



Ortsgemeinde Irrel

Bebauungsplan „Oben im Bruehl“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Satzung
Textfestsetzungen
Stand: 17. Oktober 2013

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	5
1.5	Nebenanlagen.....	5
1.6	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	5
1.7	Grünordnerische Festsetzungen	5
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ...	7
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	7
2.2	Dachform und -neigung.....	7
2.3	Dachaufbauten.....	7
2.4	Fassaden- und Wandgestaltung.....	7
2.5	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	7
2.6	Müllbehälter	8
2.7	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung	8
2.8	Werbeanlagen.....	8
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	9
4	Pflanzlisten	10

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden, gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) folgende Nutzungsarten festgesetzt:

MI 1= Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

1. Vergnügungsstätten.

MI 2 = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

6. Wohngebäude,
7. Geschäfts- und Bürogebäude,
8. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
9. Sonstige Gewerbebetriebe,
10. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

1. Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die **Grundflächenzahl (GRZ)** gem. §19 Abs. 1 BauNVO, die **Zahl der Vollgeschosse** gem. § 20 Abs.1 BauNVO sowie über die **Höhe der baulichen Anlage** gem. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß §§ 17 und 19 BauNVO entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt:

MI 1+2: GRZ 0,6

In den Mischgebieten 1 und 2 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt:

MI 1+2 : II Vollgeschosse

Staffelgeschosse

In den Mischgebieten 1 und 2 ist ergänzend zu der Zahl der Vollgeschosse die Errichtung von maximal einem Staffelgeschoss zulässig.

Staffelgeschosse sind allseitig um mindestens 1,50 m hinter die Gebäudeaußenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Dabei gilt, dass Staffelgeschosse im Sinne der LBauO Rheinland-Pfalz keine Vollgeschosse sein dürfen und maximal 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses einnehmen. Über den Staffelgeschossen sind keine weiteren (Staffel-) Geschosse zulässig.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Maßgebender Bezugspunkt

Als maßgebender Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) wird die Höhenlage der auf der Planzeichnung festgesetzten Ebene $\pm 171,71$ über Normalnull (NN) definiert.

Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird als das vom o.g. maßgebenden Bezugspunkt bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (Firstlinie) gemessene Maß bestimmt. Bei Flachdächern und Staffelgeschossen mit Attika ist die Höhenlage der Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt maßgeblich.

Bei einseitig geneigten Dächern (Pulldächer) bildet der höchste Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut die Firstlinie.

Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird definiert als das senkrecht auf der jeweiligen Wand gemessene Maß zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit dem geplanten Gelände als unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut) als oberem Bezugspunkt. Bei Gebäuden mit Attika gilt hier die Oberkante der Attika sowie bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Brüstungsoberkante/Attika des darunter liegenden Vollgeschosses als oberer Bezugspunkt. Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen.¹

1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports o.ä.) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Sonstige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.6 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Hochbauten und bauliche Anlagen (jeglicher Art) unzulässig.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen

1.7.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wasserdurchlässige Beläge auf den privaten Baugrundstücken

Private Stellplatz- / Parkplatzflächen sowie Wege und Zufahrten in den Baugrundstücken sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) zu befestigen.

¹ Entsprechende Geländedarstellungen (vorhandenes und geplantes Gelände) sind dem Bauantrag beizufügen.

1.7.2 Anpflanzen/ Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubholzarten zu verwenden (siehe: 4. Pflanzlisten).

Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke/ Straßenraumbegrünung

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens 1 Laubbaum und/ oder Obsthochstamm sowie 5 Sträucher auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei grundstücksbezogen vorhandene heimische Laubbäume und Obstbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können; hiervon ist in jedem Fall zur Straßenraumbegrünung 1 Laubbaum entlang erschließender Straßenverkehrsflächen zu pflanzen.

Die anzupflanzenden Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 4 zu entnehmen.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf Stellplätzen ist je angefangene vier Stellplätze ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2.2 Dachform und -neigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf Hauptbaukörpern Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.

Die maximale zulässige Dachneigung beträgt:

Mansarddächer	Unterhalb der Dachsprunglinie max. 70°
	Oberhalb der Dachsprunglinie max. 30°
sonstige geneigte Dächer	20° bis 45°

Aneinandergrenzende Garagen, überdachte Stellplätze (Carports u.ä.) und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO benachbarter Grundstücke sind in gleicher Dachneigung und Traufhöhe vorzusehen.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Sie müssen zu den Giebelwänden einen horizontalen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Ihre Firstlinie bzw. der oberste Abschluss von Dachaufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen (senkrecht gemessenes Lot). Bei Pultdächern, auch wenn diese gegen ein anderes Pultdach stoßen, gilt die höchste Trauflinie als ‚Firstlinie‘.

Bei der Anordnung mehrerer Gauben, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder vergleichbaren Dachaufbauten auf einer Dachfläche/ Ansichtsseite darf pro Ansichtsseite jeweils nur eine Art dieser Aufbauten verwendet werden.

2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Glänzende, polierte oder glasierte Materialien sowie diese Effekte bewirkende Farbgebungen (z.B. Lacke und Ölfarben) sind unzulässig.

Verglasungen sind in jeder Größe zulässig

Holzblockhäuser in Vollstambbauweise sowie Ecküberplattungen bei sonstigen Vollholzkonstruktionen sind unzulässig.

2.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgärten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind diese ebenfalls landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgärten anzulegen.

2.6 Müllbehälter

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von Platzflächen, öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

2.7 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher (siehe: 4. Pflanzliste), Natursteinmauern, Holzzäune sowie mit heimischen und standortgerechten Hecken begrünte lichtdurchlässige Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig

2.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Innerhalb des Mischgebietes MI 2 ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibendem zulässig, innerhalb des Mischgebietes MI 1 ist je sichtbar in Erscheinung tretende Seite der Gebäudefassade eine Werbeanlage pro Nutzungseinheit zulässig.

Werbeanlagen dürfen innerhalb des Mischgebietes MI 2 eine Größe von 1,00 m² pro Gebäude und innerhalb des Mischgebietes MI 1 eine Größe von 5,00 m² nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbungen, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegendenden Konstruktionen, Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen sind allgemein zulässig; die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Die landespflegerischen Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sollten spätestens in der Pflanzperiode durchgeführt werden, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlage auf den privaten Baugrundstücken folgt.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
4. Die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124,) an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
5. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
6. Bei Bepflanzungen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
7. Für ‚Einfriedungen‘ ist der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ zu beachten.
8. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten. Weiterhin ist das Rundschreiben der Bezirksregierung (1995) ‚Kostengünstige ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier‘ sowie sind die Vorgaben gemäß § 5 Abs. 1 WHG und § 55 Abs. 2 WHG zu beachten.
9. Auf den ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ wird hingewiesen. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Deworastraße 8, 54290 Trier umgehend zu informieren.
10. Erd- Bau- und Abbrucharbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten prähistorische oder wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung, Eifelkreis Bitburg-Prüm sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege, zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt hierbei demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.
11. Bauliche Änderungen jeglicher Art der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen geschützten Kulturdenkmäler sind nach § 13 DSchG genehmigungspflichtig.

12. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential (lokal hohes Radonpotenzial ($> 100 \text{ kBq} / \text{m}^3$) zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden) ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über $100 \text{ kBq} / \text{m}^3$ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch den Bauherrn bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land eingeholt werden.
13. Für die Gestaltung der Straßen sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) anzuwenden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist hierbei nicht Gegenstand der Festsetzungen. Auf das Befahren durch ein 3-achsige Müllfahrzeuges ist im Rahmen der Straßenausbauplanung zu achten.
14. Die Erschließung von Grundstücke, die in Folge von Grundstücksteilung oder Neuparzellierung nicht mehr an öffentliche Verkehrsflächen angebunden sind, ist über Grundbucheintrag zu sichern.
15. Die RWE Rhein Ruhr Netzwerk Service GmbH ist rechtzeitig vor Inangriffnahme der Baumaßnahmen zu informieren, um Angaben über die Lage der vorhandenen Anlagen machen zu können und eventuell notwendig werdenden Änderungen zu koordinieren.
16. Durch Ab- und Auftragungen von Erdmassen dürfen weder die Standsicherheit der Maststützpunkte beeinträchtigt noch die Sicherheitsabstände nach DIN VDE unterschritten werden

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Irrel, Teilgebiet „Oben im Bruehl“.

Irrel, den 01.04.2014

gez. Heinz Haas

(Siegel)

Heinz Haas, Ortsbürgermeister

4 Pflanzlisten

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind folgende Gehölze Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Pflanzen regionaler Herkunft zu verwenden, z.B.:

Laubbäume:

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Sträucher:

verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch:

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Obsthochstämme – Sorten (Apfel / Birne):

- Bohnapfel
- Boskoop
- Winterrambour
- Eiserapfel
- Kaiser Wilhelm
- Schafsnase
- Luxemburger Renette
- Wiesenapfel
- Boikenapfel
- Pleiner Mostbirne
- Nägelschesbirne
- Gute Graue
- Pastorenbirne
- Alexander Lukas
- Schweizer Wasserbirne