

Bebauungsplan "In der Tref", Ortsgemeinde Irsch



Zeichenerklärung

nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV 1990

	Art der baulichen Nutzung		Verkehrsfächen
	Allgemeines Wohngebiet		Straßenverkehrsfächen
	2. Maß der baulichen Nutzung (siehe Nutzungsschablone)		Parkplatz
	GRZ 0.4		Gartenweg
	GFZ 0.8		Grünflächen
	II		öffentliche Grünflächen / private Grünflächen
	TH max.		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen, hier: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese
	PH max.		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen, hier: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese
	GH max.		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen, hier: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese
	Bauweise, Bautypen, Baugrenzen		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen, hier: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese
	Baugrenze		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen, hier: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese
	offene Bauweise		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen, hier: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese
	Einzelhausbebauung, Doppelhausbebauung		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen, hier: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese

Teil B: Textteil

Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit BauNVO

- Art der baulichen Nutzung**
Der Planbereich wird festgesetzt als:
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
Zulässig sind die Nutzungsarten gem. § 4 BauNVO.
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
• Anlagen für sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
• Gartenbaubetriebe.
• Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Grundflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 17 BauNVO mit 0.4 festgesetzt.
2.2 Geschossflächenzahl
Die zulässige Geschossflächenzahl für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 17 BauNVO mit 0.8 festgesetzt.
2.3 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet auf maximal zwei Vollgeschosse (II) beschränkt.
2.4 Höhe der baulichen Anlage
Zur Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau erfolgt die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 BauGB. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungsfläche, als Gebäudehöhe die oberste Gebäudekante.
Gebäude mit geneigten Dächern:
Die Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m (THmax) und die Firsthöhe auf maximal 10,00 m (PHmax) festgesetzt.
Gebäude mit Flachdach:
Die Gebäudehöhe wird auf maximal 7,00 m (GH max) festgesetzt.
Bezugsfläche für alle Höhenfestsetzungen ist die Straßenebene (Erdaußenbau) in der jeweiligen Grundstückskante. Bei Eckgrundstücken (an Planstraßen) gibt es zwei dieser Punkte. Bezugshöhe ist hier der höher gelegene Bezugspunkt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (siehe Planzeichnung).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Flächen für Nebenanlagen**
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports auf den Baugrundstücken**
Stellplätze, Garagen und Carports sind gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Stellplätze sind zulässig im gesamten Bereich der Baugrundstücke.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, weiterhin sind sie in den geneigten-zurückliegenden Flächen für Nebenanlagen, hier: Garagen/Carports, zulässig.
- Verkehrsfächen und Erschließung**
Zur internen Erschließung des Baugebietes werden folgende Verkehrsfächen bzw. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Gartenweg, ausgewiesen:
• Planstraße A: Haupterschließung, Breite 5,50 m
• Planstraße B: Nebenererschließung, Breite 5,50 m
• Planstraße C: Nebenererschließung, Breite 5,50 m
• Gartenweg 1: Breite 3,00 m
• Gartenweg 2: Breite 3,00 m
• Gartenweg 3: Breite 3,00 m
• Gartenweg 4: Breite 3,50 m
Zur Kompensation des KFZ-Stellplatzbedarfs im Planbereich wird im Anschluss an die Planstraße C eine Fläche für einen öffentlichen Parkplatz festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Form einer Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, hier: Kfz-Parkplatz.
- Lärmschutz**
Zur Minderung der Einwirkungen von Straßenverkehrslärm sind an den Wohngebäuden Vorkehrungen zu treffen, so dass nach DIN 4103 bei Außenbauten (Außenwände, oberen Decken, Dächer) bzw. bei Schallschutzwänden R_w ≥ 40 dB und bei Fenstern R_w ≥ 32 dB (= Schallschutzwand 2) erreicht werden. An den Wohngebäuden, die in geringem Abstand als 60 m vom Fahrbahnrand der B 407 entfernt werden, sind die Fenster in schutzseitigen Räumen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Das aufgetragene Schalldämmmaß von R_w ≥ 32 dB gilt für die gesamte Konstruktion aus Fenster und Lüftungseinrichtung (Grundlage der Festsetzung: Schallschutztechnische Gegebenheiten zum Geräuschminderer durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße 407 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Tref“ der Ortsgemeinde Irsch, Sulzbach, den 23.03.2016).
- Gründerische Festsetzungen**
Zur Entwicklung und Ordnung der Grünstrukturen im Planbereich werden folgende gründerische Festsetzungen getroffen:
a. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je angrenzende 500m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten (Kfz). Zur Anpflanzung der durch Text festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume, gemäß Pflanzliste zulässig (s. Umweltbericht, Maßnahmenabst. K1).
b. Pflanzlisten
Bei Pflanzungen innerhalb des Planbereichs sind Pflanzen der nachstehenden Pflanzlisten zu verwenden.
Tabelle 1: Pflanzliste für einheimische, standortgerechte Gehölze, Teil A - Bäume
Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name
Acer campestre 'Erlsch' | Feld-Ahorn 'Erlsch'
Acer platanoides 'Globosum' | Kugel-Spitzahorn
Betula pendula 'Purpurea' | Purpur-Birke
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' | Eichen-Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' | Echter Rosa-Dorn
Fraxinus excelsior 'Nana' | Kugel-Eiche
Malus domestica | Kultur-Äpfel (div. Sorten)
Prunus avium 'Plena' | Gelbe Vogel-Kirsche
Prunus domestica | Kultur-Pflaume
Prunus communis | Kultur-Birne (div. Sorten)
Sotinus aria | Mehlbeere
Sotinus aucuparia | Eberesche
Tilia platyphyllos 'Örebro' | Großblättrige Sommer-Linde
Bei der Gestaltung von Außenwänden von Nebengebäuden sind Holzbauten zulässig.
c. Stellplätze und Garagen
Anzahl: Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung anzulegen.
Stauraum: Zwischen öffentlicher Verkehrsfäche und Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,50m als Stauraum einzuhalten.
d. Veränderungen der Geländeoberfläche
Aufschutten und Abgraben dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie dies für die Errichtung baulicher Anlagen erforderlich sind. Aufschutten und Abgraben sind durch Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.
e. Grundstücksanforderungen
• Errichtung der städtebaulichen Grundstücksbegrenzen sind Einfriedungen und Stützmauern zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 0,70m.
• Nadelgehölzhecken sind zur Grundstücksanforderung nicht zulässig.
f. Nutzung von Vorgärten und Hausvorflächen
• Die Vorgärten und Hausvorflächen wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden.
IV. Hinweise und Empfehlungen
Erweisungsfrist: Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.
Obstbäume, die bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verschnitt oder Vergründung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird die Obstbäume gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgelesen, lachendgenutzte zwischengestrichelt und für einen geeigneten Zweck wiederbeweistet. Anfallender Bodenaushub- und Baumstümmeln sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.
Sollten sich bei Baumaßnahmen Umweltverträglichkeitsbewertung (z.B. genehmigte) visuelle Auffälligkeiten ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Tier und Umweltschutz zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Baumstümmeln sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Platz mit Entsorgung anzubringen.
Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang erforderlicher geotechnischer Untersuchungen ist durch Bodengutachten bei Brechung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunderhebungen einzubeziehen.

Teil B: Textteil

Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit BauNVO

- Art der baulichen Nutzung**
Der Planbereich wird festgesetzt als:
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
Zulässig sind die Nutzungsarten gem. § 4 BauNVO.
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
• Anlagen für sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
• Gartenbaubetriebe.
• Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Grundflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 17 BauNVO mit 0.4 festgesetzt.
2.2 Geschossflächenzahl
Die zulässige Geschossflächenzahl für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 17 BauNVO mit 0.8 festgesetzt.
2.3 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet auf maximal zwei Vollgeschosse (II) beschränkt.
2.4 Höhe der baulichen Anlage
Zur Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau erfolgt die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 BauGB. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungsfläche, als Gebäudehöhe die oberste Gebäudekante.
Gebäude mit geneigten Dächern:
Die Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m (THmax) und die Firsthöhe auf maximal 10,00 m (PHmax) festgesetzt.
Gebäude mit Flachdach:
Die Gebäudehöhe wird auf maximal 7,00 m (GH max) festgesetzt.
Bezugsfläche für alle Höhenfestsetzungen ist die Straßenebene (Erdaußenbau) in der jeweiligen Grundstückskante. Bei Eckgrundstücken (an Planstraßen) gibt es zwei dieser Punkte. Bezugshöhe ist hier der höher gelegene Bezugspunkt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (siehe Planzeichnung).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Flächen für Nebenanlagen**
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports auf den Baugrundstücken**
Stellplätze, Garagen und Carports sind gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Stellplätze sind zulässig im gesamten Bereich der Baugrundstücke.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, weiterhin sind sie in den geneigten-zurückliegenden Flächen für Nebenanlagen, hier: Garagen/Carports, zulässig.
- Verkehrsfächen und Erschließung**
Zur internen Erschließung des Baugebietes werden folgende Verkehrsfächen bzw. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Gartenweg, ausgewiesen:
• Planstraße A: Haupterschließung, Breite 5,50 m
• Planstraße B: Nebenererschließung, Breite 5,50 m
• Planstraße C: Nebenererschließung, Breite 5,50 m
• Gartenweg 1: Breite 3,00 m
• Gartenweg 2: Breite 3,00 m
• Gartenweg 3: Breite 3,00 m
• Gartenweg 4: Breite 3,50 m
Zur Kompensation des KFZ-Stellplatzbedarfs im Planbereich wird im Anschluss an die Planstraße C eine Fläche für einen öffentlichen Parkplatz festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Form einer Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, hier: Kfz-Parkplatz.
- Lärmschutz**
Zur Minderung der Einwirkungen von Straßenverkehrslärm sind an den Wohngebäuden Vorkehrungen zu treffen, so dass nach DIN 4103 bei Außenbauten (Außenwände, oberen Decken, Dächer) bzw. bei Schallschutzwänden R_w ≥ 40 dB und bei Fenstern R_w ≥ 32 dB (= Schallschutzwand 2) erreicht werden. An den Wohngebäuden, die in geringem Abstand als 60 m vom Fahrbahnrand der B 407 entfernt werden, sind die Fenster in schutzseitigen Räumen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Das aufgetragene Schalldämmmaß von R_w ≥ 32 dB gilt für die gesamte Konstruktion aus Fenster und Lüftungseinrichtung (Grundlage der Festsetzung: Schallschutztechnische Gegebenheiten zum Geräuschminderer durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße 407 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Tref“ der Ortsgemeinde Irsch, Sulzbach, den 23.03.2016).
- Gründerische Festsetzungen**
Zur Entwicklung und Ordnung der Grünstrukturen im Planbereich werden folgende gründerische Festsetzungen getroffen:
a. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je angrenzende 500m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten (Kfz). Zur Anpflanzung der durch Text festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume, gemäß Pflanzliste zulässig (s. Umweltbericht, Maßnahmenabst. K1).
b. Pflanzlisten
Bei Pflanzungen innerhalb des Planbereichs sind Pflanzen der nachstehenden Pflanzlisten zu verwenden.
Tabelle 1: Pflanzliste für einheimische, standortgerechte Gehölze, Teil A - Bäume
Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name
Acer campestre 'Erlsch' | Feld-Ahorn 'Erlsch'
Acer platanoides 'Globosum' | Kugel-Spitzahorn
Betula pendula 'Purpurea' | Purpur-Birke
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' | Eichen-Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' | Echter Rosa-Dorn
Fraxinus excelsior 'Nana' | Kugel-Eiche
Malus domestica | Kultur-Äpfel (div. Sorten)
Prunus avium 'Plena' | Gelbe Vogel-Kirsche
Prunus domestica | Kultur-Pflaume
Prunus communis | Kultur-Birne (div. Sorten)
Sotinus aria | Mehlbeere
Sotinus aucuparia | Eberesche
Tilia platyphyllos 'Örebro' | Großblättrige Sommer-Linde
Bei der Gestaltung von Außenwänden von Nebengebäuden sind Holzbauten zulässig.
c. Stellplätze und Garagen
Anzahl: Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung anzulegen.
Stauraum: Zwischen öffentlicher Verkehrsfäche und Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,50m als Stauraum einzuhalten.
d. Veränderungen der Geländeoberfläche
Aufschutten und Abgraben dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie dies für die Errichtung baulicher Anlagen erforderlich sind. Aufschutten und Abgraben sind durch Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.
e. Grundstücksanforderungen
• Errichtung der städtebaulichen Grundstücksbegrenzen sind Einfriedungen und Stützmauern zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 0,70m.
• Nadelgehölzhecken sind zur Grundstücksanforderung nicht zulässig.
f. Nutzung von Vorgärten und Hausvorflächen
• Die Vorgärten und Hausvorflächen wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden.
IV. Hinweise und Empfehlungen
Erweisungsfrist: Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.
Obstbäume, die bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verschnitt oder Vergründung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird die Obstbäume gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgelesen, lachendgenutzte zwischengestrichelt und für einen geeigneten Zweck wiederbeweistet. Anfallender Bodenaushub- und Baumstümmeln sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.
Sollten sich bei Baumaßnahmen Umweltverträglichkeitsbewertung (z.B. genehmigte) visuelle Auffälligkeiten ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Tier und Umweltschutz zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Baumstümmeln sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Platz mit Entsorgung anzubringen.
Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang erforderlicher geotechnischer Untersuchungen ist durch Bodengutachten bei Brechung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunderhebungen einzubeziehen.

Teil B: Textteil

Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit BauNVO

- Art der baulichen Nutzung**
Der Planbereich wird festgesetzt als:
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
Zulässig sind die Nutzungsarten gem. § 4 BauNVO.
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
• Anlagen für sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
• Gartenbaubetriebe.
• Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Grundflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 17 BauNVO mit 0.4 festgesetzt.
2.2 Geschossflächenzahl
Die zulässige Geschossflächenzahl für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 17 BauNVO mit 0.8 festgesetzt.
2.3 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet auf maximal zwei Vollgeschosse (II) beschränkt.
2.4 Höhe der baulichen Anlage
Zur Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau erfolgt die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 BauGB. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungsfläche, als Gebäudehöhe die oberste Gebäudekante.
Gebäude mit geneigten Dächern:
Die Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m (THmax) und die Firsthöhe auf maximal 10,00 m (PHmax) festgesetzt.
Gebäude mit Flachdach:
Die Gebäudehöhe wird auf maximal 7,00 m (GH max) festgesetzt.
Bezugsfläche für alle Höhenfestsetzungen ist die Straßenebene (Erdaußenbau) in der jeweiligen Grundstückskante. Bei Eckgrundstücken (an Planstraßen) gibt es zwei dieser Punkte. Bezugshöhe ist hier der höher gelegene Bezugspunkt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (siehe Planzeichnung).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Flächen für Nebenanlagen**
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports auf den Baugrundstücken**
Stellplätze, Garagen und Carports sind gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Stellplätze sind zulässig im gesamten Bereich der Baugrundstücke.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, weiterhin sind sie in den geneigten-zurückliegenden Flächen für Nebenanlagen, hier: Garagen/Carports, zulässig.
- Verkehrsfächen und Erschließung**
Zur internen Erschließung des Baugebietes werden folgende Verkehrsfächen bzw. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Gartenweg, ausgewiesen:
• Planstraße A: Haupterschließung, Breite 5,50 m
• Planstraße B: Nebenererschließung, Breite 5,50 m
• Planstraße C: Nebenererschließung, Breite 5,50 m
• Gartenweg 1: Breite 3,00 m
• Gartenweg 2: Breite 3,00 m
• Gartenweg 3: Breite 3,00 m
• Gartenweg 4: Breite 3,50 m
Zur Kompensation des KFZ-Stellplatzbedarfs im Planbereich wird im Anschluss an die Planstraße C eine Fläche für einen öffentlichen Parkplatz festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Form einer Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, hier: Kfz-Parkplatz.
- Lärmschutz**
Zur Minderung der Einwirkungen von Straßenverkehrslärm sind an den Wohngebäuden Vorkehrungen zu treffen, so dass nach DIN 4103 bei Außenbauten (Außenwände, oberen Decken, Dächer) bzw. bei Schallschutzwänden R_w ≥ 40 dB und bei Fenstern R_w ≥ 32 dB (= Schallschutzwand 2) erreicht werden. An den Wohngebäuden, die in geringem Abstand als 60 m vom Fahrbahnrand der B 407 entfernt werden, sind die Fenster in schutzseitigen Räumen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Das aufgetragene Schalldämmmaß von R_w ≥ 32 dB gilt für die gesamte Konstruktion aus Fenster und Lüftungseinrichtung (Grundlage der Festsetzung: Schallschutztechnische Gegebenheiten zum Geräuschminderer durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße 407 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Tref“ der Ortsgemeinde Irsch, Sulzbach, den 23.03.2016).
- Gründerische Festsetzungen**
Zur Entwicklung und Ordnung der Grünstrukturen im Planbereich werden folgende gründerische Festsetzungen getroffen:
a. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je angrenzende 500m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten (Kfz). Zur Anpflanzung der durch Text festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume, gemäß Pflanzliste zulässig (s. Umweltbericht, Maßnahmenabst. K1).
b. Pflanzlisten
Bei Pflanzungen innerhalb des Planbereichs sind Pflanzen der nachstehenden Pflanzlisten zu verwenden.
Tabelle 1: Pflanzliste für einheimische, standortgerechte Gehölze, Teil A - Bäume
Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name
Acer campestre 'Erlsch' | Feld-Ahorn 'Erlsch'
Acer platanoides 'Globosum' | Kugel-Spitzahorn
Betula pendula 'Purpurea' | Purpur-Birke
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' | Eichen-Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' | Echter Rosa-Dorn
Fraxinus excelsior 'Nana' | Kugel-Eiche
Malus domestica | Kultur-Äpfel (div. Sorten)
Prunus avium 'Plena' | Gelbe Vogel-Kirsche
Prunus domestica | Kultur-Pflaume
Prunus communis | Kultur-Birne (div. Sorten)
Sotinus aria | Mehlbeere
Sotinus aucuparia | Eberesche
Tilia platyphyllos 'Örebro' | Großblättrige Sommer-Linde
Bei der Gestaltung von Außenwänden von Nebengebäuden sind Holzbauten zulässig.
c. Stellplätze und Garagen
Anzahl: Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung anzulegen.
Stauraum: Zwischen öffentlicher Verkehrsfäche und Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,50m als Stauraum einzuhalten.
d. Veränderungen der Geländeoberfläche
Aufschutten und Abgraben dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie dies für die Errichtung baulicher Anlagen erforderlich sind. Aufschutten und Abgraben sind durch Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.
e. Grundstücksanforderungen
• Errichtung der städtebaulichen Grundstücksbegrenzen sind Einfriedungen und Stützmauern zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 0,70m.
• Nadelgehölzhecken sind zur Grundstücksanforderung nicht zulässig.
f. Nutzung von Vorgärten und Hausvorflächen
• Die Vorgärten und Hausvorflächen wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden.
IV. Hinweise und Empfehlungen
Erweisungsfrist: Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.
Obstbäume, die bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verschnitt oder Vergründung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird die Obstbäume gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgelesen, lachendgenutzte zwischengestrichelt und für einen geeigneten Zweck wiederbeweistet. Anfallender Bodenaushub- und Baumstümmeln sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.
Sollten sich bei Baumaßnahmen Umweltverträglichkeitsbewertung (z.B. genehmigte) visuelle Auffälligkeiten ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Tier und Umweltschutz zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Baumstümmeln sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Platz mit Entsorgung anzubringen.
Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang erforderlicher geotechnischer Untersuchungen ist durch Bodengutachten bei Brechung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunderhebungen einzubeziehen.

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Baugesetzbuch (BauGB) m. 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1549).

Planflächenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert am 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1678).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Bundesraumschutzgesetz (BImSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2356) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom März 1986 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 2. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 903), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 27. 1992, S. 7) zu geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. der Europäischen Union, L 150/19).

Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vögel (richtlinien Fassung) zu geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. der Europäischen Union, L 150/19).

Landesbaugesetz (LBauG) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 1015 S. 283).

Landeswasserschutzgesetz (LWS) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert am 27. November 2015 (GVBl. S. 383).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978, zuletzt geändert am 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).

Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).

Naturschutzgesetz (NatSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).

Landesdenkmalschutzgesetz (LDMG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21. Juli 2015 (GVBl. S. 209).

Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zu geändert am 22. 12. 2015 (GVBl. S. 516).

Erstes zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenerosion, insbesondere bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 5. Februar 2002 (3250-4531).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Irsch hat in seiner Sitzung am 27.08.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „In der Tref“ in der Verbandsgemeinde Saarburg, Ortsgemeinde Irsch gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerkepark 5, 66687 Wiedem besauftragt.

III. Öffentliche Bauvorschriften (gem. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Platz - LBauO)
Zur Erzielung eines einheitlich gestalteten Ortsbildes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „In der Tref“ in der Verbandsgemeinde Saarburg, Ortsgemeinde Irsch, sind die im Bebauungsplan festgesetzten Bauvorschriften zu beachten.

A. Dachgestaltung
1. **Dachformen**
• Zulässig sind geneigte Dächer: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, versetztes Pultdach, Zeltdach.
• Zulässig sind geneigte Dächer: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, versetztes Pultdach, Zeltdach.
• Bei Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und versetzten Pultdächern ist eine Dachneigung im Bereich von 30° bis 42° zulässig. Bei versetzten Pultdächern beträgt das maximal zulässige Höhenverhältnis 1,50m.
• Für Zeltdächer bedarf sich die zulässige Dachneigung im Bereich 22° bis 35°.
• Zulässig sind Flachdächer.
• Nicht zulässig sind Pultdächer und Torndächer.
• Ausgenommen von den vorstehenden Festsetzungen sind bauliche Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Giebeln und Zwerchhäuser sowie untergeordnete Anbauten.

A2. Dachendeckung
• Als Dachendeckungsmaterialien sind zulässig: Schiefer oder unglasierte bzw. nicht glänzende, engoberte Terrazzobeschichtungen, hier: Zementfliesen.
• Die Dachendeckung ist in Anlehnung an die RAL in dunkler Farbe Anthrazit, RAL-Nr.: 7015, 7016, 7021, oder Rotbraun, RAL-Nr.: 2001 bis 3013 herzustellen.

A3. Dachüberstände
• Der maximal zulässige Dachüberstand an Traufe und Giebel beträgt 60 cm. Bei Grenzbauweisen sind keine Dachüberstände zulässig.