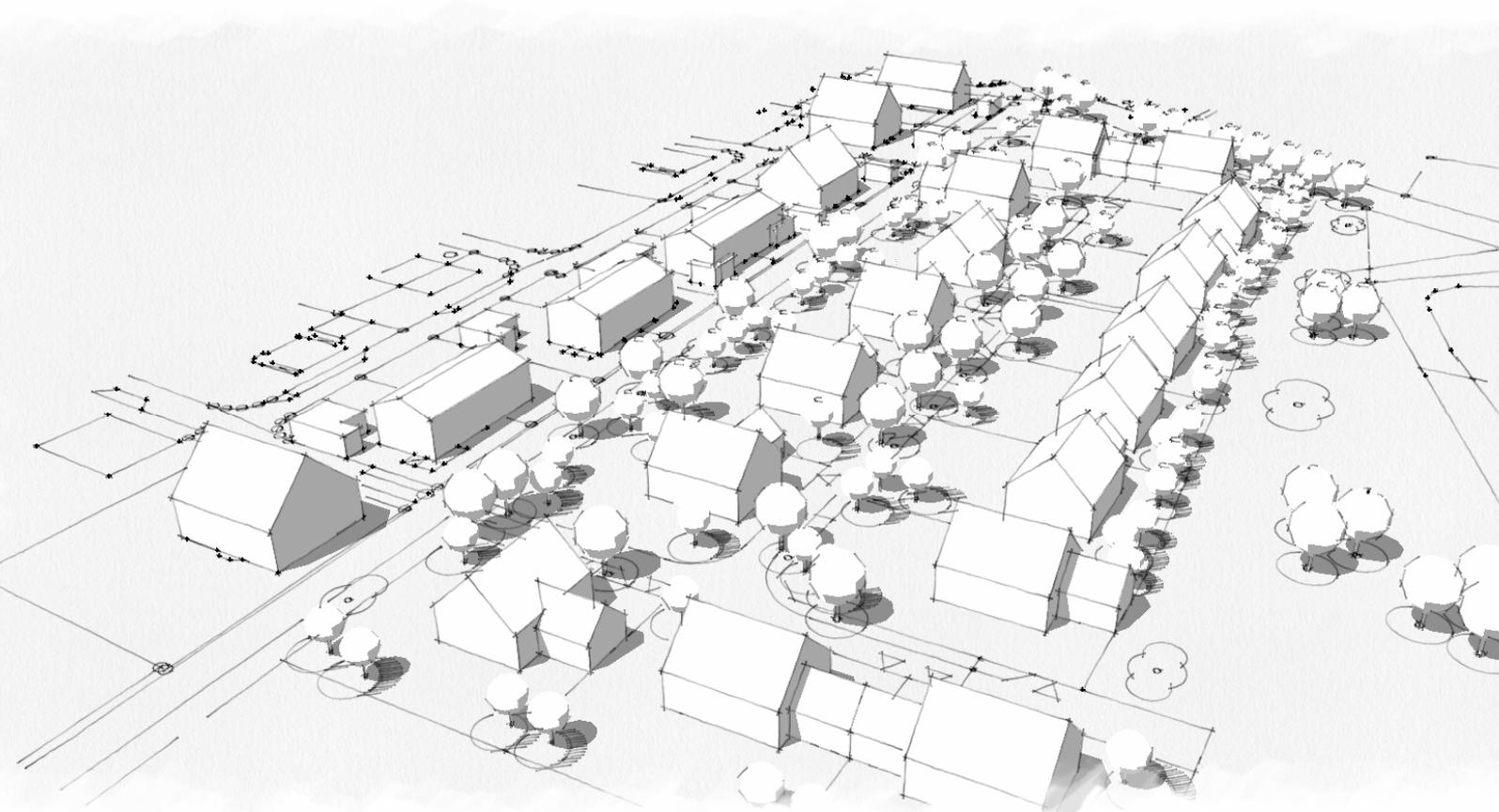
GEMEINDE IRCHENRIETH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

SCHIRMITZ

LANDKREIS NEUSTADT /WN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN " IRCHENRIETH SÜD III "



MAI 2010

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

Bestandteile
Satzung
Übersichtskarte Gemeinde Irchenrieth
Luftbild Plangebiet

B Zeichnerische Festsetzungen / Planteil

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

C Textteil

- 1 Festsetzungen durch Planzeichen
- 2 Festsetzungen durch Text
- 3 Regelbeispiele

D Hinweise und Empfehlungen

E Begründung

F Anhang

Umweltbericht
Lärmgutachten

A Allgemeines

Der Bebauungsplan „IRCHENRIETH SÜD III“ 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 :

Manfred Neidl Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 10470 Fax 09661 10478
email: info@neidl.de

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

Erstellt durch :

Andreas Kottermair GmbH & Co. KG
Beratender Ingenieur
Mozartstrasse 38
93128 Regensburg
Tel. 09402/705780 Fax 09402/70579 email: Andreas.Kottermair@ib-kottermair.de

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 den Bebauungsplan „**IRCHENRIETH SÜD III**“, mit integriertem Grünordnungsplan.

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

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

SATZUNG

über den Bebauungsplan „ IRCHENRIETH SÜD III “

§1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Irchenrieth Süd III" vom, gefertigt vom Architekturbüro Roland Pflam, Irchenrieth, wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan "Irchenrieth Süd III", bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften, ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

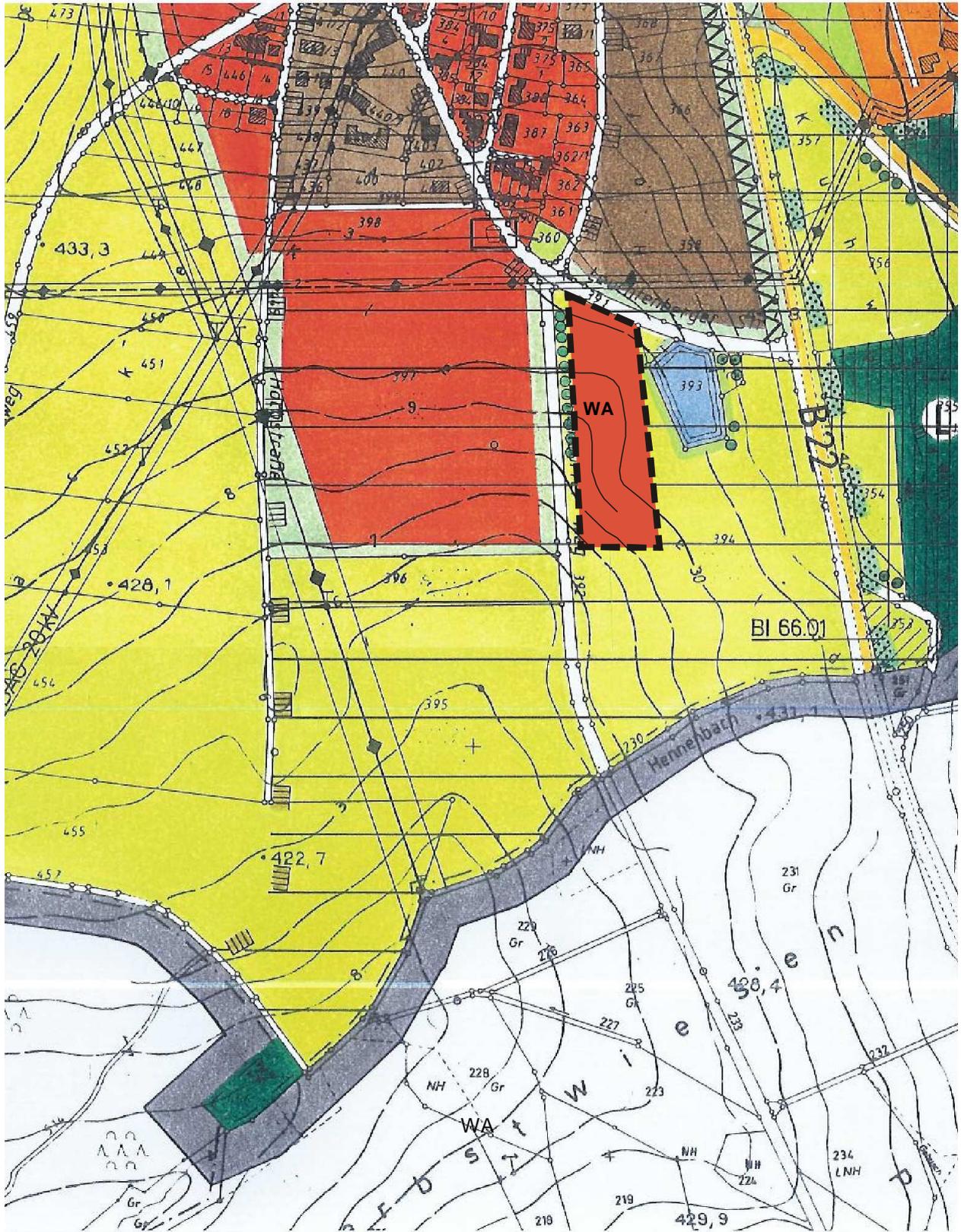
Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Irchenrieth,

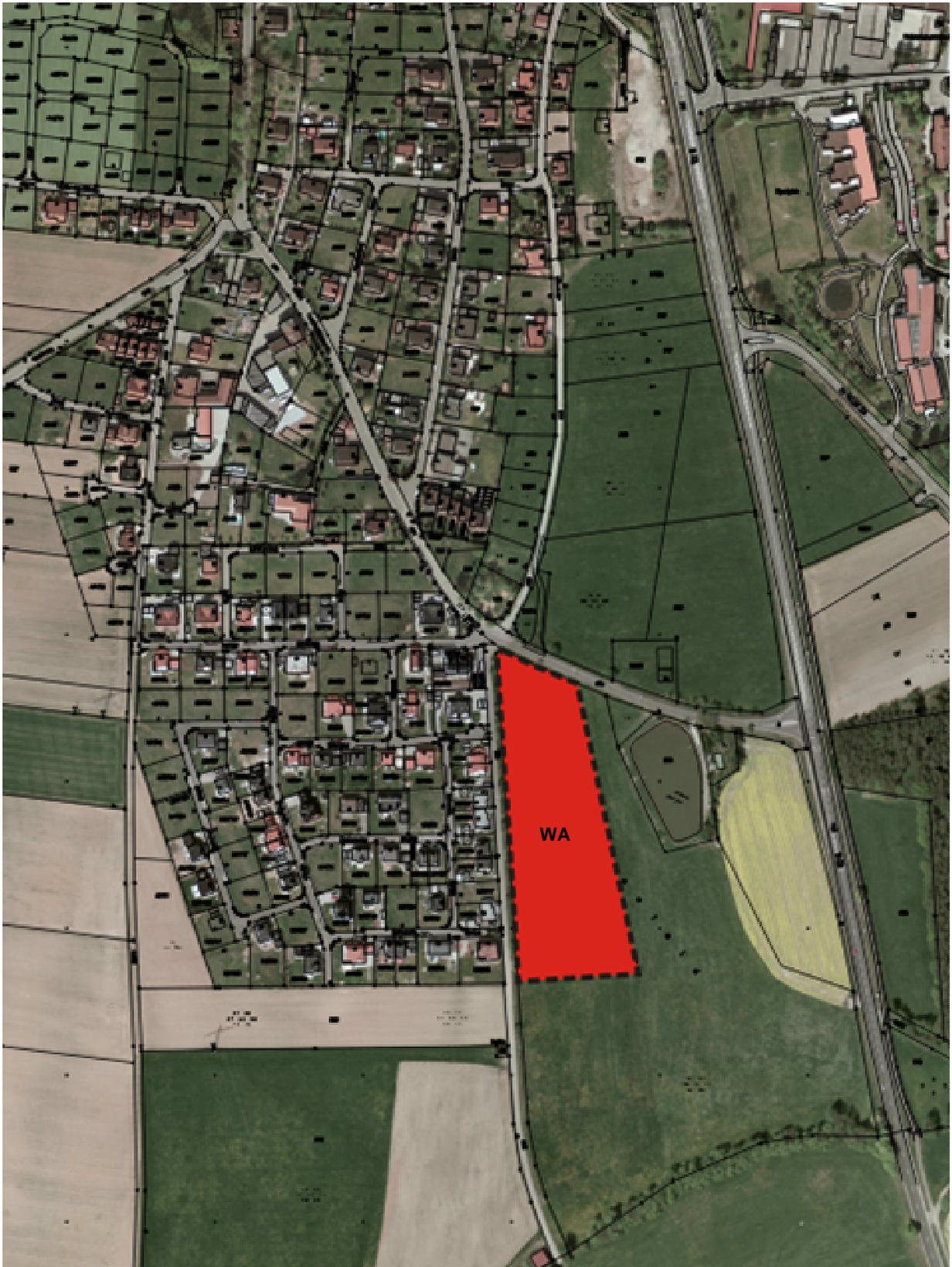
(S)

Josef Hammer
1. Bürgermeister

Auszug Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Luftbild Plangebiet (ohne Maßstab)



B Zeichnerische Festsetzungen / Planteil

Bebauungsplan „IRCHENRIETH SÜD III“ mit integriertem Grünordnungsplan



WA	O	⚠
0.3	0.6	
II	E+D	E+I
SD	38-46	
SD/ZD	10-26	
PD	5-22	
PD	38-42	5-22

**BEBAUUNGSPLAN
- IRCHENRIETH SÜD III -**

C Textteil

1 Festsetzungen durch Planzeichen

Festsetzung durch Planzeichen

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)

0.3

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)

O

offene Bauweise

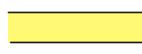


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)



Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Straße)



Einfahrt

P

öffentliche Parkflächen

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)



Anpflanzen Bäume öffentlich



Anpflanzen Bäume privat

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ST

Stellplätze

GA

Garagen



Firstrichtung variabel nach Vorgabe



Vorschlag für Situierung des Baukörpers



Bestehende Gebäude

471

Flurstücksnummer

9

Parzellennummer

703qm

Parzellengröße

Nutzungsschablone

WA	O	△	Art der baul. Nutzung / Bauweise / Bauweise
0.3	0.6		GRZ / GFZ
II	E+D	E+1	Zahl der Vollgeschosse / Art der Vollgeschosse
SD	38-48		Dachform / zul. Dachneigung / zul. Dachneigung
SD/ZD		10-28	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	0,3	0.6
----	-----	-----

Zulässiges Höchstmaß für die Bebauung:

2 Vollgeschosse

GRZ (Grundflächenzahl): 0.3

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 m³ auf einer Fläche von 20 m² 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 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 Straße sind nur 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)

Am geplanten allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 auch unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von 15% im Prognosezeitraum zur Tagzeit deutlich unterschritten und zur Nachtzeit noch eingehalten. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Das schalltechnische Gutachten des IB Kottermair GmbH Co.KG vom 09.03.2010, Nr. 3901.0/2010-ML ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

9. Wandhöhen

Die Wandhöhen sind in nachfolgenden Regelbeispielen definiert.

10. Haus- und Dachform, Dacheindeckung

Hauptgebäude

Übersicht über zulässige Dachformen, Dachneigungen und Dachüberstände

Satteldach (SD)	E+D	38° 46°	Traufe 0.60	Ortgan g 0.30
Satteldach (SD)/Zeltdach	E+I	10° 26°	Traufe 0.8 0	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

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 m².

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

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

Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von 0.50m zulässig. An die angrenzenden Nachbargrundstücke ist ohne Absatz bzw. Stützmauer anzuschließen.

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 und östlichen 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 ausgeweiteten 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.

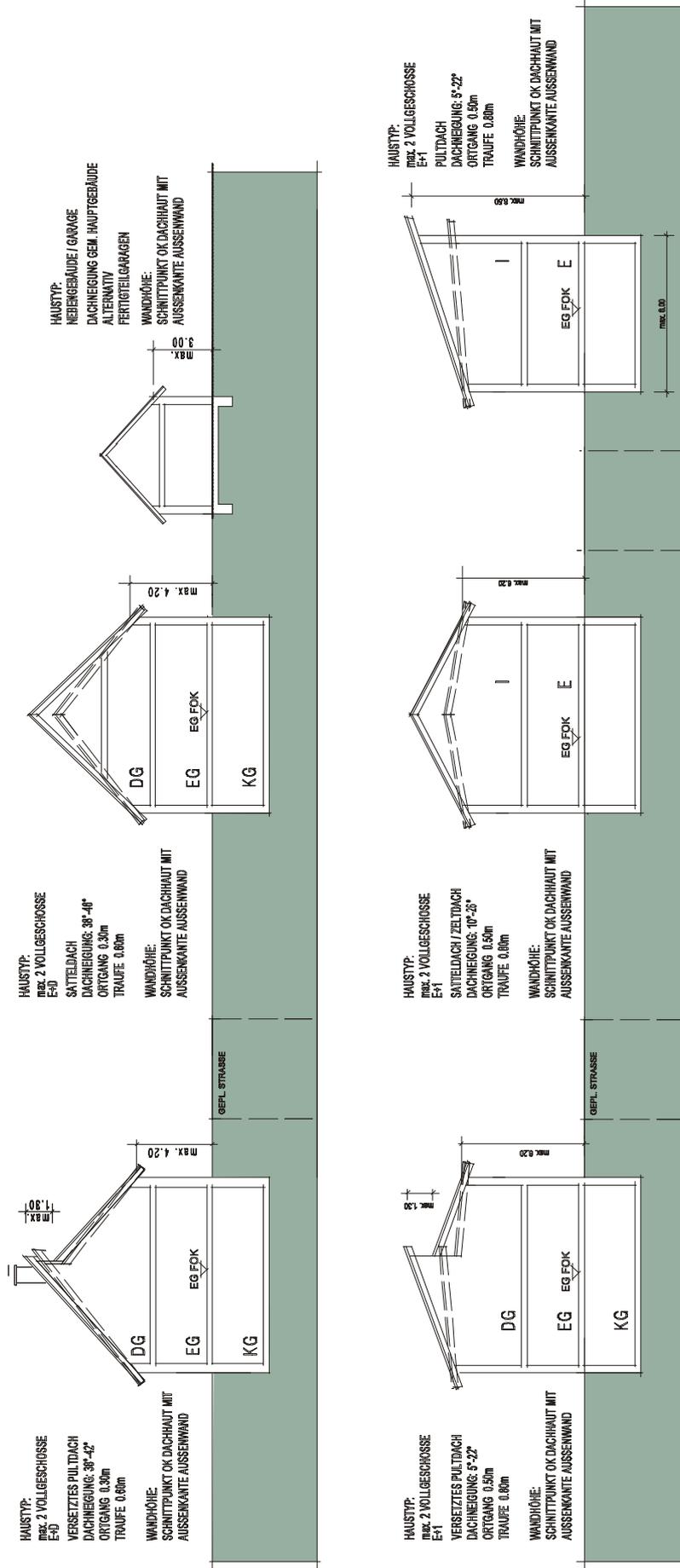
Alle Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteinen, Kies und Split sowie Drainpflaster.

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

3 Regelbeispiele

REGELBEISPIELE



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 ² 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
Tillia cordata	-	Winter-Linde
Tillia 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 „IRCHENRIETH SÜD III“ nach §10 BauGB Gemeinde Irchenrieth, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB

1.1.1 Planungsgrundlage

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Gemeinderat Irchenrieth hat in seiner Sitzung am 25.01.2010 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

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

Dieser Bebauungsplan wird aus dem 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. Derzeit stehen der Gemeinde noch 11 bebaubare Parzellen zum Verkauf zur Verfügung. Private Grundstücksbesitzer zeigen keine Bereitschaft Flächen zur Bebauung bereitzustellen.

Um auch weiterhin die positive Entwicklung der Gemeinde Irchenrieth zu sichern werden dringend Bauflächen benötigt. Die Dringlichkeit der Flächenausweisung als Wohngebiet macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Irchenrieth die Aufstellung des Bebauungsplanes "IRCHENRIETH SÜD III" beschlossen.

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

Mit der Durchführung der 2. 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.

1.1.2 Plangebiet

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Irchenrieth, zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Westen und der Bundesstraße B 22 im Osten, auf dem Grundstück Flur Nr. 394/Teilfläche, Gemarkung Irchenrieth. Im Norden grenzt die Leuchtenberger Straße und im Westen grenzt der Michldorfer Weg unmittelbar an das Planungsgebiet. Das gesamte Grundstück Flur Nr. 394 wird landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Im Nordosten befindet sich auf dem Nachbargrundstück ein intensiv genutzter Fischteich. Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 16 Bauparzellen aus. Die Grundstücksflächen betragen ca. 705 m² bis 839 m² und werden über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße mit zwei Einmündungen in den Michldorfer Weg erschlossen. Die Anbindung an den Ort erfolgt über die vorgenannten und bestehenden Ortsstraßen Michldorfer Weg und Leuchtenberger Straße

Der geplante Bereich umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 394 mit einer Gesamtfläche von 13.950 m².

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 Nr. 3901.0/2010-ML des Büros Andreas Kottermair vom 09.03.2020 ermittelt und bewertet. Es ergab sich, dass die

Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 auch unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von 15% im Prognosezeitraum am geplanten Baugebiet zur Tagzeit deutlich unterschritten und zur Nachtzeit eingehalten werden. Somit sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

1.1.3 Planungsansatz- und ziele

Erschließung

Die Erschließung von 16 Bauparzellen erfolgt durch eine öffentliche Stichstraße mit einem Anschluss an das bestehende örtliche Verkehrsnetz (Michldorfer Weg).

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 Ausbaukosten werden durch die reduzierten Fahrbahnbreiten gesenkt.

Bebauung

Im Geltungsbereich sind 16 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 200 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.

Flächenverteilung:	Nettowohnbauland	ca.	1.16	ha (82,8%)
	Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,16	ha (12,5%)
	Grünflächen	ca.	0,08	ha (5,7%)
	Geltungsbereich	ca.	1.40	ha (100 %)

Einwohner im Geltungsbereich

16 Parzellen mit durchschnittlich 1.5 WE = 24 WE x 3 Personen
= ca. 72 Einwohner

Dichte

72 Einwohner auf 1.16 ha Nettowohnbauland entsprechen 62 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.