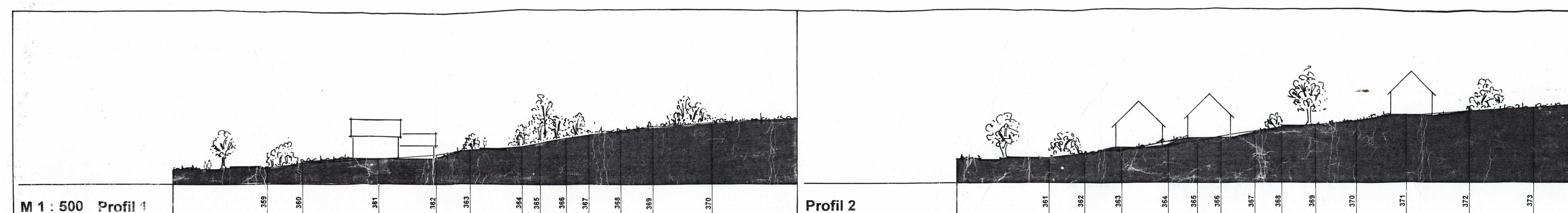
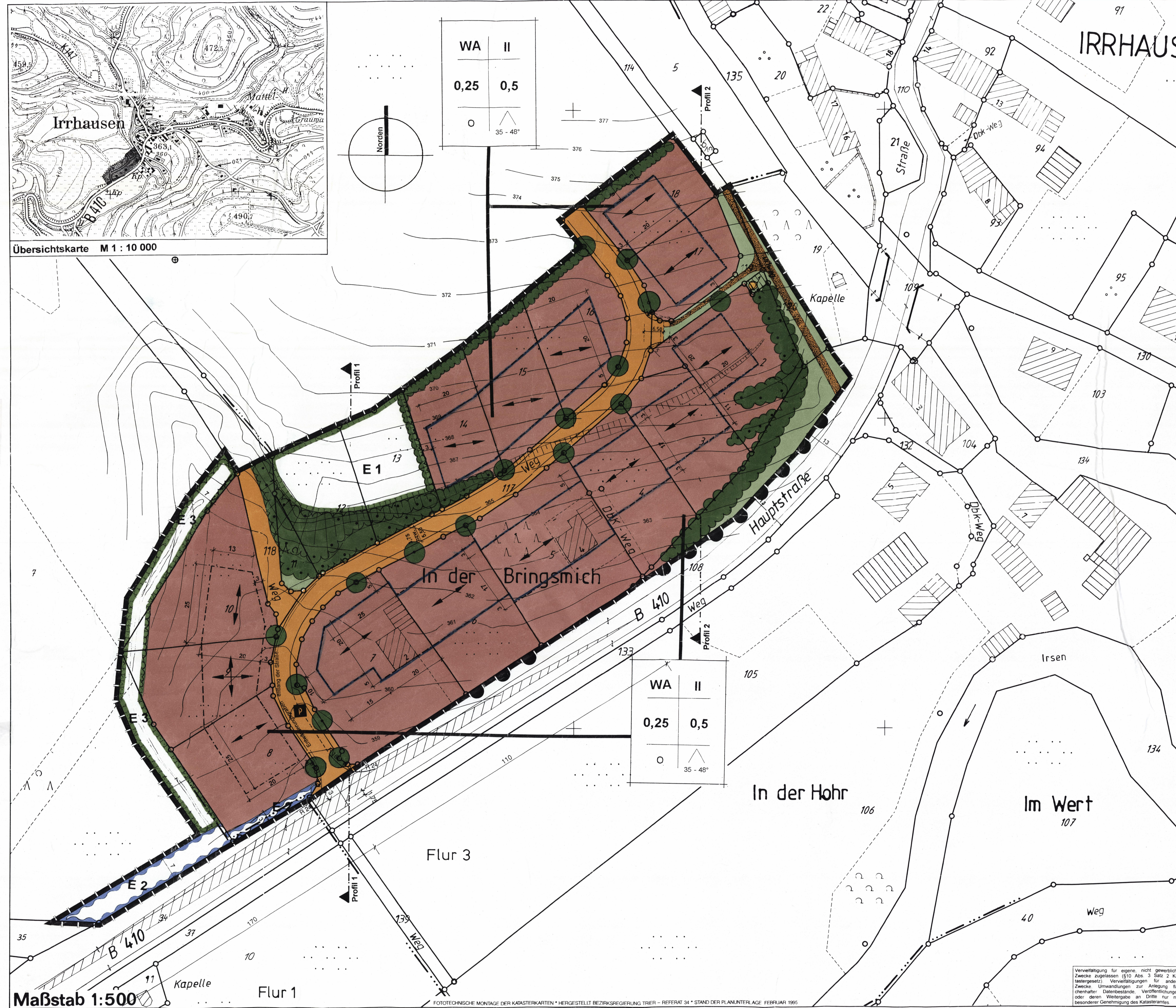


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE IRRHAUSEN – VERBANDSGEMEINDE ARZFIELD – Wohngebiet "In der Bringsmich"



- A Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 (1) BauGB sowie BauNVO**
- Bauliche Nutzung:** Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
 - Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,25) und die Geschossflächenzahl (GFZ 0,5) festgeschrieben.** Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Baulichen dargestellt sind. Die in der Plananlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ- und GFZ- Werte nicht ausgeschöpft sind.
 - Höhe der baulichen Anlagen:** Die maximale Wandhöhe (Schrittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachstuhl) der Baukörper darf 5,75 m betragen. Bezugspunkt hierfür ist bei beidseitigen Grundstücken Oberkante Erschließungsstraße, bei den bergseitigen Grundstücken der höchste an das Gebäude angrenzende Punkt des Ursprungs an der Straßenseite / Talsohle.
 - Zahl der Vollgeschosse:** Es ist eine II.-geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der II.-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschöß im Dachraum im Sinne des § 2 (4) LBAuO handelt. Dabei darf jedoch die Wandhöhe von 5,75m nicht überschritten werden.
 - Bauweise:** Innerhalb dieses Geltungsbereiches ist offene Bauweise festgesetzt.
 - Stellung der baulichen Anlagen:** Die im Plan eingetragene Hauptfrüchtigung () ist zwingend einzuhalten.
 - Nebenanlagen:** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis 20m² Grundfläche zulässig.
- B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem § 86 (6) LBAuO**
- Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten:** Es sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 48° zulässig. Eine Abwinkelung des Satteldaches in der Giebelhöhe zum Krüppelwalm ist erlaubt. Der Dachüberstand an den Längsseiten und an den Giebelseiten darf 40cm nicht überschreiten. Freistehende Garagen sind mit Satteldach in einer Dachneigung des Hauptgebüdes zu errichten. Drempe an Hauptgebüden sind zulässig, wobei die vorgeschriebene Wandhöhe von 5,75m nicht überschritten werden darf. Dachaufbauten sind als Schiepp- oder Spitzgäben erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Innenseite der Giebelwand von mindestens 1m einzuhalten. Die Höhe der Gäben darf max. 2m betragen. Bei Spitzgäben darf das Giebeldach abgewinkelt werden, die Breite des Giebelfensters muß kleiner sein als seine Höhe, wobei die Breite des Fensters max. 1,40m beträgt. Dachanschnitte in den Längsseiten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.
 - Außere Gestaltung der Gebäude:** Fassaden: Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind ausschließlich Kalkputz- oder Reibputze zulässig. Ausgeschlossen werden ortstypische, aufwendige Zierputze, Holzverkleidungen sind bis max. 30% der Fassadenfläche (ohne Fensterfläche) erlaubt. Holzbohlenhäuser sind nicht zulässig. Dach: Die Dachdeckung ist in anthrazit- / fahnenrot oder schwarzem Material auszuführen (z.B. Natur-, Kunststoffschiefer, Dachziegel, Betonschindeln). Dachverglasungen und nicht blendende Sonnenkollektoren sind erlaubt. Wellenplatten sind als Bedachungsmaterial ausgeschlossen.
 - Gestaltung der Außenanlagen:** Aufschüttung und Abtragungen sind bis zu einer Höhe von 0,70m erlaubt. Begegnungspunkte sind als Mauern (max. 0,50m hoch), Staketenzäune oder als Hecken aus heimischen Laubbäumen zulässig. Erforderliche Stützmauern sind zu begrünen oder als offengliedrige Natursteinmauern auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Der notwendige Rangierraum im Bereich der Wendeanlage (siehe Planzeichnung) ist von Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten.
- C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- Für die Bepflanzung von Außenflächen (Park- und Sitzplätze, Hofflächen und Zufahrten u. a.) sind gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 10 (3) LBAuO wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offengliedrige Pflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decken, Rasengitter o. ä.
 - Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfasst und einer örtlichen Versickerung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Endmulden o. ä. anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Ist eine vollständige Versickerung auf den Privatgrundstücken nachweislich nicht möglich, sollen die Rückhalteflächen überläufe erhalten, mit denen überschüssiges Niederschlagswasser der Versickerungsmulde auf der Fläche "E 2" zugeführt wird. Die Straßenentwässerung wird über einen offenen Graben oder eine Pflasterinsel im Straßenraum ebenfalls der Fläche "E 2" zugeführt und hier versickert. Von "E 2" aus ist überschüssiges Wasser in das nächstgelegene Oberflächenwasser abzugeben.
 - Auf der Fläche "E 3" werden offene Endmulden zur Aufnahme und Versickerung der Außenbereichsentwässerung angelegt und mit einem Überlauf an "E 2" angeschlossen. "E 3" wird flächig mit Laubbäumen und -sträuchern einheimischer Sorten bepflanzt.
 - Die mit "E 1" gekennzeichnete Fläche ist als Mähweide oder Weideland ohne Düngung und Pestizidinsatz extensiv zu nutzen.
- D Pflanzbindungen und Pflanzangebote gem. (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.
 - Die eingetragenen Gehölze und Einzelbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht angewachsene Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
 - Auf den entlang der Erschließungsstraße dargestellten Baumstandorten sind mit einer Abweichung von max. 2m einheimische Laubbäume zu pflanzen.
 - Auf jedem bebauten Grundstück sind zwei einheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Baumplanzungen auf Privatgrundstücken entlang der Straße werden angerechnet.

6. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überiegend, für die Randbepflanzung an den Außengrenzen ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden. Geeignete Arten sind z. B.:

Bäume:

- Stieleiche (Quercus robur)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten

Sträucher:

- Hasel (Corylus avellana)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Pfaffenhütchen (Eurolymus europaeus)
- Wildrosen (Rosa canina, Rosa avensis u.a.)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

E Festsetzungen nach § 8 und § 8a BauNachtG

- Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke von der Gemeinde herzustellen, spätestens jedoch im ersten Jahr nach Beginn der Bauarbeiten der Erschließungsstraße.
- Die Kosten für die landschaftspflegerischen Maßnahmen E 1 bis E 3 sind gemäß § 8a (4) BauNachtG allen bis zum 01.01.1998 noch nicht bebauten Baufeldern sowie den Verkehrswegen zuzurechnen. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Verflechtungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach anteilig zu 24 % auf die Verkehrsflächen und zu 76 % auf die Baugrundstücke.

F Hinweise

- Der Boden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleiben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen auf den Grundstücken aufzufangen und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zu verwenden.
- Im Bereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen und stellenweise oberflächennahem anstehendem Gestein zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte durch Bodengutachten bei der Beauftragung der DIN 1054 festgelegt werden.
- Für den Bereich der Grundstücke, die unmittelbar an die B 410 angrenzen, kann mit einer geringfügigen Überschreitung der Umkleehöhe bezüglich der Schallmissionen gerechnet werden. Öffentliche Maßnahmen sind jedoch nicht erforderlich und werden auch nicht von der Ortsgemeinde durchgeführt.
- Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Siburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.
- Maßnahmen auf den Privatgrundstücken und an den Privatgebäuden legen ausschließlich in der Verantwortung der Bauwilligen. Soweit die Gemeinde wie auch der Straßenbauausschuss der B 410 werden von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutzmaßnahmen und sonstiger Ansprüche freigestellt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

123 Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

vorhandene Nebengebäude

vort. Geländeoberfläche über NN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	max. Anzahl der Geschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung

BAUWEISE - BEGRENZUNGEN

- offene Bauweise
- Baugrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung der Festsetzungen und Nutzungen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	max. Anzahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

ERSCHLIESSUNG - GRÜNLÄCHEN

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg
- öffentliche Verkehrsfläche: Parkraum
- öffentliche Grünfläche
- Ausgleichsflächen E 1, E 2
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Erhalt der vorhandenen Bäume
- Erhalt der vorhandenen Sträucher
- Pflanzgebiet für Laubbaum
- Pflanzgebiet für Laubgehölzhecke

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

- Umformstation
- Pflanzgebiet in der Übersichtskarte
- Hauptfrüchtigung
- Böschungen
- Lage der Profilschnitte mit Blickrichtung
- Freizuhalten Sichtbereich

BESTANDSANGABEN

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rheinland-Pfalz.

PLANUNGSGRUPPE LENZ & PARTNER

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Irrhausen

Wohngebiet - In der Bringsmich

Verbandsgemeinde Arzfeld