

Gemeinde Irmenach

Bebauungsplan „Neuweg – 1. Änderung“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Offenlage | 05.04.2022

Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

**Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Irmenach
durch**



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Nico Lorsch, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Kaiserslautern, den 05.04.2022

INHALTSVERZEICHNIS

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB	1
A Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	1
B Aufstellungsbeschluss	1
C Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB	1
D Grundlagen	2
1 Planungsgrundlagen	2
2 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	2
3 Bestandssituation	3
E Vorgaben Übergeordneter Planungen	4
1 Regionaler Raumordnungsplan	4
2 Flächennutzungsplan	5
F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	5
1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen	5
2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
3 Altablagerungen/ Altlasten	5
4 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	5
5 Bestehende Leitungstrassen	6
6 Erschließung	6
7 Sonstiges	6
G Überlagerung mit bestehenden Satzungen	6
H Landespflegerische Bewertung der Planung	6
1 Bewertung des Plangebietes	6
2 Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet	7
3 Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft	7
I Darlegung zum städtebaulichen Konzept	7

1	Städtebauliche Zielvorgaben	7
2	Erläuterung der Planung	8
3	Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes	8
J	Begründung der Festsetzungen	9
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
1.1	(2.1.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
1.2	(3) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)	9
1.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
1.3.1	Gestaltung der Baugrundstücke	9
1.3.2	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	9
1.3.3	Dachbegrünung	10
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
3	Nachrichtliche Übernahme anderweitiger Festsetzungen/ Vermerke	10
4	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	10
K	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)	11
2	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB)	11
3	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	11
4	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)	11
5	Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	11
L	Planverwirklichung	12
1	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans	12
2	Kosten der Bauleitplanung	12

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Gemeinde Irmenach hat bereits zu Beginn der 2000er Jahre die Entwicklung des Neubaugebietes „Neuweg“ durch die Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes sowie die Sicherung durch einen Bebauungsplan durchgeführt. In den vergangenen Jahren hat sich allerdings gezeigt, dass die Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans das Baugebiet vergleichsweise unattraktiv für neue Bauherren machen. Vereinzelt Vorgaben erscheinen als zu restriktiv oder nicht mehr zeitgemäß.

Aus diesem Grund möchte die Gemeinde eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern und im Rahmen einer Bebauungsplanänderung das bestehende Neubaugebiet „fit“ für die Zukunft machen. Dabei sollen die gemeindlichen Interessen für eine verträgliche Entwicklung und Gestaltung des Baulandes im rahmengebend sein. (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB)

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Irmenach daher für den betroffenen Bereich die Änderung des Baurechts durch eine Bebauungsplanänderung zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Neuweg – 1. Änderung“ am 09.06.2020 beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern.

C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplanes nicht berührt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

D GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- der bestehende Bebauungsplan „Neuweg“ des Büro BBP Stadtplanung, Landschaftsplanung von 2004,
- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach,
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinland-Pfalz,
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand 2021.

Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern vom März 2021. Die landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bauleitplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

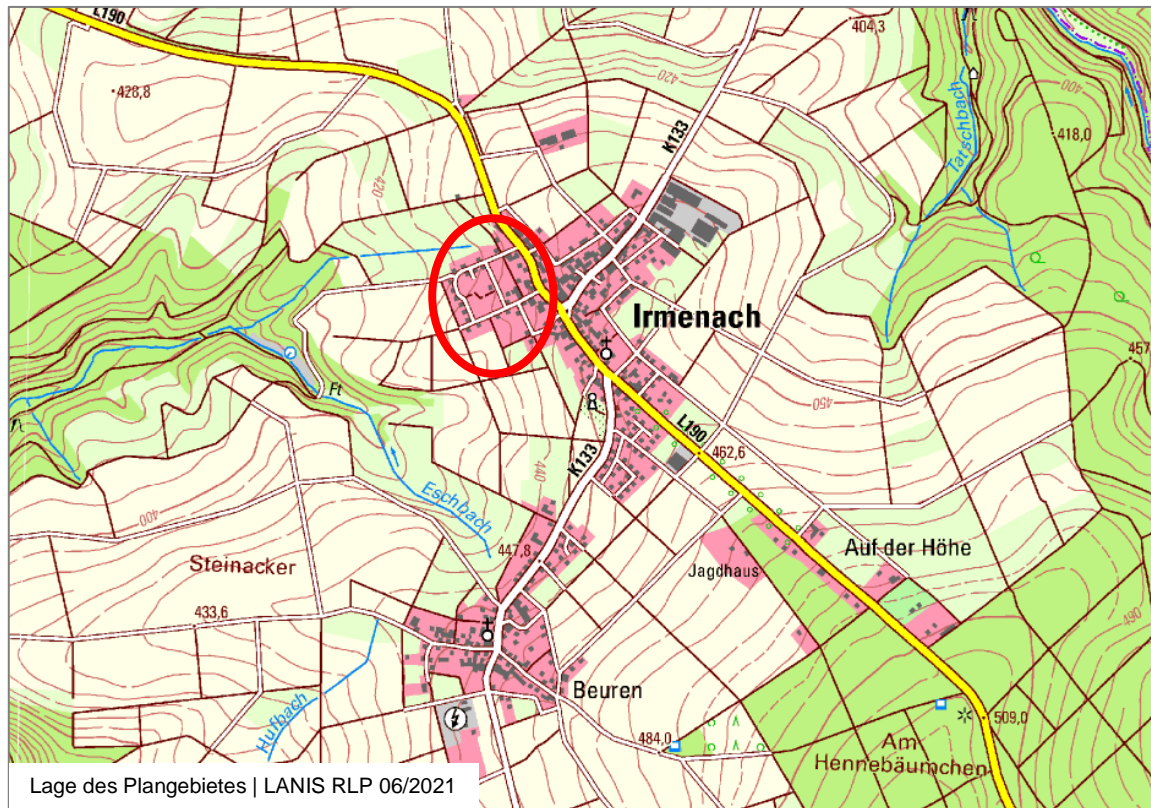
Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach, Fachbereich 2 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (Robert-Schumann-Straße 65, 54536 Kröv) eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich der bestehenden Ortslage der Gemeinde Irmenach im Bereich „Neuweg“. Im Norden wird es durch den Fehlenbach begrenzt. in einer Größe von ca. 3,74 ha, im Westen durch den bestehenden Wirtschaftsweg.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Flur 21 der Gemarkung Irmenach. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke vollständig oder teilweise (tlw.):

12/1	12/2	12/3	12/4	12/5	12/6	14/2	14/3	14/4	14/5	14/6	14/8
14/9	14/10	14/12	14/13	14/14	14/17	14/18	14/19	14/20	14/21/	14/22	14/23
14/24	14/25/	14/26	14/29	14/33	14/34	14/35 (tlw.)	14/36	14/37 (tlw.)	18/3		
21/1	21/54 (tlw.)	22	23	24/1	24/2	25/2	25/3	26/1	26/2		
54/9 (tlw.)	60/1										



3 Bestandssituation

Da das Plangebiet deckungsgleich mit dem des Ursprungsbebauungsplan für das Neubaugebiet „Neuweg“ ist, handelt es sich dabei um ein erschlossenes Areal für ein Wohngebiet am westlichen Ortsrand von Irmenach. Dieses ist geprägt durch in der Regel freistehende Einfamilienhäuser, einen zentralen Spielplatz, ein Regenrückhaltebecken im Norden sowie zahlreichen Freiflächen. Diese sind nicht bebaute Baugrundstücke, deren bauliche Nutzung durch die Modernisierung des Ursprungsbebauungsplans attraktiver gestaltet werden soll.



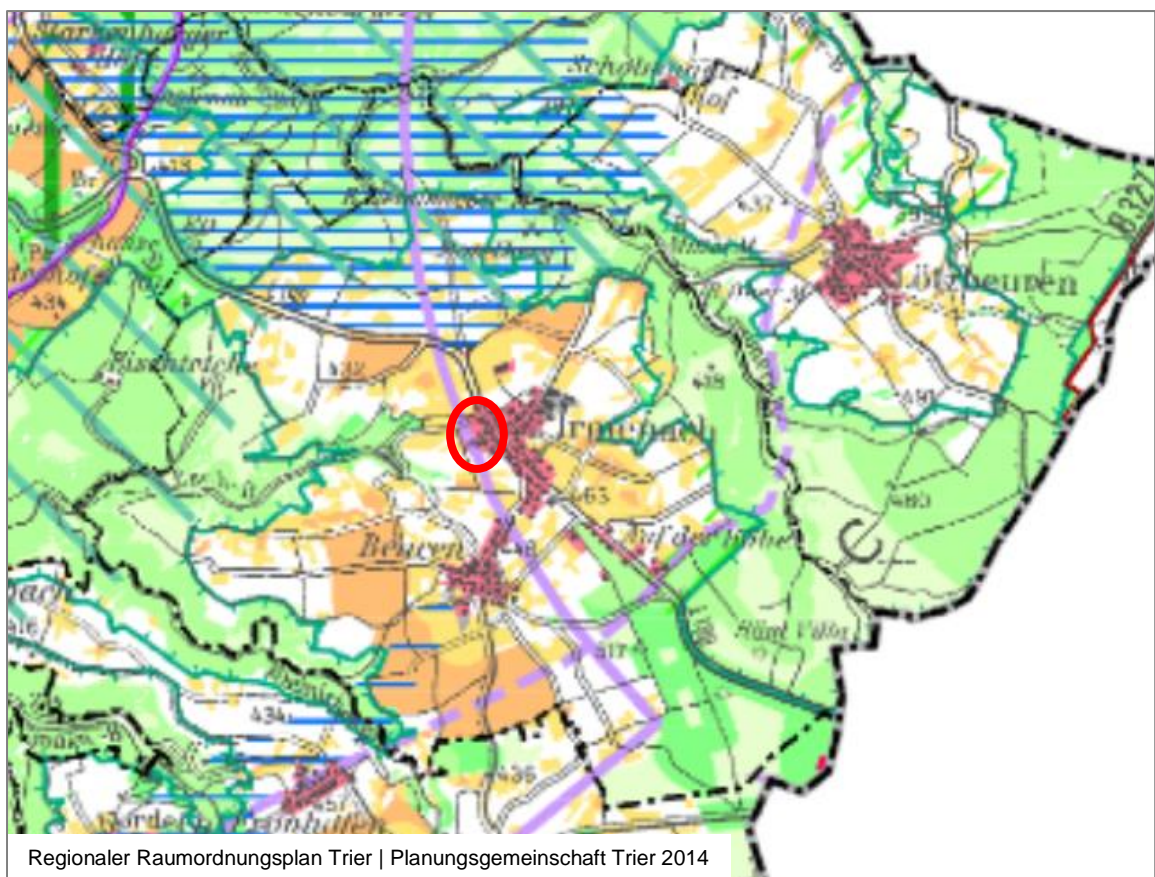
Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 430,00 m und 440,00 m NHN. Das Gelände fällt nach Westen relativ gleichmäßig ab.

E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. In diesem Fall gilt dies wie nachfolgend aufgeführt.

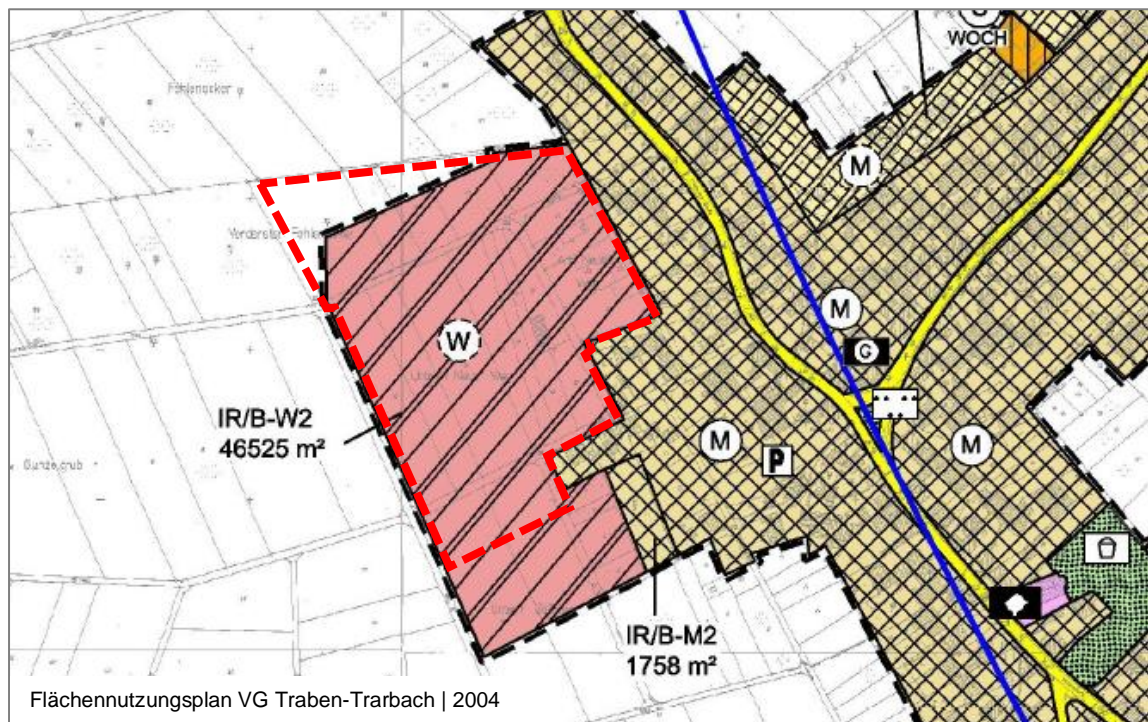
1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Entwurf des regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Trier von 2014 stellt das Plangebiet als *Siedlungsfläche Wohnen* dar. Demnach entspricht die Planung den Vorgaben des Regionalplans.



2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach von 2004 stellt den Geltungsbereich als *geplante Wohnbaufläche* dar.



Somit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden unterschiedliche fachplanerische Vorgaben für den Geltungsbereich erläutert.

1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Innerhalb des Plangebietes gelten keine besonderen natur- oder artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen.

2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Fließ- oder Stehgewässer befinden sich innerhalb des Plangebietes keine. Ebenso sind keine besonderen wasserrechtlichen Inhalte betroffen.

3 Altablagerungen/ Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

4 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Funde sind ebenfalls nicht durch die Planung tangiert.

5 Bestehende Leitungstrassen

Es bestehen keine überörtlichen oder über die Hausversorgung hinausgehenden Leitungstrassen.

6 Erschließung

Das Plangebiet ist über die beiden Straßen *Fehlenacker* und *Neuweg* bereits vollständig verkehrstechnisch erschlossen und an das Gemeindefachwerk angebunden. Die infrastrukturelle Erschließung der Ver- und Entsorgung besteht bereits vollständig. Für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers besteht im Ursprungsbebauungsplan ein Entwässerungskonzept.

7 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Neuweg“ von 2004.

H LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG

Die Anwendung des § 13 BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

1 Bewertung des Plangebietes

SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete.

SCHUTZGUT ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ

Ausgewiesene Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor.

SCHUTZGUT BODEN

Für das Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Durch die Bebauung der noch unbebauten Grundstücke entstehen zusätzliche Versiegelungen.

SCHUTZGUT GRUNDWASSER UND GEWÄSSER

Das Plangebiet ist nicht von derartigen Restriktionen betroffen.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Plangebiet ist durch die bereits bestehenden Strukturen des Neubaugebietes geprägt. Die einzelnen freien Baugrundstücke haben, auch aufgrund der insgesamt lockeren Bebauung und Nähe zur offenen Landschaft, eine geringe Bedeutung für das Mikroklima.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT/ ORTSBILD

Die Aspekte des Landschaftsbildschutzes wurden bereits durch Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans berücksichtigt. Das Ortsbild ist insbesondere durch die regionale baukulturelle Besonderheit der schieferfarbenen Dacheindeckungen geprägt.

ARTENSCHUTZ

Aufgrund fehlender Biotopstrukturen und adäquaten Naturräumen ist das Plangebiet nur von untergeordneter Bedeutung für den Artenschutz. Geschützte Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für den Populationserhalt sind nicht zu erwarten.

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Das Plangebiet ist bereits durch bestehende Baustrukturen sowie die Anbindung an den Ortskern geprägt. Bezüglich Artenschutzes ist das Gebiet von untergeordneter Bedeutung. Ebenso spielen die übrigen genannten landespflegerischen Aspekte nur eine sehr geringe Rolle.

2 Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet

Vorschlag von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet:

- Förderung der Biodiversität auf den Privatgrundstücken
- Aufnahme von Festsetzungen zur Dachbegrünung

3 Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Aufgrund der bereits bestehenden Strukturen sowie den mit der Planänderung verfolgten Zielsetzungen (Nutzbarmachung der freien Baugrundstücke) ist nur von minimalen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen.

I DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

Nachfolgend wird die grundsätzliche Planungskonzeption und deren Zielsetzungen erläutert.

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Die Gemeinde Irmenach war mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neuweg“ im Jahr 2004 bestrebt, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern und zudem das Gemeindegebiet in einer ortsbildverträglichen Art und Weise weiterzuentwickeln. Aller-

dings stellt sich die jetzige Situation so dar, dass zahlreiche Grundstücke zwar erschlossen aber nicht bebaut sind, denn der Bebauungsplan stellt nicht mehr zeitgemäße Forderungen an künftige Bauherren.

Diese Problematik möchte die Gemeinde lösen und die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Teilen modernisieren. Dabei gilt es allerdings nach wie vor, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu berücksichtigen. Daher werden bei der Durchführung der Bebauungsplanänderung insbesondere folgende Planungsziele beachtet:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sollen durch den städtebaulichen Entwurf gesichert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, da bereits erschlossene Grundstücke nutzbar gemacht werden sollen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB),
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2 Erläuterung der Planung

Die Planänderung beinhaltet in erster Linie eine Anpassung von baugestalterischen Vorgaben in Bezug auf Dachgestaltungen, Einfriedungen sowie der Errichtung von Nebenanlagen. Damit möchte die Gemeinde die Nutzung der bestehenden brachliegenden Baugrundstücke attraktivieren und gleichzeitig gestalterische Defizite vorbeugen. Ein „Wildwuchs“ mit dem primären Ziel der Veräußerung der Baugrundstücke ohne nachhaltige städtebauliche Vorgaben soll explizit vermieden werden.

Darüber hinaus werden grünordnerische Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität als Maßnahme der Klimaanpassung in die Planung integriert. Derartige Inhalte bestanden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans nicht.

3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits vollständig verkehrlich und infrastrukturell erschlossen. Für die Regenwasserbewirtschaftung bestand 2004 ein Entwässerungskonzept, welches nach wie vor seine Gültigkeit behält.

J BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der in der Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen eingegangen.

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

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 (2.1.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die ergänzenden Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen dienen in erster Linie dazu, bisher nicht zulässige Dachformen bzw. die aus neuen Dachformen resultierenden Höhenvorgaben ortsbildverträglich zu steuern.

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

Mit den Festsetzungen zur Bauweise soll in Kombination mit den Baugrenzen und Baulinien eine ortsbildverträgliche Entwicklung gesichert werden.

Die getroffenen Festsetzungen für Nebenanlagen im Plangebiet zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern. Gleichzeitig soll die Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren gewahrt bleiben.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Gestaltung der Baugrundstücke

Um einen möglichst hohen Gesamtanteil an Grünflächen im Plangebiet zu erreichen, werden auch private Grundstücksbesitzer dazu angehalten, ihre nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu begrünen. Damit dieser private Grünflächenanteil eine angemessene grünordnerische Qualität aufweist und somit auch einen Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas leisten kann, sind hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen. Denn die Summe der hier entstehenden Baugrundstücke und deren Gestaltung haben insgesamt eine nicht zu vernachlässigende Auswirkung auf das Lokalklima und die nahe Umwelt. Daher sollen auch diese der Zielsetzung einer nachhaltigen klimafördernden Entwicklung entsprechen und ihren Beitrag leisten.

1.3.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Eine zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden speziell in besiedelten Gebieten durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Boden, sondern auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna. Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden sind Leuchtmittel im Außenbereich, welche zur Seite oder

in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig (ULR=0). Zudem ist die Lichtfarbe auf warmweiße bis neutrale Töne zu beschränken.

1.3.3 Dachbegrünung

Sollten sich Bauherren zur Errichtung eines Daches mit einer Neigung von bis zu 10° entscheiden, so ist diese Fläche ab 30m² mindestens extensiv zu begrünen. Aufgrund der nicht fest reglementierten Dachform greift diese Festsetzung nur bei entsprechender Dachform. Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher festgesetzt. Zudem wird empfohlen, auch bereits bei kleineren Dachflächen eine Begrünung durchzuführen (z.B. bei Garagen oder Schuppen).

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen und die bestehenden freien Baugrundstücke zu attraktivieren, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur:

- äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich der Dachgestaltung (Planzeichnung und Kapitel 9 des Ursprungsbebauungsplans) und
- zu Einfriedungen und deren Erscheinungsbild.

Bei der Farbgebung der Dächer spielt die vorhandene regionaltypische Gestaltung eine besondere Rolle. In weiten Teilen des Hunsrücks sowie im angrenzenden Moselraum sind schieferfarbene Bedachungen essentieller Teil der Baukultur und sollen auch durch die Vorgaben für das Neubaugebiet „Neuweg“ berücksichtigt werden.

3 Nachrichtliche Übernahme anderweitiger Festsetzungen/ Vermerke

Die in dieser Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen gelten gemeinsam bzw. überlagernd mit den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Neuweg“. Eine Überlagerung bestehender Festsetzungen findet ausschließlich bei solchen hier genannten Festsetzungen statt, die einen Verweis auf das Kapitel oder die Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans besitzen.

4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

K WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Dies wird durch die hier vorliegende Anpassung bzw. Ergänzung des Ursprungsbebauungsplans nach wie vor sichergestellt. Das Baugebiet trägt zu einer Ergänzung der Irmenacher Bevölkerung und somit zu einer Bereicherung und Vielfalt des gesamten Ortes bei.

2 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB)

Das bestehende Ortsbild wird durch adäquate Festsetzungen im Bereich der Gebäudekubaturen aber auch gestalterischer Vorgaben in einer verträglichen und nachhaltigen Art und Weise fortgeführt. Hierbei ist besonders die baukulturelle Besonderheit der schieferfarbenen Dacheindeckung zu nennen, welche typisch für die gesamte Region ist.

Die Berücksichtigung und Integration des Landschaftsbildes ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan in ausreichender Form gewürdigt.

3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die ergänzenden Inhalte noch einmal zusätzlich berücksichtigt und insbesondere eine Förderung der Biodiversität erhält durch die Festsetzungen Einzug in die Planung.

4 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Da das Neubaugebiet „Neuweg“ bereits vollständig verkehrlich und infrastrukturell erschlossen ist, ist durch die künftige Nutzung der nicht bebauten Baugrundstücke nicht von einer Verschlechterung der aktuellen Verhältnisse auszugehen.

5 Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Irmenach befindet sich in einer sehr ländlich geprägten Region. Die dortigen Bewohner sind in erster Linie auf das Kfz als Fortbewegungsmittel angewiesen. Zur Reduzierung des Fahrzeugaufkommens besteht die Empfehlung an die Gemeinde, für die künftige Entwicklung Möglichkeiten des Carsharings (optimalerweise in Form von Elektrofahrzeugen) zu überprüfen und somit auch Leuten, die kein privates Kfz besitzen, eine ausreichende Mobilität anzubieten. Derartige Konzepte können auch gemeinsam mit anderen Gemeinden entwickelt oder umgesetzt werden.

L PLANVERWIRKLICHUNG**1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans**

Aufgrund der gegebenen Grundstücksverhältnisse ist eine Bodenordnung nicht notwendig.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist hoheitliche Aufgabe einer Kommune. Über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Kommune hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.