

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

Bestandteile
Auszug Flächennutzungsplan

B Zeichnerische Festsetzungen / Planteil

Bebauungsplan M 1:1000

C Textteil

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

D Hinweise und Empfehlungen

E Begründung

- 1 Begründung Bebauungsplanaufstellung
- 2 Begründung 1. Bebauungsplanänderung

A Allgemeines

Bestandteile

Der Bebauungsplan „**HINTER DEN GÄRTEN I**“ 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:

Architekturbüro steger + pflaum
Leuchtenberger Str. 20 92637 weiden

Geändert und aktualisiert durch:

Architekturbüro Roland Pflaum
Birkenstrasse 11 92699 Irchenrieth
Tel. 09659 93 25 80 Fax 09659 93 25 81 email: architekt.rolandpflaum@t-online.de

Die Gemeinde Irchenrieth, Landkreis Neustadt/WN erlässt aufgrund 1.Kapitel, 1.Teil des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S3316), 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 S466), Art. 81 Abs.2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.499), geändert durch Gesetze vom 10.07.1998 (GVBl. S. 389), vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439), vom 16.12.1999(GVBl. S. 521), vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532), vom 24.12.2002 (GVBl. S. 962), vom 25.05.2003 (GVBl. S. 335), vom 09.07.2003 (GVBl. S.419), vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497), vom 08.03.2005 (GVBl. S.69), vom 26.07.2005 (GVBl. S. 287), vom 10.03.2006 (GVBl S.120), (BayRS 2132-1-I), 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 Gesetze vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86), vom 27.12.1999 (GVBl S. 542), vom 28.03.2000 (GVBl. S 136), vom 24.04.2001 (GVBl. S. 140), vom 24.12.2002 (GVBl. S. 96), vom 09.07.2003 (GVBl. S. 416), vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497), vom 26.07.2004 (GVBl. S272), vom 24.12.2005 (GVBl. 659 u. 665), vom 26.07.2007 (GVBl. 405), vom 08.12.2006 (GVBl. 975), vom 10.04.2007 (GVBl. 271), vom 20.12.2007 (GVBl. 958), (FN BayRS 2020-1-1-I) die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan „**HINTER DEN GÄRTEN I**,,

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

Der Bebauungsplan wurde am 11. November 1999 gem §10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Mit Schreiben vom 13.12.1999 erklärte das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab gemäß § 11 Abs.3 Satz 2 BauGB, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften über das Zustandekommen und den Inhalt der Satzung nicht geltend gemacht wird, und das die Gemeinde Irchenrieth die Satzung vor Ablauf von drei Monaten seit deren Anzeige in Kraft setzen darf.

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplan „**HINTER DEN GÄRTEN I**“

§1

Der rechtskräftige Bebauungsplan „**HINTER DEN GÄRTEN I**“ , gefertigt vom Architekturbüro Roland Pflaum, Irchenrieth , wird wie folgt geändert:

Im gesamten Geltungsbereich des Baugebietes ist die Bebauung in Form von Gebäuden mit E+1 und E+D möglich. Dachformen, Dachneigungen und Wandhöhen werden dementsprechend angepasst. Verweise auf Gesetze, sowie Hinweise werden aktualisiert.

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

§2

Der seit 21.12.1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan „**HINTER DEN GÄRTEN I**“ tritt außer Kraft, soweit er den Änderungen in §1 widerspricht.

§3

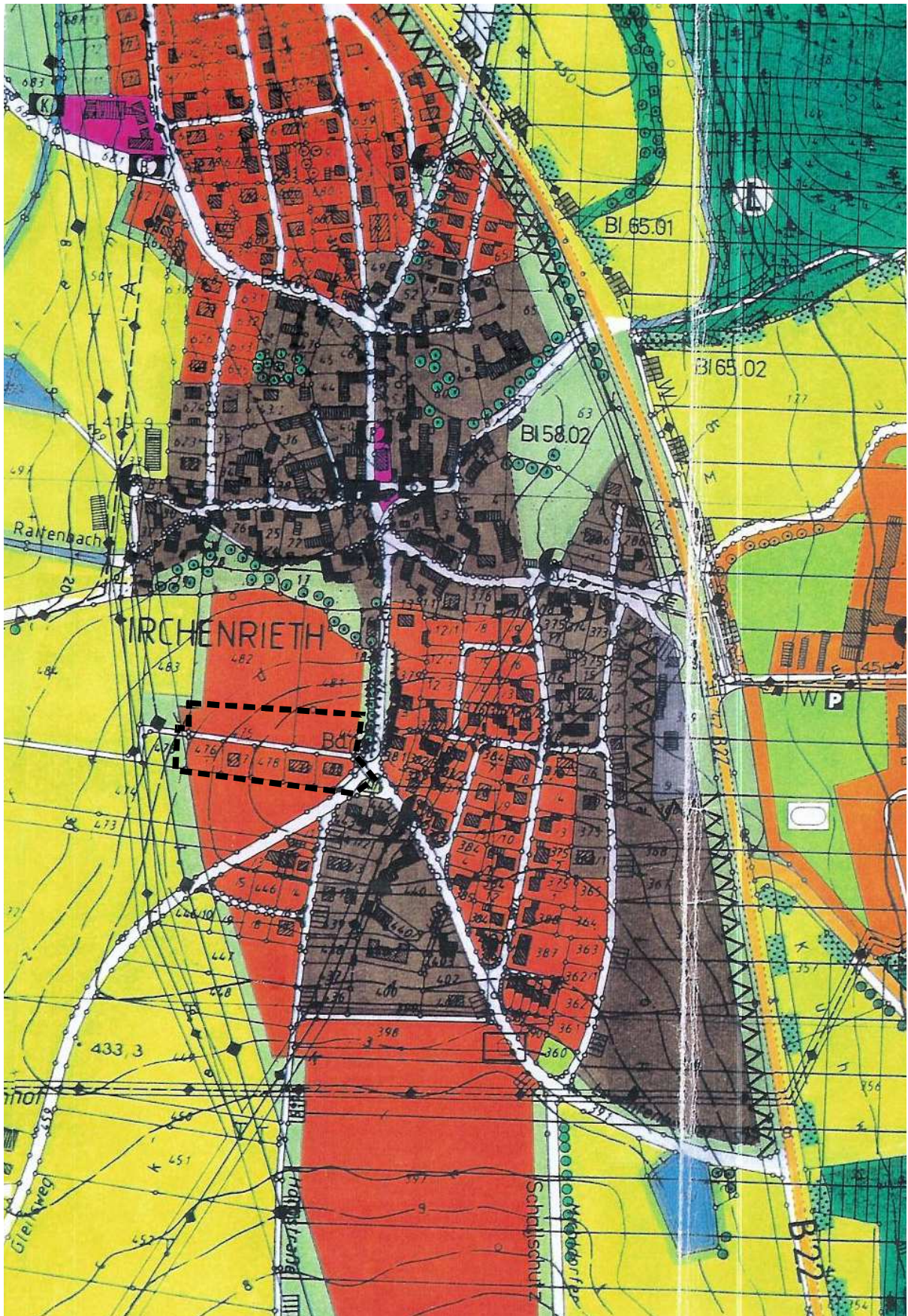
Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Irchenrieth,

(S)

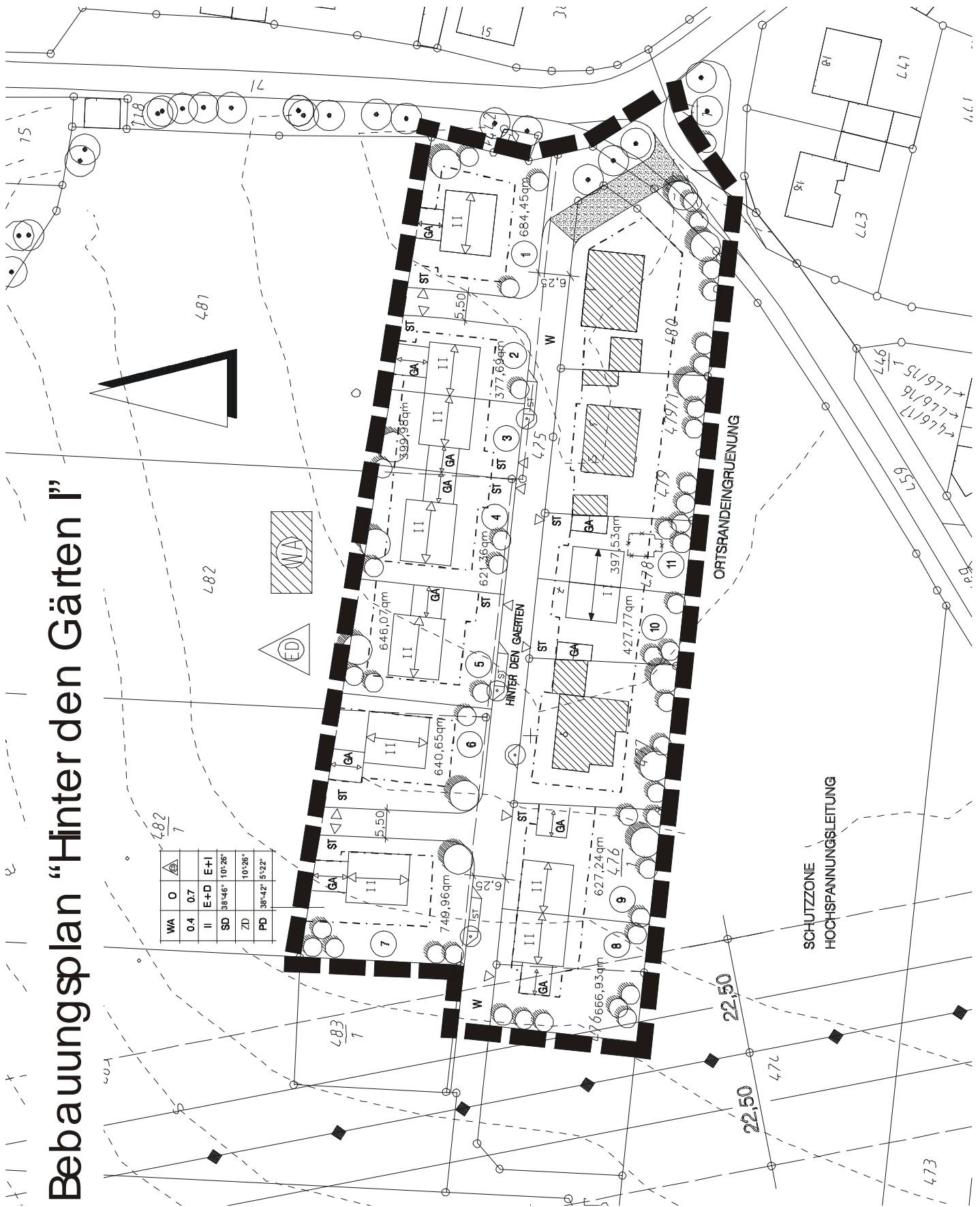
Hammer
1. Bürgermeister

Auszug Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



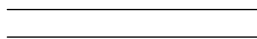
B Zeichnerische Festsetzungen / Planteil

Bebauungsplan M 1 : 1000

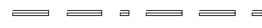


C Textteil**1 Festsetzungen durch Planzeichen**

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gem. § (7) BauGB



Verkehrsfläche mit Verkehrsbegrenzungslinie



Baugrenze



Hauptfirstrichtung (verbindlich für Wohnhaus / Garage)

Allgemeines Wohngebiet
gem. §4 Abs.1 und 2 BauNVOnur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Doppelhäuser sind auch innerhalb eines Grundstückes ohne Trennung
durch eine Grundstücksgrenze zulässig

II

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstgrenze)

O

offene Bauweise

E + DHaustyp: Erdgeschoß, Dachgeschossausbau zulässig
Wandhöhe max. 4.20m bei höchsten natürlichen Geländepunkt
Max. Kniestockhöhe 1.00m gemessen an der Aussenkante der
Umfassungsmauer von OK Rohdecke bis UK Sparren
Zulässige Dachneigung 38°-46° (siehe Regelbeispiele)**E + I**Haustyp: Erdgeschoß, Dachgeschoss
Wandhöhe max. 6.20m bei höchsten natürlichen Geländepunkt
Zulässige Dachneigung 5°-26° (siehe Regelbeispiele)**GA**

Fläche für Garagen

ST

Fläche für Stellplätze



Zufahrt



Fahrbahn gepflastert

2 Hinweise durch Planzeichen



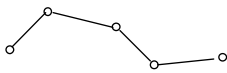
Hochspannungsfreileitung
mit Angabe der beiderseitigen Beschränkungszone



öffentliches Grün



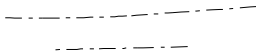
vorgeschlagene Standorte für Bäume



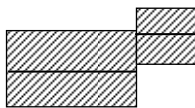
Bestehende Flurstücksgrenzen



Parzellierungsvorschlag



Höhenlinien (1-Meter Linie)



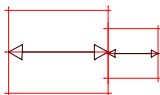
Bestehende Wohn- und Nebengebäude

369/5

Flurstücksnummern

836 qm

Flächenangaben



Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper



Grundstücksnummerierung

Nutzungsschablone:

WA	○	△ ED
0,4	0,7	
II	E+D	E+1
SD	38-46	10-26
ZD		10-26
PD	38-42	5-22

Art der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) / Art der Vollgeschosse

Dachart / zulässige Dachneigung

Dachart / zulässige Dachneigung

Dachart / zulässige Dachneigung

3 Festsetzungen durch Text

- 1.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt.
- 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 für den gesamten Geltungsbereich einheitlich festgesetzt und ist entsprechend den im Plan eingetragenen römischen Ziffern mit Höchstwerten wie folgt versehen:

Geschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
E+D / E+I (Einzel-u. Doppelhäuser)	0,4	0,7

Zulässiges Höchstmaß für die Bebauung:
2 Vollgeschosse E+I

- 2.2 Die Grenzabstände müssen den Abstandsflächen der BayBO entsprechen. Bei den Wohngebäuden ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 3.0 m erforderlich.
- 2.3 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.
- 2.4 Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind 2 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen.
- 2.5 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

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 Doppelhäusern, sowie bei aneinander gebauten Gebäuden ist die gleiche Dachneigung zwingend vorgeschrieben.

Bei Satteldächern ist der First mittig über der Gebäudelängsachse anzuordnen. Bei versetzten Pulldächern ist der Versatz im mittleren Drittel anzuordnen.

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

Es sind hellgraue bis dunkelgraue sowie naturrote Eindeckungen, die nicht glänzend beschichtet sein dürfen, zulässig.

Eine Dachbegrünung insbesondere bei Pultdächern und flach geneigten Satteldächern wäre wünschenswert.

Solarkollektoren und Solarzellen sind zulässig. Es ist auch die Montage an der Fassade möglich.

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 Dachform, 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 aneinandergelassen werden.

3.3.3 Als Garagen sind auch Carports und Fertigteilgaragen mit Flachdach zugelassen. 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..

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.

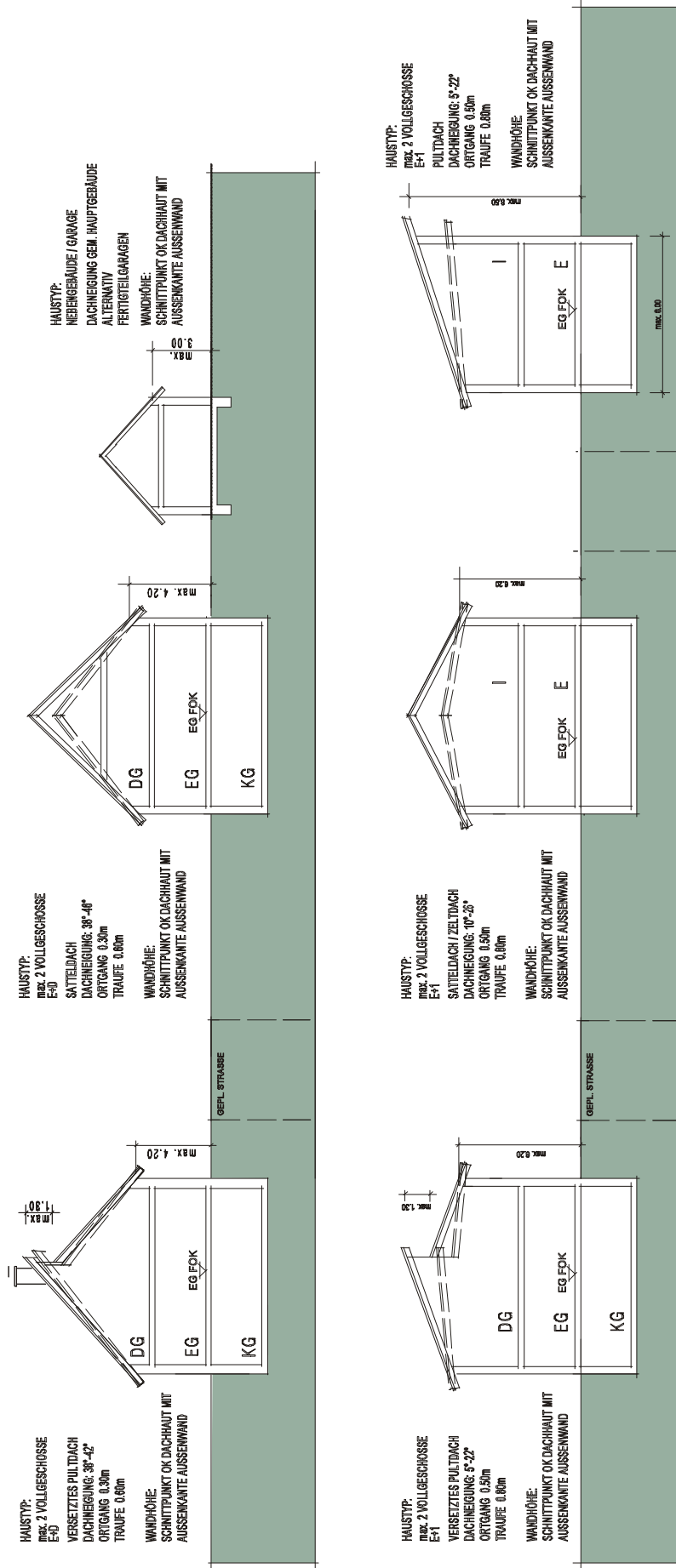
3.4 Zäune und Einfriedungen

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 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzen zu beachten.
- 4.3 Grundstücke (Parzelle 8 und 9), die im westlichen Teil des Geltungsbereiches 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 Gehölze gem. beiliegender Pflanzliste zu verwenden.
Im Bereich der Schutzzone der Hochspannungsfreileitung ist sicherzustellen, dass die Höhe der Pflanzen 4,00m nicht überschreitet.
5. Schutzstreifen Hochspannungsfreileitung (110 KV)
- 5.1. Im Bereich eines Schutzstreifens von 45.0m (22.50m beiderseits der Hochspannungsfreileitung) dürfen ohne Abklärung mit der Bayernwerk Hochspannungsnetz GMBH (BHN) 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.
- 5.2. Die Unterbauung der Schutzzone im Bereich der Parzelle 8 mit dem Hauptgebäude ist nicht zulässig. Die Unterbauung mit einem Garagengebäude ist nur in Absprache mit der Bayernwerk Hochspannungsnetz GmbH, OBAG Str. 4a, 93142 Maxhütte Haidhof möglich. Die Stellungnahme ist dem Bauantrag beizufügen.
- 5.3. Sollte der Drehkreis, also die äußerste Spitze des Auslegers, von Baukränen, Betonpumpen u.ä. in die Baubeschränkungszone hineinragen, so muß der Aufstellungsort und die Auslegerhöhe mit der Bayernwerk AG abgestimmt werden.
- 5.4. Im Leitungsbereich dürfen Fahnenstangen, Reklametafeln, höhere Gerüste und dergleichen nur in Abstimmung mit der BHN aufgestellt werden. Im Leitungsbereich dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden.

4 Geländeschnitte / 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. 65 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen gehört zu werden. Weiterhin ist das Referat Oberpfalz des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

8. Durchgrünung der Gärten

8.1 Für Strauchpflanzungen in Privatgärten, sowie teilweise zur Ortsrandeingrünung werden folgende Arten empfohlen:

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Rosa canina	-	Wildrose
Sambucus	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	schwarzer Holunder

Pflanzdichte:

1 Pflanze pro 1,5m²

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

Sträucher:

Deutzia in Arten	-	Deutzien
Hypericum colycinum	-	Johanniskraut
Mahonia aquifolium	-	Mahonie
Potentilla in Arten	-	Fünffingerstrauch
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
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:

Hochstamm 4 x verpflanz

Stammumfang 20.25 cm

Kronenansatz bei 2,00 m Höhe

E Begründung

1. Begründung Bebauungsaufstellung

zur Bebauungsaufstellung „Hinter den Gärten I“ nach §10 BauGB Gemeinde Irchenrieth, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauG

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Gemeinderat Irchenrieth hat in seiner Sitzung am 12.01.1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Im Hinblick auf den dringenden Wohnbedarf der Gemeinde Irchenrieth wird das Bebauungsaufstellungsverfahren gem. §2 BauGB durchgeführt.
Dieser Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.
2. Die Gemeinde Irchenrieth benötigt dringend Bauflächen für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Die Dringlichkeit der Flächenausweisung als Wohngebiet 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 „HINTER DEN GÄRTEN I“ beschlossen. Der Auftrag zur Ausarbeitung des Planentwurfes wurde dem Architekturbüro :

asp
architekt roland steger
dipl.ing.(fh) roland pflaum,
Leuchtenberger Str. 20,
92637 Weiden

erteilt.

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

1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt am Südwestrand von Irchenrieth. Es schließt an die bestehende Bebauung an und soll die Voraussetzungen für eine spätere Abrundung des Ortsrandes in diesem Bereich schaffen.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,06 ha. Das Gelände steigt leicht nach Osten an.
3. Der Untergrund besteht aus lehmigem Material. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 3-4m unter Gelände.
4. Erhaltenswerter Bestand an Großbäumen ist im Anschluss an den Geltungsbereich vorhanden und wird im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplan als erhaltenswert dargestellt.
5. Das Gelände wird bisher als landwirtschaftliches Grün- bzw. Ackerland genutzt.

1.3 Geplante bauliche Nutzung

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Baugebiet soll einen neuen Teil des westlichen Ortsrandes von Irchenrieth darstellen.
Die gemischte Einzel- und Doppelhausbebauung in Verbindung mit dem Ausbau der Strasse Hinter den Gärten die Möglichkeit einer späteren Abrundung des westlichen

Ortsrandes von Irchenrieth bieten. Der Eindruck einer eintönig und schematisch aufgereihten Neubausiedlung ist unbedingt zu vermeiden.

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

Die Straßenprofilbreiten in diesem Baugebiet können auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die Flächenverluste sind geringer und auch die Ausbaurkosten werden durch die reduzierten Fahrbahnbreiten gesenkt.

Im Geltungsbereich sind inklusive Bestand 14 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.	0.89	ha (84,0%)
	Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,15	ha (14,1%)
	Grünflächen	ca.	0,02	ha (1,9%)
	Geltungsbereich	ca.	1.06	ha (100 %)

Einwohner im Geltungsbereich

14 Parzellen mit durchschnittlich 1.5 WE = 21 WE x 3 Personen
= ca. 63 Einwohner

Dichte

63 Einwohner auf 0,89 ha Nettowohnbauland entsprechen 71 Einwohner/ha (Nettodichte)

1.4 Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die vorhandenen und geplanten Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.
2. Die Stromversorgung obliegt dem Energieversorger EON
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.

2. Begründung 1. Bebauungsplanänderung

zur Bebauungsplanänderung „Hinter den Gärten I“ nach §10 BauGB Gemeinde Irchenrieth, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten I“ beinhaltet ergänzend die Zulässigkeit der Hausform E+1 mit einer Wandhöhe von 6.20m im gesamten Geltungsbereich des Baugebietes. Dachformen, Dachneigungen und Wandhöhen werden dementsprechend angepasst. Verweise auf Gesetze, sowie allgemeine Hinweise werden aktualisiert.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser konkreten Bauanfragen bei der Gemeinde zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

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