

Bebauungsplan Nr. 5, Teilbereich 1, 2. Änderung

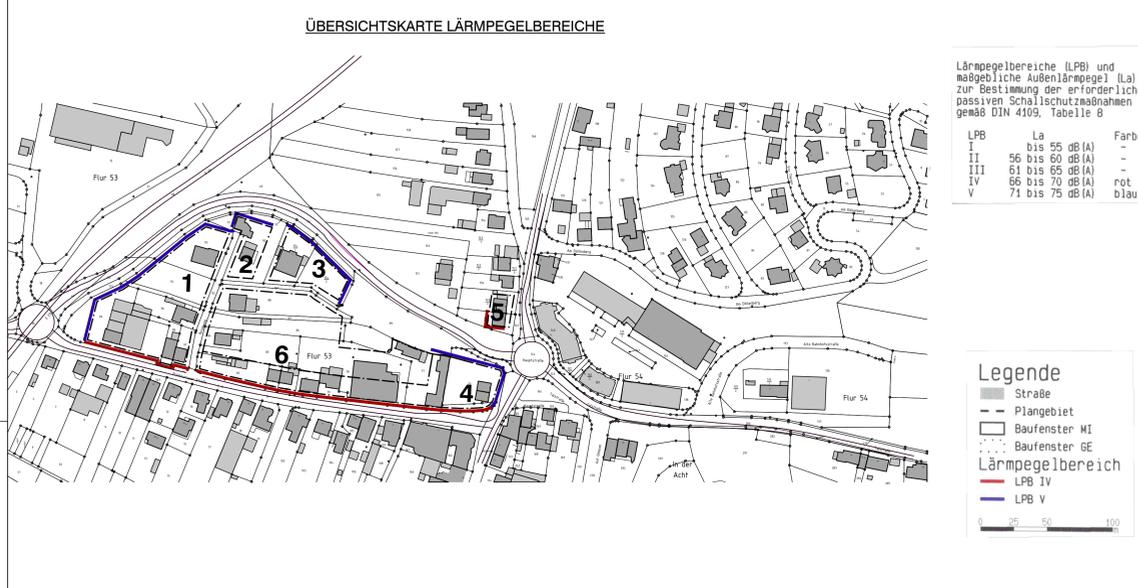
Ortslage zwischen B 257 und ehemaligen Bahnhofsgebäuden

in der Ortsgemeinde Irrel



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt und in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in folgende Nutzungsarten sowie Betriebsarten gegliedert.
 - Bereich Ziff. 2 und 2.1 „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6(2) 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungs- und sonstiger Gewerbebetriebe
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungs- und sonstiger Gewerbebetriebe
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Einrichtungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Im Bereich Ziff. 3 und 4 sind ausschließlich Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig
 - Geschäfts- und Bürogebäude zulässig
 - Einzelhandelsbetriebe gem. § 6(2) BauNVO (Verkauf an Endverbraucher) mit Warengruppen des Food-Bereiches sind gem. § 1(6) BauNVO ausschließlich im Bereich Ziff. 2 und 2.1 zulässig
 - Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6) BauNVO unzulässig
 - Als Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB gelten die nach § 17 BauNVO festgesetzten Höchstbauten
 - Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten Traufhöhen (TH min / max) sind gemäß § 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO als maximal zulässige Ober- bzw. Untergrenzen festgesetzt
 - Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OK öffentlicher Verkehrsfläche, Maßpunkt ist die geometrische Mitte des Hauptbaukörpers. Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut
 - Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) BauGB)
 - Der Bereich der Ziffer 3 wird als geschlossene Bauweise festgesetzt. Der Hauptkörper ist zwingend zweigeschossig auszubilden. Zwischengebäude zu Nachbarparzellen müssen eine Traufhöhe von mindestens 2,30 m aufweisen. Hochbauten sind mit Planzeilen zu belegen. Ein Geschoss ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig
 - Die zulässige Geschosshöhe darf hierbei gem. § 21a Abs. 5 BauNVO um bis zu 0,3 über-schritten werden. Die Flächen v.g. Anlagen bleiben der Berechnung der GRZ unberücksichtigt
 - Dort wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudebestand grafisch decken, gilt der Bestand als maßliche Festsetzung
- B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) BauO sowie § 9(6) BauGB**
- Dächer
 - Zulässig sind geneigte Dächer sowie Flachdächer
 - Gärten und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen
 - Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzeingäube bis max. 4,00 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenvolumen darf max. 40% der Traufhöhe je Gebäudebreite betragen
 - Bei Errichtung von Grundstückerhöhungen und Befestigungen ist gegenüber dem öffentlichen Fußweg jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten
- C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzangebote gem. § 9(1) 15, 20 und 25 BauGB**
- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Fußwegen, Zufahrten u. a. sind wasserdruck-taugliche Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, wasser-gebundene Decke, Schottersteinen u. a.
 - Auch der jeweilige Unterbau ist wasserdrucktauglich zu halten
 - Cheminische Schutzmaßnahmen sind einzuräumen und mit Planzeilen für Bäume zu gliedern. Es ist mind. ein Baum für jeweils 6 Stellplätze zu pflanzen
 - Die Fläche für die Wasserwirtschaft ist naturnah zu gestalten und mit Einzelbäumen zu bepflanzen
 - Die dargestellten öffentlichen Grünflächen sind durch Befestigung mit Einzelbäumen und Baumgruppen zu gestalten
 - Für Pflanzungen sind überwiegend Laubgehölze zu verwenden, z.B.
 - Bäume
 - Buche (Fagus sylvatica)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Ahorn (Acer campestre)
 - Elsbere (Sorbus torminalis)
 - Sträucher
 - Hassel (Corylus avellana)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
 - Berberitze (Berberis vulgaris)
 - Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)



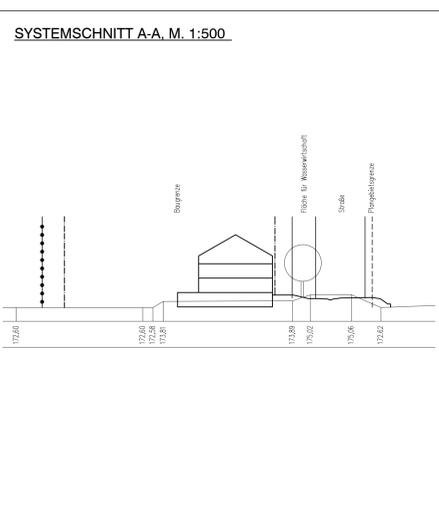
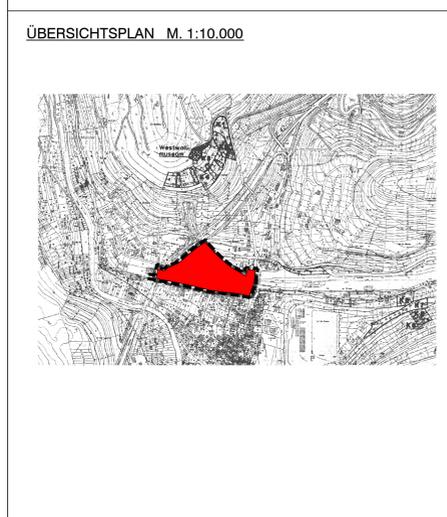
NUTZUNGSSCHABLONEN

MI	MI	MI	MI
o	o	g	o
2	2.1	3	4
SIEM. EINZEL-EINTRAG	SIEM. EINZEL-EINTRAG	SIEM. TEXTL. FESTS.	SIEM. EINZEL-EINTRAG
THmin 6,0 THmax 11,0	THmax 6,5	SIEM. TEXTL. FESTS.	THmax 6,5
0,6	0,6	0,6	0,6
1,2	1,2	1,2	1,2

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. Plan 90

Die mit (r) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Grünflächen
Mischgebiet	Öffentliche Grünfläche
Maß der baulichen Nutzung	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Mindest Traufhöhe	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
maximale Traufhöhe	Sonstige Pflanzzeichen
Hinweise auf Nutzungsschablonen, z.B.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Bauweise, Baugrenzen	Grenze des bestehenden Bebauungsplanes
Offene Bauweise	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Geschlossene Bauweise	Aufschüttung (durchsichtig)
Baugrenze	Bestandangaben
Bauweise	Die in der Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichensystemen für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Platz
Verkehrsflächen	
Stadlerverkehrsfläche	
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung Fußweg	
Zweckbestimmung zentraler Omnibusbahnhof	



Bauplanung - Rechtsgrundlagen

- BauNVO (BauNutzungsverordnung) vom 27.06.2009 (BGBl. I S. 2145), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1938) in der durch den Entwurf des BauNVO vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1938) geänderten Fassung
- BauNVO (BauNutzungsverordnung) vom 27.06.2009 (BGBl. I S. 2145), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1938) in der durch den Entwurf des BauNVO vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1938) geänderten Fassung
- Planfestsetzung (Planfest) vom 04.03.2013 der Planung der Bebauungspläne vom 13.10.2009 (BauNVO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) in der durch den Entwurf des BauNVO vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1938) geänderten Fassung
- Landesplanung (Landesplanungsgesetz (LPlG)) vom 13.10.2009 (BauNVO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) in der durch den Entwurf des BauNVO vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1938) geänderten Fassung
- Grundsatz der Landesplanung (Grundsatz der Landesplanungsgesetz (LPlG)) vom 13.10.2009 (BauNVO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) in der durch den Entwurf des BauNVO vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1938) geänderten Fassung
- Verfahrensverordnung (VerfVer) vom 04.03.2013 der Planung der Bebauungspläne vom 13.10.2009 (BauNVO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) in der durch den Entwurf des BauNVO vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1938) geänderten Fassung
- Landesplanung (Landesplanungsgesetz (LPlG)) vom 13.10.2009 (BauNVO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) in der durch den Entwurf des BauNVO vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1938) geänderten Fassung
- Landesplanung (Landesplanungsgesetz (LPlG)) vom 13.10.2009 (BauNVO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) in der durch den Entwurf des BauNVO vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1938) geänderten Fassung
- Landesplanung (Landesplanungsgesetz (LPlG)) vom 13.10.2009 (BauNVO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) in der durch den Entwurf des BauNVO vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1938) geänderten Fassung

Der Ortsbürgermeister hat am 02.04.2009 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 04.10.2012 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Ortsebene gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürger der Ortsgemeinde Irrel über die Ortsebene gebürgelt.

Prüm, den 04.03.2013
Vermessungs- und Katasteramt Westfalen-Mosel (SIEGEL)

Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegungs- und Grenzregelungen werden keine Bedenken gegen die Ortsebene gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Prüm, den 07. Juni 2013
gez. Heinz Haas, Ortsbürgermeister (SIEGEL)

Der Ortsbürgermeister hat am 02.04.2009 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 04.10.2012 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Ortsebene gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürger der Ortsgemeinde Irrel über die Ortsebene gebürgelt.

Prüm, den 07. Juni 2013
gez. Heinz Haas, Ortsbürgermeister (SIEGEL)

Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegungs- und Grenzregelungen werden keine Bedenken gegen die Ortsebene gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Prüm, den 07. Juni 2013
gez. Heinz Haas, Ortsbürgermeister (SIEGEL)

Die Ortsbürgermeister hat am 02.04.2009 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 04.10.2012 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Ortsebene gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürger der Ortsgemeinde Irrel über die Ortsebene gebürgelt.

Prüm, den 07. Juni 2013
gez. Heinz Haas, Ortsbürgermeister (SIEGEL)

Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegungs- und Grenzregelungen werden keine Bedenken gegen die Ortsebene gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Prüm, den 07. Juni 2013
gez. Heinz Haas, Ortsbürgermeister (SIEGEL)

Die Ortsbürgermeister hat am 02.04.2009 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 04.10.2012 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Ortsebene gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürger der Ortsgemeinde Irrel über die Ortsebene gebürgelt.

Prüm, den 07. Juni 2013
gez. Heinz Haas, Ortsbürgermeister (SIEGEL)

Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegungs- und Grenzregelungen werden keine Bedenken gegen die Ortsebene gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Prüm, den 07. Juni 2013
gez. Heinz Haas, Ortsbürgermeister (SIEGEL)

Die Ortsbürgermeister hat am 02.04.2009 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 04.10.2012 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Ortsebene gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürger der Ortsgemeinde Irrel über die Ortsebene gebürgelt.

Prüm, den 07. Juni 2013
gez. Heinz Haas, Ortsbürgermeister (SIEGEL)

Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegungs- und Grenzregelungen werden keine Bedenken gegen die Ortsebene gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Prüm, den 07. Juni 2013
gez. Heinz Haas, Ortsbürgermeister (SIEGEL)

Hinweise

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauwerksunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
- Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, so ist darauf hinzuweisen, dass tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmepumpen verknüpfte Klüftungserscheinungen verursachen können. Damit durch die Bohrung keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfaßprüfung festgelegt werden.
- Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet soll einer örtlichen Rückhaltung und Versickerung zugeführt werden. Dazu sind auf den Prüggrundstücken fache, bewohnte Erdmatten, Mulden-Rigolen-Systeme o. ä. anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die beliebige Bodenzone versickern kann. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen soll mind. 50 l pro m² versickernde Fläche betragen. Die nutzbare Mülldehle darf 30 cm nicht überschreiten. Der Notüberlauf aus diesen Anlagen kann in den Ortskanal abgeben werden.
- Zur Müllentsorgung der am Stichtag (ohne Wendeplätze mit 18,0 m Durchmesser) angeordneten Gebäude sind die Mülltonnen jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Prümzylinder Straße bzw. ZOB abzugeben.
- Das DGS-Prüf 17 ist bei Erdarbeiten zu beachten.
- Außerhalb des Geltungsbereichs werden landspezifische Kompensationsmaßnahmen im landesplanerischen Planungsbeitrag zur Begründung erläutert.
- Der Teilbereich des Bebauungsplanes der durch den aktuellen Bebauungsplan überplant wird, tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- Eingeführungen für die Teilgebiete 1 bis 6 (gem. Übersichtskarte Lärmpegelbereiche) Die Fenster von zum Straßen genutzten Räumen sollten zur Gebäudefassade, die von der nachfolgenden Straße abgewandt ist, orientiert werden. Anderfalls sollten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Terrassen sollten auf der von der nachfolgenden Straße abgewandten Gebäudesseite angelegt werden.

Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser:
BÜROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANERSCHAFT ARCHITECTEN
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

BIELEFELD • GILLICH • HECKEL
Landschaftsarchitekten BDA
54290 Trier Kassenstraße 15 Tel. 065114546-0

Stand: 18/02/2013