

## **Gemeinde Irmenach**

### **Bebauungsplan „Neuweg – 1. Änderung“**

### **Textliche Festsetzungen**

#### Satzungsfassung



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
68169 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

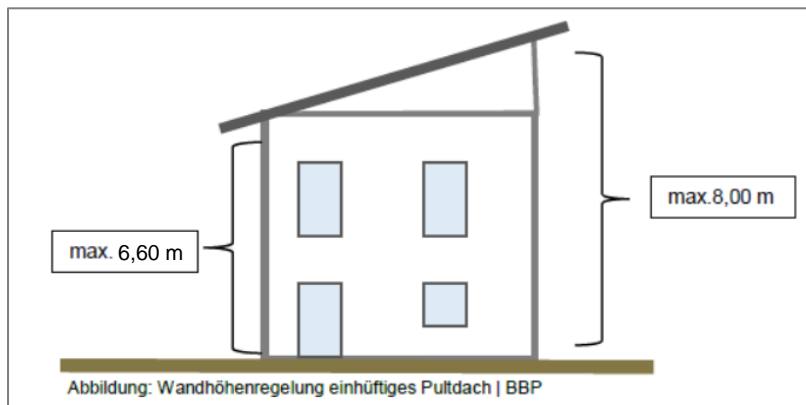
In Ergänzung des Bebauungsplans „Neuweg“ überlagern die nachfolgenden Festsetzungen teilweise die bisherigen Textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung. Die in Klammern angegebene **Kapitelnummern** entsprechen dem überlagerten Passus des Ursprungsbebauungsplans. Für nicht überlagerte Planinhalte gelten nach wie vor die Festsetzungen des Bebauungsplans „Neuweg“:

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

#### 1 **(Kap. 2.1) Trauf und Firsthöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Gebäude dürfen eine Traufhöhe von 6,60 m sowie eine Firsthöhe von 11,60 m nicht überschreiten. Die maximale Traufhöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach als maximale Gebäudehöhe zu verstehen.

Die „höhere Wand“ bei Gebäuden mit Pultdach darf maximal 8,00 m betragen.



Für Nebenanlagen wird bestimmt, dass diese eine maximale Traufhöhe von 2,20 m und eine maximale Firsthöhe von 3,50 m nicht überschreiten dürfen.

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO die Straßenoberfläche der dem Baugrundstück nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Mitte der Frontseite des Gebäudes (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt. Steigt oder fällt das Gelände von der baulichen Anlage zum Bezugspunkt, so ist die Höhe entsprechend der Steigung oder dem Gefälle anzupassen.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist ein Staffelgeschoss bis zu 2,60 m Höhe möglich, wenn dieses von min. 3 Gebäudeaußenkanten um 1,25 m zurückspringt. Eine dieser Gebäudeaußenkanten muss eine straßenseitige Kante sein.

Bei Gebäuden mit Pultdach ist ein Staffelgeschoss bis zu 2,60 m Höhe möglich, wenn dieses von min. 1 Gebäudeaußenkante um 1,25 m zurückspringt.

Bei Wandrücksprüngen darf die maximale Traufhöhe auf bis zu einem Drittel der Fassadenlänge bis 0,5 m überschritten werden, die maximale Firsthöhe muss jedoch eingehalten werden.

Zur Errichtung von Anlagen, welche der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, kann die Endausbauhöhe von Gebäuden mit Flachdach und Pultdach um max. 1,50 m überschritten werden.

## **2 (Kap. 3) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe von Nebenanlagen in Form von Gebäuden wird hierbei für die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf max. 20 m<sup>2</sup> begrenzt.

## **3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Bepflanzung von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 & Nr. 25a BauGB)**

### **3.1. Gestaltung der Baugrundstücke**

Je Baugrundstück sind mindestens 2 Obst- bzw. Laubbäume gemäß Pflanzliste (mind. Bäume 2. Ordnung) zu pflanzen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden und sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen.

Der Vorgartenbereich wird definiert als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche zugewandten Gebäudekanten. Bei Eckgrundstücken bezieht sich der Vorgartenbereich auf beide den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudekanten.

Flächenversiegelungen sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial im Vorgarten sind unzulässig. Darüber hinaus sind max. 10 % der übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen flächig mit Kies, Schotter o.ä. auszugestalten.

### **3.2. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahleinrichtung mindestens unterhalb der Horizontalen (Upward Light Ratio = 0 %) und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warm-weiß) zu verwenden.

### **3.3. Dachbegrünung**

Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung bis zu 10° und ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

*Hinweis: Es wird aus Gründen des Kleinklimas, der Biodiversität und der Regenwasserrückhaltung empfohlen, eine Dachbegrünung bereits bei kleineren Dachflächen anzulegen (z.B. Garagen oder Schuppen).*

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 S. 1 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz. Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### **1 (Kap. 9) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1. Dachformen**

Zulässige Dachformen sind Flachdächer bis einschl. 10° Neigung sowie geneigte Dächer. Eine Beschränkung der maximalen Dachneigung oder der Hauptfirstrichtung erfolgt nicht.

#### **1.2. Dachaufbauten und Dachfarbe**

Eine Dachgaube darf max. 2,50 m breit sein und alle Dachgauben zusammen dürfen max. 2/3 der Trauflänge betragen.

Zwerchhäuser dürfen maximal 4,50 m breit sein.

Die Farbe der Dacheindeckung bei Häusern mit mehr als 10° Dachneigung ist in schiefergrau auszugestalten

### **2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Einfriedungen in Form von natürlichen Baumaterialien (z.B. Holzelemente, Schotterkäfige etc.) sind bis zu max. 20 % je Grundstücksseite zulässig.

Darüber hinaus sind ausschließlich Einfriedungen in Form von Hecken oder offenen Einfriedungen zulässig.

Als offene Einfriedungen gelten solche, mit mindestens 70 % offener Fläche.

## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1 Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **2 Grünkonzept auf privaten Freiflächen**

Neben den in der Planung festgesetzten Maßnahmen werden private Grundstücksbesitzer angehalten, den Grünflächenanteil auf ihren Privatgrundstücken anteilig hoch zu halten und somit einen aktiven Beitrag zu einem gesunden Mikroklima, einem umweltschonenden Wohnquartier und einem zukunftsfähigen Lebensraum für die Bewohner sowie die Flora und Fauna zu leisten. In diesem Zusammenhang sind weitere private Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen, das Anlegen von Blühstreifen oder Wasserflächen oder das Verwildern einzelner Teilbereiche der Gartenfläche eine Möglichkeit, das Ziel eines nachhaltigen und ökologischen Quartiers gemeinsam zu verfolgen und einen unmittelbaren Beitrag zum Natur- und Artenschutz zu leisten.

### 3 Energieeffizientes Bauen

Um den Zielsetzungen eines nachhaltigen und klimaangepassten Wohnquartiers gerecht zu werden ist es grundsätzlich auch empfohlen, diese Aspekte in die Bauausführung der Gebäude zu integrieren. Daher wird empfohlen, sich an den Energieeffizienzstandards der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) zu orientieren und mindestens den dortigen KfW 55 Standard zu erreichen. Dieser entspricht einem energetisch hocheffizienten Wohnhaus, welches kaum Energieverluste verzeichnet und somit auch für die kommenden Jahrzehnte eine zukunftssichere und wirtschaftliche Bauweise darstellt. Darüber hinaus bestehen in diesem Zusammenhang Möglichkeiten der finanziellen Förderung. Siehe hierzu:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Bau-eines-Hauses/>

### D PFLANZLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 in der freien Natur nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4<sup>1</sup> (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		Beerenobststräucher:	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	Hecken:	
Obstbäume:		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m*	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m

<sup>1</sup> Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			größeren Abstand
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		als 0,75 m
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

\*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – *Populus*) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

## 1 Pflanzliste: Durch- / Eingrünung des Plangebietes

### Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne

## 2 Pflanzliste: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sedum spurium</i> in Sorten	Kaukasus-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden