

Ortsgemeinde Irmenach

Bebauungsplan "Neuweg"

Textliche Festsetzungen

+ Beschluss über die Befreiung der
Festsetzung im Ziffer 9 letzter Absatz
vom 19.04.2005

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36 158-0
TELEFAX (0631) 633 06
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Trauf- und Firsthöhen

Die Gebäude dürfen eine Traufhöhe von 6,60m sowie eine Firsthöhe von 11,60m nicht überschreiten. Die Höhe der Traufe darf weiterhin eine Höhe von 3,00m nicht unterschreiten.

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. Bei Geländeneigungen gilt das Maß des mittleren Punktes der Gebäudefront in Straßenmitte.

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

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Hauptfirstrichtungen ergeben sich aus den Eintragungen in die Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Plans.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind -außer auf den überbaubaren Flächen- auch auf den Flächen zwischen Baugrenze und seitlicher Nachbargrenze zulässig, max. jedoch bis zur Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche.

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten. Ausgenommen hiervon sind Garagen in Gebäuden. Die zulässige Größe der Grenzbebauung richtet sich nach den Vorschriften der LBauO.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bebauungsplangebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Gestaltung der Randfläche im Übergang zur freien Landschaft in Kombination mit Maßnahmen für die Wasserwirtschaft:

Entwicklung eines lockeren Gehölzstreifens als transparente Ortsrandeingrünung. Die Fläche ist mit Hochstämmen (Obstbäume, pro 200 m² ein Baum) zu bepflanzen. Des weiteren sind kleine Gebüschgruppen mit 3-5 Sträuchern im Abstand von 15 - 20 m zueinander anzupflanzen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zu ersetzen Ansonsten ist die Fläche mit einer Wiesenmischung anzusäen; Böschungflächen sind als Rain (Gräser- und Staudenflur bei extensiver Pflege) zu entwickeln.

Befestigungen in Form von Betonmauern, Betonfertigteilen u.ä. sind nicht zulässig.

Die Anlage von offenen Mulden und Gräben zum Auffang, zur Retention und zum Abführen von Oberflächenwasser ist zulässig. Die Gräben sind soweit als technisch möglich einer natürlichen Begrünung durch gelenkte Sukzession (Mahr und Abfuhr des Mähgutes in Abschnitten bei Bedarf je nach Vegetationsentwicklung alle 2 - 3 Jahre).

6.2 Gestaltung der Fläche am Fehlenbach:

Auf der bereits bestehenden Wiese sind Obstbäume (Hochstamm, heimische robuste Sorten) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Auf der Fläche von 2.500 m² sind 12 Obstbäume (ca. 200 m² pro Baum) zu pflanzen.

Sorten und Pflanzqualität siehe Pflanzliste.

Die Pflege der Wiese ist zu extensivieren: die Wiese ist maximal zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine extensive Weidenutzung ist zulässig. Die Bewirtschaftung orientiert sich an den Regelungen der FUL-Richtlinie zur Grünlandvariante 2 (Verbot der Düngung, Mahd nicht vor Mitte Juni)

7. Externe landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen

Dem Bebauungsplan werden aus dem Ökokonto auf der Gemarkung Irmenach, Flur 8, die Parzellen 2, 3, 4, 5 und 6 („Rückwies“) zugeordnet.

Die landespflegerischen Maßnahmen sind bereits umgesetzt.

8. Zuordnung der landespflegerischen Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

Die Zuordnung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen orientiert sich an Art und Umfang der jeweiligen Eingriffe.

Der am genauesten quantitativ erfassbare Bereich ist der der Neuversiegelung, der sich auch hinsichtlich der Einteilung öffentlich - privat am besten differenzieren lässt.

Neuversiegelung		
Öffentlich durch Erschließung	2.476 m ²	= 17% der gesamten Neuversiegelung
Privat durch Bebauung	12.506 m ²	= 83% der gesamten Neuversiegelung

Den durch die Gemeinde durchgeführten grünordnerischen Maßnahmen werden jeweils anteilig 17% aus den „öffentlichen Eingriffen“ und 83% aus „privaten Eingriffen“ zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)**

9. Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen und –neigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Doppelhäuser sind zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 35° auszuführen. Bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppel- und Reihenhäuser kann unter Beibehaltung der Einheitlichkeit im Rahmen der allgemein zulässigen Dachneigungen hiervon abgewichen werden.

Für Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile sind auch flach geneigte Pultdächer sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Bei der Nutzung regenerativer Energien wie Solarenergie, kann von den Festsetzungen zur Dacheindeckung abgewichen werden.

Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Sie sind mit Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Schiefer entsprechen oder gleichkommen, kleinteilig einzudecken.

Für untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen sind auch Zinkblecheindeckungen zulässig.

Zur Belichtung des Dachraumes sind ausschließlich Gauben zulässig. Die Breite der Dachgauben darf nicht mehr als 2,50 m oder 1/3 der Trauflänge einzeln oder als Summe betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

10. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO

Entsprechend den Regelungen des § 47 LBauO i.V.m. der geltenden Verwaltungsvorschrift vom 24.07.2000 sind je Wohneinheit mindestens

- 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) in Einfamilienhäusern,
- 1,5 Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen

auf dem Grundstück oder, sofern öffentlich-rechtlich gesichert, auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen.

C. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Luftverkehr

Nach Auskunft des Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz, Referat Luftverkehr liegt das Gebiet mit einer Höhe von ca. 430 m – 440 m NN weit unterhalb des Flughafenbezugspunktes (497 m NN) und somit nicht im Bauschutzbereich des Flughafens Frankfurt-Hahn.

Unter Einhaltung der vorgesehenen Firsthöhe von max. 11,60 m stehen dem Bebauungsplan aus Sicht des Referats Luftverkehr keine luftrechtlichen Bedenken entgegen.

Luftverkehrsrechtliche Belange, die von der genannten Stelle beurteilt werden können, sind durch die Planung nicht betroffen. Insbesondere werden keinerlei Luftfahrthindernisse errichtet und der Flugbetrieb am Flughafen Frankfurt-Hahn nicht beeinträchtigt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem besonders lärmempfindlichen Gebiet befindet. Durch den Verkehr am Flughafen Frankfurt-Hahn kann eine Störung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden.

Ein aus der Betriebsgenehmigung für den Flughafen Hahn resultierender Anspruch auf Einbau oder Erstattung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Flughafenbetreiber besteht nicht.

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

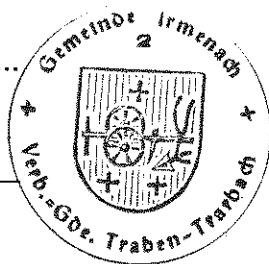
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom / rückwirkend vom in Kraft.

Ausgefertigt

Irmenach, den 08.11.2004.....

Karl-Heinz Tatsch



(Karl-Heinz Tatsch)

Ortsbürgermeister

1.

Auszug

aus der Niederschrift der Sitzung des
Ortsgemeinderates Irmenach

vom 19. April 2005

Öffentliche Sitzung

Jahn
P.
Ho.

4. Textfestsetzungen des Bebauungsplanes "Neuweg":

Vom Vorsitzenden wird ausgeführt, dass in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Neuweg" unter Ziffer 9, letzter Absatz, folgende Festsetzung getroffen ist:


"Zur Belichtung des Dachraumes sind ausschließlich Gauben zulässig. Die Breite der Dachgauben darf nicht mehr als 2,50 m oder 1/3 der Trauflänge einzeln oder als Summe betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig."

Da diese Regelung sich in der Praxis als nicht umsetzbar erweist, wird deshalb vorgeschlagen, durch Beschluss generell Befreiung von dieser Festsetzung zu erteilen, so dass bei zukünftigen Bauvorhaben Dachflächenfenster angeordnet werden können.

Nach kurzer Diskussion beschließt der Ortsgemeinderat einstimmig, eine generelle Befreiung von den Festsetzungen zu Ziffer 9, letzter Absatz, Satz 1, des Bebauungsplanes zu erteilen, so dass bei zukünftigen Bauvorhaben Dachflächenfenster angeordnet werden können.

Ratsmitglied Klaus-Dieter Kley hat wegen Ausschließungsgründen gemäß § 22 GemO nicht an der Beratung und Beschlussfassung über diesen Tagesordnungspunkt mitgewirkt und sich in den Zuhörerbereich begeben.

2. Abt. 4 zur weiteren Veranlassung


(Ulrich K. Weisgerber)