

Textfestsetzungen

Bebauungsplan „In der Bringsmich“ der Gemeinde Irrhausen

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB sowie BauNVO

1. Bauliche Nutzung: Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
2. 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 Bauflächen dargestellt sind.
Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ - und GFZ - Werte nicht ausgeschöpft sind.
3. Höhe der baulichen Anlagen:
Die maximale Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) der Baukörper darf 5,75 m betragen. Bezugspunkt hierfür ist bei talseitigen Grundstücken der höchste an das Gebäude angrenzende Punkt des Urgeländes an der Straßenseite / Talseite.
4. 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 5,75 m nicht überschritten werden.
5. Bauweise:
Innerhalb dieses Geltungsbereiches ist offene Bauweise festgesetzt.
6. Stellung der baulichen Anlagen:
Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung (↔) ist zwingend einzuhalten.
7. Nebenanlagen: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis 20m² Grundfläche zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 (6) LBauO

1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten
Es sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 48 ° zulässig. Eine Abwinkelung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Krüppelwalm ist erlaubt.

Der Dachüberstand an den Längsseiten und an den Giebelseiten darf 40 cm nicht überschreiten.

Freistehende Garagen sind mit Satteldach in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten.

Drempel an Hauptgebäuden sind zulässig, wobei die vorgeschriebene Wandhöhe von 5,75 m nicht überschritten werden darf.

Dachaufbauten sind als Schlepp- und Spitzgaupen erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Innenkante der Giebelwand von mindestens 1 m einzuhalten. Die Höhe der Gaupen darf max. 2 m betragen. Bei Spitzgaupen darf das Gaupendach abgewalmt werden, die Breite des Gaupenfensters muß kleiner sein als seine Höhe, wobei die Breite des Fensters max. 1,40 m beträgt.

Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude:

Fassade: Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind ausschließlich Kellenstrich- oder Reibputze zulässig. Ausgeschlossen werden ortsuntypische aufwendige Ziehputze. Holzverkleidungen sind bis max. 30 % der Fassadenfläche (ohne Fensterfläche) erlaubt. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Dach: Die Dacheindeckung ist in anthrazitfarbenem schwarzem Material auszuführen (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine). Dachverglasungen und nicht blendende Sonnenkollektoren sind erlaubt. Wellplatten sind als Bedachungsmaterial ausgeschlossen.

3. Gestaltung der Außenanlagen

Aufschüttungen und Abtragungen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m erlaubt. Bezugspunkt hierzu ist das natürliche Gelände.

Einfriedungen sind als Mauern (max. 0,50 m hoch), Staketenzäune oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Erforderliche Stützmauern sind zu begrünen oder als offenfugige Natursteinmauern auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. (§ 9 (1) 20 BauGB)

1. Für die Befestigung von Außenflächen (Park- und Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten u.a.) sind gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 10 (3) LBauO wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decken, Rasengitter o.ä.

2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Versickerung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Erdmulden 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 Rückhaltemulden Überläufe erhalten, mit denen überschüssiges Niederschlagswasser der Versickerungsmulde auf der Fläche „E2“ zugeführt wird. Die Straßenentwässerung wird über einen offenen Graben oder eine Pflasterrinne im Straßenraum ebenfalls der Fläche „E2“ zugeführt und hier versickert. Von „E2“ aus ist überschüssiges Wasser in das nächstgelegene Oberflächengewässer abzugeben.

3. Auf der Fläche „E3“ werden offene Erdmulden zur Aufnahme und Versickerung der Außengebietsentwässerung angelegt und mit einem Überlauf an „E2“ angeschlossen. „E3“ wird flächig mit Laubbäumen und -sträuchern einheimischer Sorten bepflanzt.
4. Die mit „E1“ gekennzeichnete Fläche ist als Mähwiese oder Weideland ohne Dünger- und Pestizideinsatz extensiv zu nutzen.

D Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. (§ 9 (1) BauGB)

1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.
2. Die eingetragenen Gehölze und Einzelbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht angewachsene Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
3. Auf den entlang der Erschließungsstraße dargestellten Baumstandorten sind mit einer Abweichung von max. 2 m einheimische Laubbäume zu pflanzen.
4. Auf jedem bebauten Grundstück sind zwei einheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken entlang der Straße werden angerechnet.
5. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, für die Randbegrünung an den Außengrenzen ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubholzarten 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
- Weißdorn

(*Euonymus europaea*)
(*Crataegus monogyna*, c. *laevigata*)

- Wildrosen (Rosa canina, Rosa arvensis u.a.)
- gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

6. Die Pflanzung von Nadelbäumen ist auf Privatgrün nur als Solitärgehölz zulässig. Hecken aus Nadelhölzern sind unzulässig.

E Festsetzungen nach § 8 u. § 8a BNatSchG

1. 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.
2. Die Kosten für die landespflegerischen Maßnahmen E1 bis E3 sind gemäß § 6a (4) BNatSchG allen bis zum 1.1.1996 noch nicht bebauten Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Versiegelungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach anteilig zu 24 % auf die Verkehrsflächen und zu 76 % auf die Baugrundstücke.

F Hinweise

1. Der Boden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleifen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen auf den Grundstücken aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) zu verwenden.
3. Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen und stellenweise oberflächennah anstehendem Gestein zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte durch Bodengutachten bei der Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
4. Für den Bereich der Grundstücke, die unmittelbar an die B 410 angrenzen, kann mit einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte bezüglich der Schallemissionen gerechnet werden. Öffentliche Maßnahmen sind jedoch nicht erforderlich und werden auch nicht von der Ortsgemeinde durchgeführt.