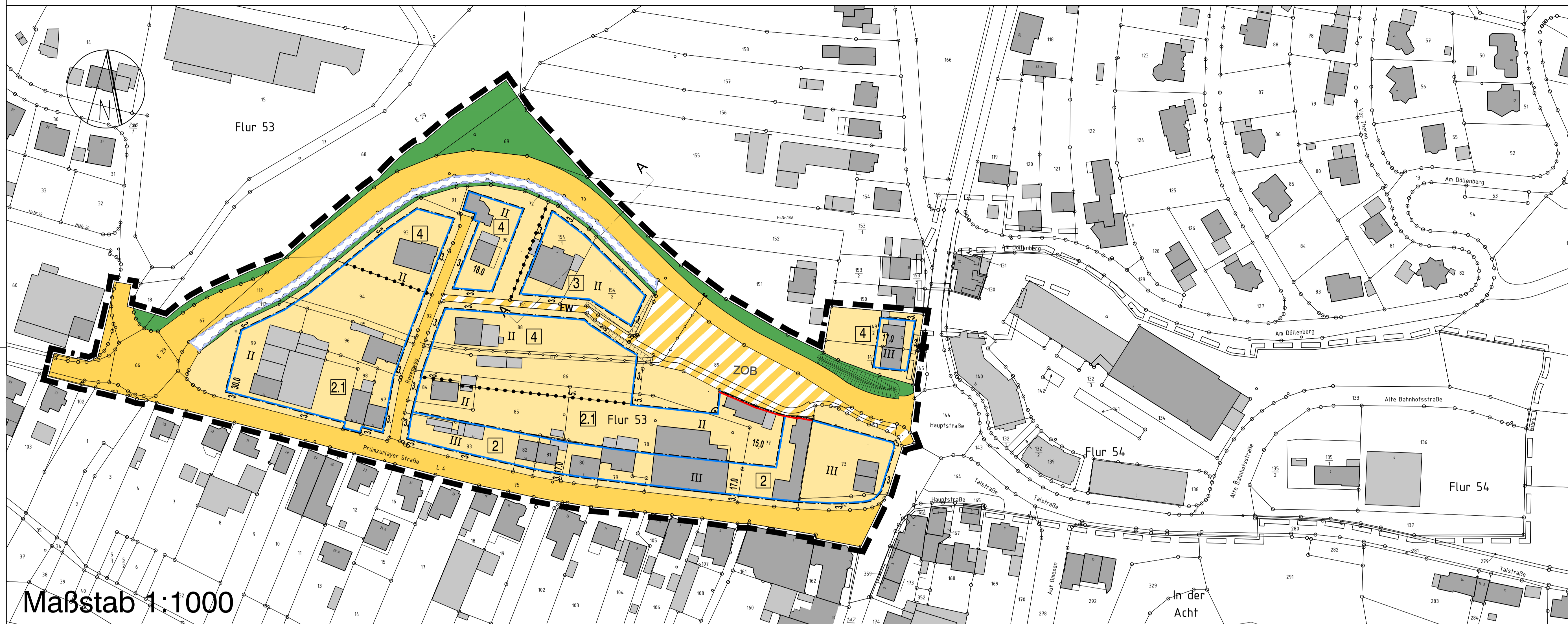


Bebauungsplan Nr. 5, Teilbereich 1, 2. Änderung

Ortslage zwischen B 257 und ehemaligen Bahnhofsgebäuden

in der Ortsgemeinde Irrel

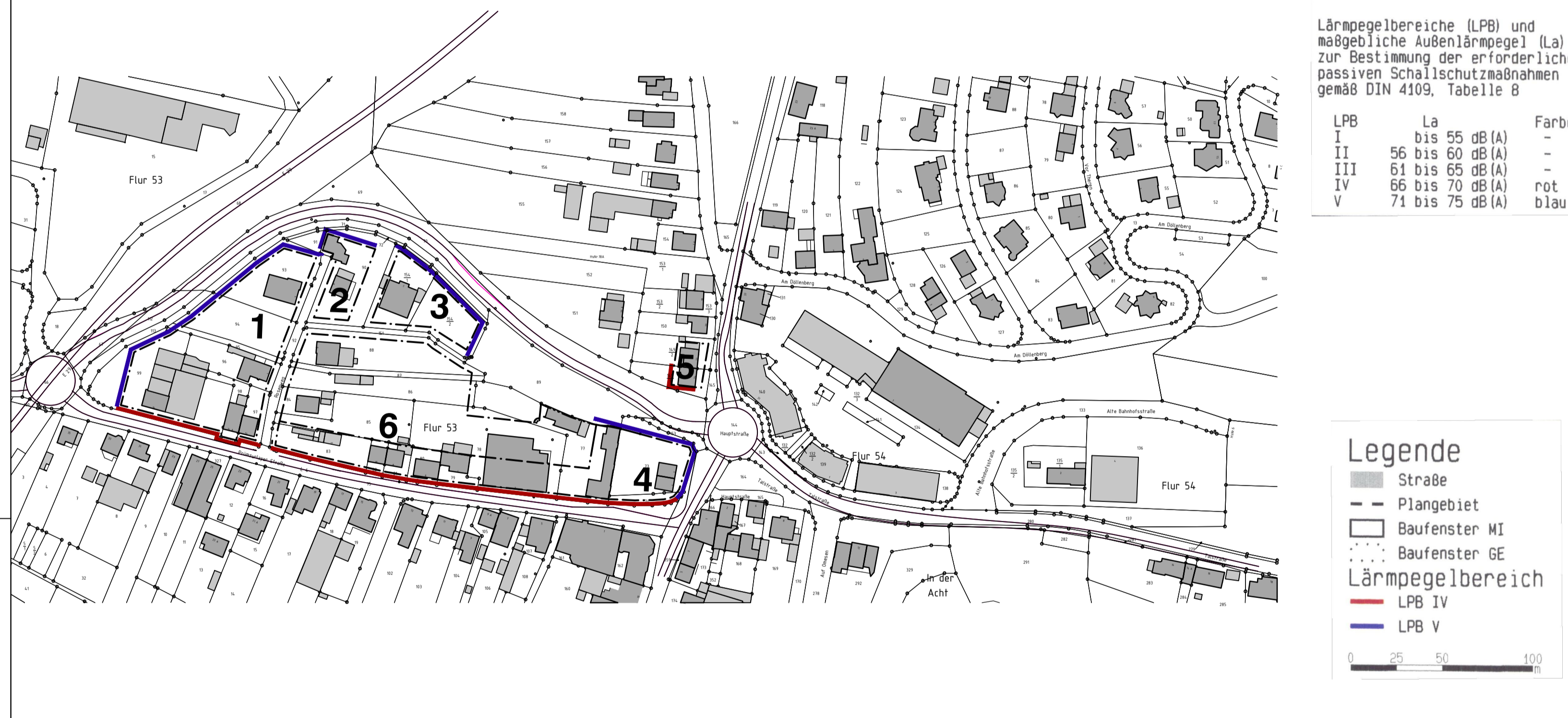


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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
 - 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 oder Parkdecke (max. 1 Geschoss) ist auch außerhalb der festgesetzten Baumreife die maximal zulässige Wandhöhe auf 3,0 m über OK ZOB festgesetzt. Wand- und / oder Gebäude sind ohne Öffnungen zum ZOB zu errichten.
 - Die Errichtung von Terrassen, Halbtagegaragen oder Parkdecke (max. 1 Geschoss) ist auch außerhalb der festgesetzten Baumreife zulässig
 - Die zulässige Geschosshöhe darf hierbei gem. § 21a Abs. 5 BauNVO um bis zu 0,3 überschritten werden. Die Flächen v.g. Anlagen bleiben der Berechnung der GRZ unberücksichtigt
 - Dort wo sich die Baumreife 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 Einzelelemente bis max. 4,00 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenelemente darf max. 40% der Trauflänge 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 wasserdruckfähige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, wasserpermeable Decke, Schottersteinen u. a.
 - Auch der jeweilige Unterbau ist wasserdruckfähig zu halten
 - Ökologische Stellplatzanlagen sind einzurichten und mit Pflanzstreifen 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 Laubbäume zu verwenden, z.B.
 - Bäume
 - Buche (Fagus sylvatica)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Ahorn (Acer campestre)
 - Elsbäuer (Sorbus torminalis)
 - Sträucher
 - Hassel (Corylus avellana)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
 - Berberitze (Berberis vulgaris)
 - Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)

Maßstab 1:1000

ÜBERSICHTSKARTE LÄRMPEGELBEREICHE



NUTZUNGSSCHABLONEN

MI	MI	MI	MI
2	2.1	3	4
MI	MI	MI	MI
o	o	g	o
THmin 6,0	THmax 6,5	THmax 6,5	THmax 6,5
THmax 11,0			
0,6	1,2	0,6	1,2

Fülschemer der Nutzungsschablonen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: MI, g, o

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG: THmin, THmax

GESCHOSSE, TRAUFGESÄHLE, SONSTIGE FESTSETZUNGEN: G, O, MI, g, o

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. Plan 90

- Die mit (r) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
 - Mischgebiet: MI
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Mindest Traufhöhe: II
 - maximale Traufhöhe: TH min
 - TH max
 - Hinweise auf Nutzungsschablone, z.B. 2
 - Bauweise, Baumgrenzen**
 - Offene Bauweise: o
 - Geschlossene Bauweise: g
 - Baumgrenze: g
 - Aufschüttung (durchsichtig): g
 - Verkehrsflächen**
 - Stadlerverkehrsfläche: MI
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: FW
 - Zweckbestimmung Fußweg: FW
 - Zweckbestimmung zentraler Omnibusbahnhof: ZOB
 - Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche: MI
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft: MI
 - Sonstige Pflanzzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes: MI
 - Grenze des bestehenden Bebauungsplanes: MI
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: MI
 - Aufschüttung (durchsichtig): MI
 - Bestandangaben**
 - Die in der Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichensystemen für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Platz.

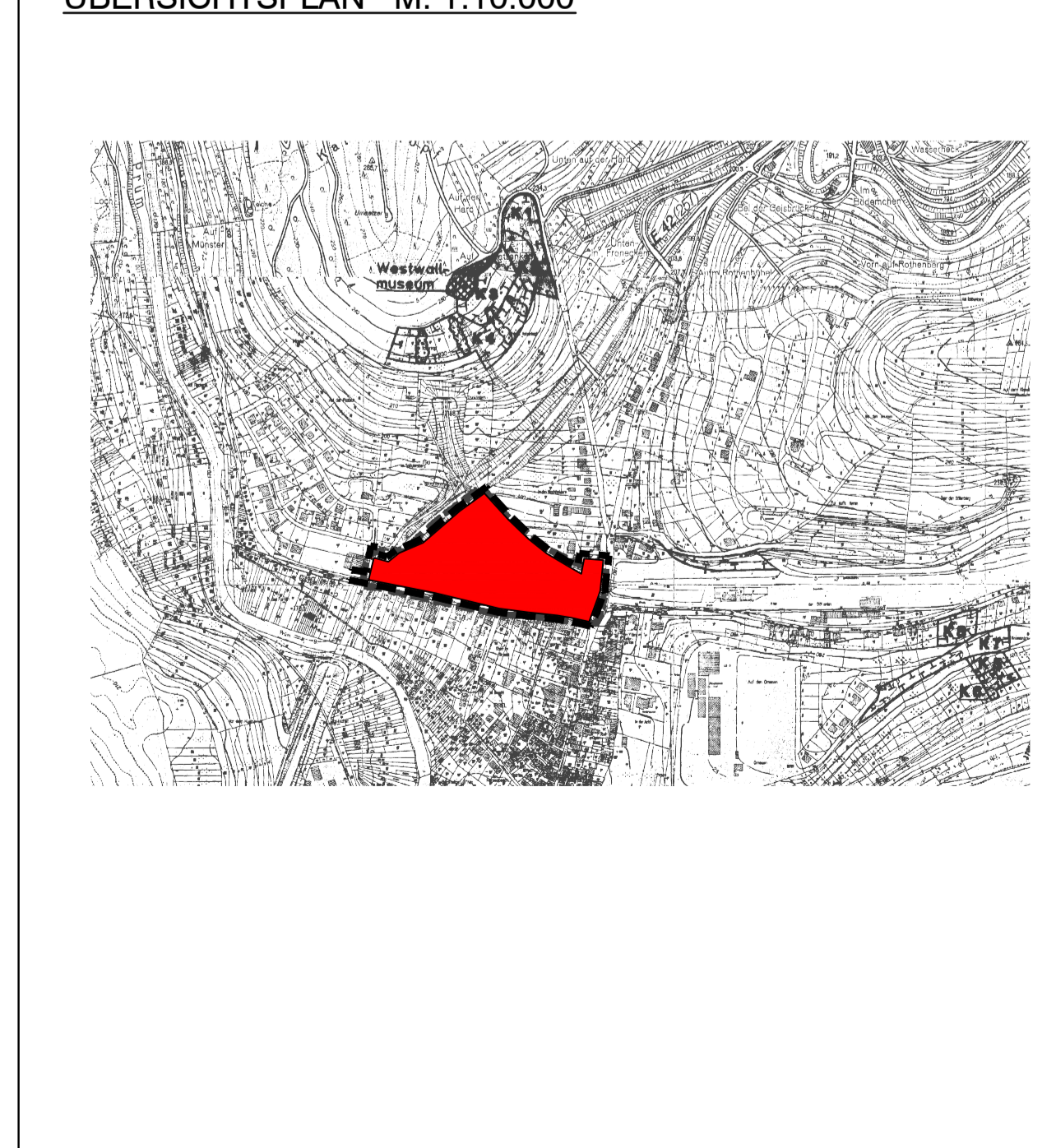
D) Festsetzungen nach § 9 (1) 24 BauGB

- Im Bereich der Ziffer 3 sind die Fenster von Aufenthaltsräumen von der neuen Ortsumgehungsstraße und vom Bereich des ZOB abgewandt zu orientieren. Andernfalls sind Außenräume passive Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise vom November 1998 zu treffen (siehe Ziff. 2).
 - Die Gebäude entlang der Straßen sind mit passendem Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise vom November 1998 zu versehen (siehe Übersichtskarte Lärmpegelbereiche). Die erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenwände von Aufenthaltsräumen - in Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - ergeben sich auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Tabelle 8, F.
- Lärmpegelbereiche (LPB) für den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 für die Bebauung entlang der Straßen in Abhängigkeit der Gebäudefassade
- | Teilgebiet Nr. | Gebäudefassade | Lärmpegelbereich |
|----------------|--|------------------|
| 1 | Straßenfronten zur Ortsumgehungsstraße | LPB IV |
| 1 | Straßenfronten zur Ortsumgehungsstraße | LPB IV |
| 2, 3 | Straßenfronten zur Ortsumgehungsstraße und ZOB | LPB IV |
| 2, 3 | seitliche Fassaden zur Ortsumgehungsstraße | LPB IV |
| 4 | Straßenfronten zur Ortsumgehungsstraße | LPB V |
| 4 | Straßenfronten zum Kreisell und zur Vadenweiser Str. | LPB V |
| 5 | Straßenfronten zur Ortsumgehungsstraße | LPB IV |
| 5 | Straßenfronten zur Ortsumgehungsstraße und ZOB | LPB V |
| 6 | Straßenfronten zur Ortsumgehungsstraße | LPB IV |
- * Nummern siehe Übersichtskarte Lärmpegelbereiche
- ¹⁾ Erläuterungen: Gebäudefassaden, entlang der angegebenen Straßen, die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Achse der nächstgelegenen Straße bilden. Fassaden der Gebäude entlang der angegebenen Straßen, die einen Winkel größer 60 bis 120 Grad zur Achse der nächstgelegenen Straße bilden.
- Der Nachweis des passiven Schallschutzes ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen.

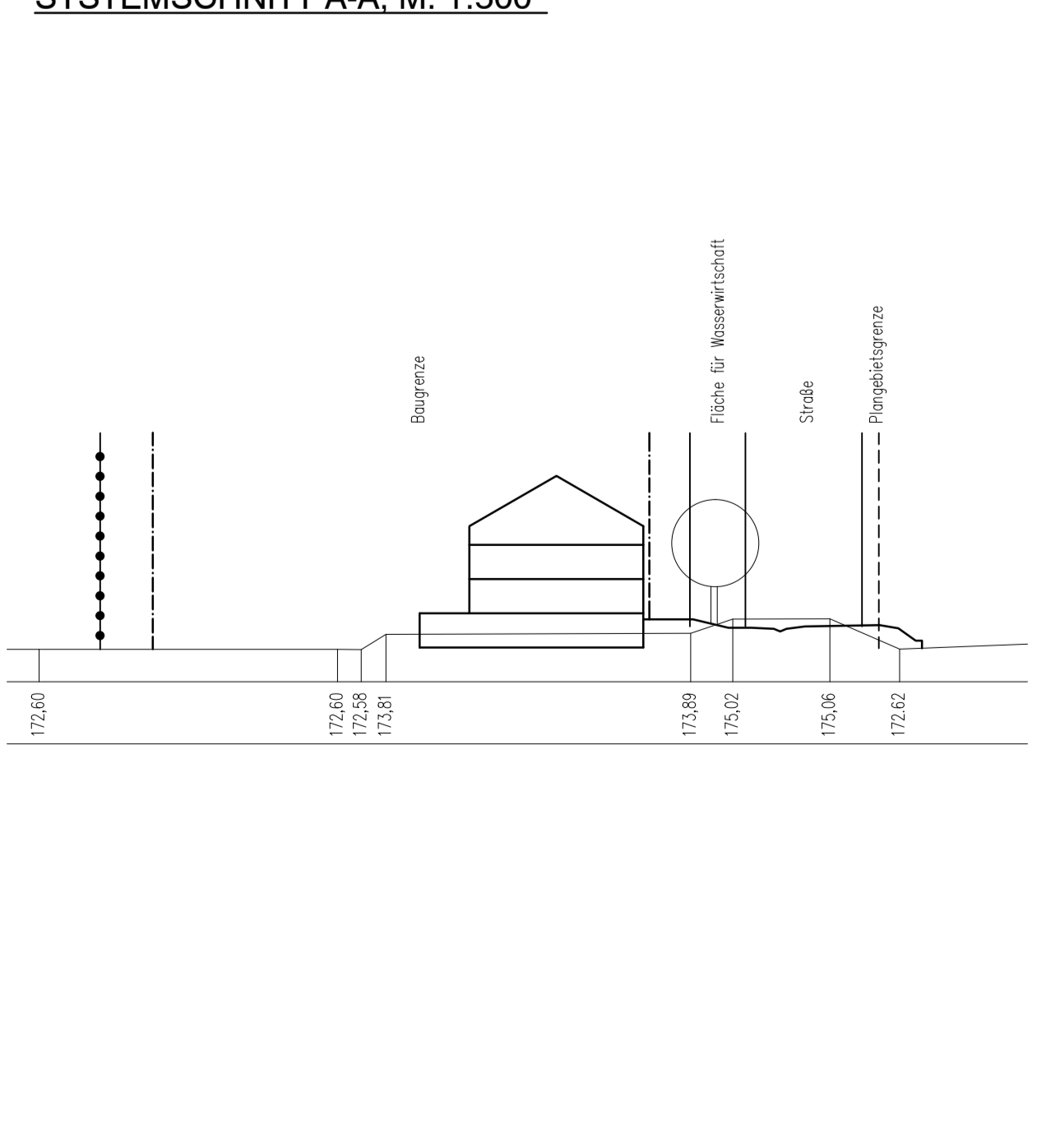
F) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB

- Die Zuordnungsfestsetzung mit dem Verteilungsmaßstab aus der Ursprungsplanung behält ihre Gültigkeit. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Ersatzgeld für die Durchführung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 10(3) LMArtSchV zugerechnet.
- Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen mit ihren Befestigungen erfolgt im Zuge des Vorstufenbaus der Straßen.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000



SYSTEMSCHNITT A-A M. 1:500



Bauplanung - Rechtsgrundlagen

- Bebauungsplan (BauB) der Planung der Bebauung von 21.03.2009 (BauB 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)
- Bebauungsplan (BauB) der Planung der Bebauung von 21.03.2009 (BauB 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)
- Planfestsetzung (PlanF) der Planung der Bebauung von 21.03.2009 (PlanF 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)
- Landesplanung (LandesPlan) der Planung der Bebauung von 21.03.2009 (LandesPlan 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)
- Genehmigung der Landesplanung (Genehmigung) der Planung der Bebauung von 21.03.2009 (Genehmigung 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)
- Genehmigung der Landesplanung (Genehmigung) der Planung der Bebauung von 21.03.2009 (Genehmigung 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)
- Genehmigung der Landesplanung (Genehmigung) der Planung der Bebauung von 21.03.2009 (Genehmigung 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)
- Genehmigung der Landesplanung (Genehmigung) der Planung der Bebauung von 21.03.2009 (Genehmigung 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)
- Genehmigung der Landesplanung (Genehmigung) der Planung der Bebauung von 21.03.2009 (Genehmigung 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)

Der Ortsbürgermeister Irrel hat am 31.01.2013 dem Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB einschließlich der bau-entgegenstehenden Änderungen als Sitzung

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

Es wird beschiedigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

(SIEGEL) Irrel, den 04.03.2013
Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel

Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umgrünung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Orientierung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

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

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadt-rates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bescheinigt.

Irrel, 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 Orientierung 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 Gemeinde zur Äußerung und Erläuterung gegeben wurde.

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

Die ortsbildliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

(SIEGEL) Irrel, den 21. Juni 2013
gez. Heinz Haas, Ortsbürgermeister (SIEGEL)

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.12.2012 bis 04.01.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.11.2012 mit dem Hinweis ortsbildlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.

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

Mit der Bekanntmachung vom 20. Juni 2013 wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

(SIEGEL) Irrel, den 21. Juni 2013
gez. Heinz Haas, Ortsbürgermeister (SIEGEL)