

Ortsgemeinde Irsch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bei Hofhaus“

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind Gebäude für das Generationenwohnen und die Gesundheitsvorsorge

mit:

- Wohnungen,
- Räumlichkeiten für die Gesundheitsvorsorge,
- allen weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

- die Gebäudegrundfläche (GGF) von Gebäuden bzw. die Grundfläche für die Anlage von Carports, einer Orangerie und eines Gartenhauses
- die Zahl der Vollgeschosse
- die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe (TH_{max} , FH_{max})

Als max. zulässige Gebäudegrundfläche wird festgesetzt:

Gebäude A:

- $GGF = 1.250m^2$

Carports, Orangerie, Gartenhaus:

- $GGF = 850m^2$

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird festgesetzt mit:

- Drei Vollgeschosse (III)

Als maximal zulässige Höhen werden festgesetzt:

Gebäude A:

- $TH_{\max} = 7,5\text{m}$
- $FH_{\max} = 14,0\text{m}$

Bezugshöhe ist der definierte Höhenbezugspunkt A im Bereich der Saarburger Straße (siehe Planzeichnung); TH_{\max} = Unterer Beginn des Mansarddachs.

Durch Treppenhäuser und Aufzugüberfahrten darf die FH_{\max} um bis zu 1,5m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

4. Flächen für Carports, Zufahrten und Stellplätze

Carports und Zufahrten sind zulässig innerhalb der für diese Zweckbestimmung ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze sind zulässig innerhalb des gesamten Vorhabenbereichs.

5. Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zweckbestimmung Gartenhaus/ Orangerie ist zulässig innerhalb der für diese Zweckbestimmung ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

6. Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen werden festgesetzt:

- Saarburger Straße „B 407“ - Festsetzung als Verkehrsfläche

- Erschließungsweg „Sportplatz“ - Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Gartenweg“

7. Stellplatzzahl für Kraftfahrzeuge

Die Stellplatzzahl für Kraftfahrzeuge betreffend wird folgende Festsetzung getroffen:

- Je Wohneinheit sind für Kraftfahrzeuge mind. 1,5 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- Einrichtungen zur Gesundheitsvorsorge: Stellplätze sind gemäß der Anlage zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 zur „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ nachzuweisen.

II. Grünordnung und Versickerung

Bepflanzung der Baugrundstücke

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

III. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Entwässerungskonzeption:

- Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss des Planbereiches an den bestehenden, innerhalb des Vorhabenbereichs gelegenen Mischwasserkanal.
- Das Niederschlagswasser wird mit einer gesonderten Leitung in den verrohrten Vorfluter (Irscher Bach) eingeleitet.
- Das Entwässerungskonzept ist mit der SGD Nord/ den Verbandsgemeindewerken/ dem Landkreis Trier-Saarburg vor Baubeginn abzustimmen. Für die Einleitung in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

IV. Hinweise und Empfehlungen

Einweisung

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Bodenschutz

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Baugrund

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Umweltrelevante Hinweise/ Funde

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Denkmalschutz

Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde zutage treten. Diese sind gem. §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes der Denkmalschutzbehörde zu melden und zu behandeln. Im Falle des Fundes von Denkmalresten im Planbereich sind insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.

Drainagen

Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Entwässerungskanalisation angeschlossen werden.

Grenzabstände von Bepflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Rodungszeitraum

Die Rodung von Gehölzen ist zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres unzulässig.

Munitionsgefahren

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (Kampfmittelräumdienst) in Trier erfolgen.

Solarenergie

Ein Nutzen der Sonnenenergie wird empfohlen.

Pflanzenliste

Für Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird empfohlen Pflanzen der nachstehenden Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bei Hofhaus“ befindet sich in der Zone III (Weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes „Irsch – Unterst Bruch“ in den Gemarkungen Irsch und Saarburg, Rechtsverordnung vom 19. April 1999, Az.: 560 – 90 111/461.

Entsprechend ist zu beachten:

- Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) ist vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet hinaus zuleiten (z.B. durch Anschluss an das kommunale Abwasser-Ortsnetz Irsch mit Reinigung in der Gruppenkläranlage Saarburg).
- Die Ausführung der Abwasserleitungen hat gemäß ATV 142 zu erfolgen.
- Die Gewinnung von Erdwärme bzw. die Nutzung des Grundwassers und Bodens zu Kühl- oder Heizzwecken (z. B. Wärmepumpen) gilt gemäß DVGW als Gefahrenherd für das Grundwasser. Der Leitfaden des Umweltministeriums zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden, Stand April 2020, sieht vor, dass in den Zonen I, II, III bzw. III A der Bau von

Erdwärmesonden- und Erdwärmekollektorenanlagen grundsätzlich nicht möglich ist.

- Die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 der WSG-Rechtsverordnung vom 19.04.1999 ist erforderlich.
- Es ist der Nachweis wegen der Lage in dem Wasserschutzgebiet zu führen, dass die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle gegeben ist.
- Eine entsprechende gutachterliche hydro-geologische Bewertung zur „Beurteilung der Schutzfunktion der Deckschichten“ hat zu erfolgen.

Rechtliche Grundlagen*

*Aktualisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), letzte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Irsch hat in seiner Sitzung am 03.11.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bei Hofhaus" in der Gemeinde Irsch gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2022 bis _____.2023 im Rathaus der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell öffentlich

aus und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell zur Einsicht eingestellt.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum __.__.2023 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Abwägung

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Irsch in öffentlicher Sitzung am __.__.2023 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Irsch hat in öffentlicher Sitzung am __.__.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bei Hofhaus" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplans

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bei Hofhaus" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Irsch übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanzV mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom __.__.2023 ausgefertigt.

Irsch, den

Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am __.__.2023 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bei Hofhaus" rechtskräftig.

Irsch, den

Der Bürgermeister