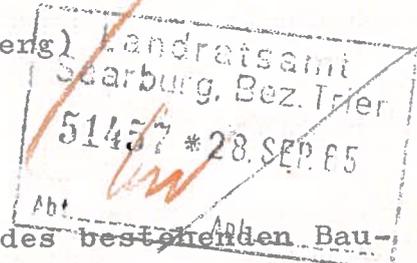


B e g r ü n d u n g

mit ergänzenden Angaben und verbindlichen Festlegungen
zum Bebauungsplan der Gemeinde I r s c h
Teilgebiet "Östlicher Ortsrand"
(Flurbereinigungsgebiet Scharfenberg)



I. Begründung

Mangel an baureifen Grundstücken innerhalb des bestehenden Bau-
gebietes und zahlreiche gegenwärtig nicht zu verwirklichende Bau-
wünsche veranlassen die Gemeinde Irsch, ein größeres Gelände in
Ortsnähe als künftiges Bauland auszuweisen und zu erschließen.
Das künftige Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand und wird be-
grenzt von der Alten Spein, einem Teil der Hauptstraße B 407, der
Kapellenstraße und dem zum Scharfenberg führenden Wirtschaftsweg
"im Keltergarten".

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs-
planes unterliegen dem im Gange befindlichen Flurbereinigungsver-
fahren, das durch Beschluß des Ministeriums für Landwirtschaft,
Weinbau und Forsten vom 20. Dezember 1961 förmlich eingeleitet
wurde.

Zweck des Bebauungsplanes ist:

1. Festlegung der Baugebietsgrenzen (Neubaugebiet und Rohbauland
bzw. Bauerweiterungsland) gegen die der Flurbereinigung unter-
worfenen landwirtschaftlichen Nutzflächen.
2. Schaffung der Grundlage für die Übertragung der geplanten Ver-
kehrsflächen in die Örtlichkeit und die Übernahme derselben in
das Eigentum der Gemeinde.
3. Schaffung der Voraussetzung für die Neuordnung des Grund und
Bodens im Flurbereinigungsverfahren innerhalb des Baugebietes
und für die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke
umfassen eine Gesamtfläche von ca. 14,7 ha; hiervon entfallen auf
das Baugebiet einschließlich der bereits bebauten Grundstücke
östlich der Kapellenstraße und nördlich der Alten Spein etwa 12,7
ha, auf das Bauerweiterungsland etwa 2 ha.

Die Straßen innerhalb des Neubaugebietes sind mit dem vom Kultur-
amt im Zuge der Flurbereinigung geplanten Wegenetz abgestimmt.

Alle Maßnahmen zur Neuordnung des Grund und Bodens erfolgen durch die Flurbereinigungsbehörde im Benehmen mit der Gemeinde und der Kreisplanungsstelle nach Maßgabe des Bebauungsplanes, insbesondere

- o die Vermarkung und Herstellung des Rohplanums der künftigen Verkehrsflächen,
- o die Aufteilung, Zuweisung und Vermarkung der neuen Baugrundstücke.

Im Bebauungsplan enthaltene neue Grundstücksgrenzen gelten als Richtlinie für die Grundstücksbemessung; die eingetragenen rotgestrichelten Grenzen sind unverbindlich. Die Zuteilung erfolgt nach dem Altbesitz abzüglich des Wegeflächenbeitrages.

Für Baugrundstücke werden nachstehende Mindestabmessungen festgelegt:

- o Grundstücksgröße \geq 5 ar
- o Grundstücksbreite \geq 18 m
- o Grundstückstiefe \geq 28 m

Kleinstparzellen unter 5 ar gelten nicht als Baugrundstücke. Ihre Zuteilung erfolgt entweder als Gartenland oder indem mehrere Kleinparzellen zu einem normalen Baugrundstück zusammengefaßt werden. Eine Bebauung dieser Grundstücke kann erst dann zugelassen werden, wenn ein Bauwilliger durch Hinzuerwerb der benachbarten Parzellen Eigentümer eines Baugrundstückes geworden ist. Außer den künftigen Verkehrsflächen werden an Grundstücken für den Gemeinbedarf festgesetzt:

- a) die Grundstücke östlich des vorhandenen Schulgeländes, die von den geplanten Erschließungsstraßen, dem Fußweg westlich des Schulgebäudes und dem Büsterbach begrenzt werden.
Zweck: Erweiterung des Schulgeländes zur Anlage einer "Spiel- und Gymnastikwiese mit Schulgarten und öffentlichem Kinderspielplatz,
- b) die Grundstücke im Anschluß an die südliche Bebauungsgrenze zwischen Büsterbach - Wirtschaftsweg und Nordseite der Alten Spein.
Zweck: Schaffung einer Sportanlage und eines gemeindlichen Dreschplatzes.

Auf den genannten, im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Flächen steht der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 BBauG. zu. Eine Bebauung dieser Grundstücke ist nur im

Sinne der vorgesehenen Nutzungsregelung möglich. Soweit diese oder Teile davon vorläufig nicht in das Eigentum überführt werden, ist nur eine gärtnerische Nutzung zulässig. Voraussichtlich entstehende Erschließungskosten ohne Berücksichtigung von Vorleistungen der Flurbereinigungsbehörde.

a) Verkehrsflächen (ohne Wirtschaftswege)

Fahrbahnausbau

ca. 10.300 qm a 30,- DM = 309.000,-- DM

Gehsteige

ca. 5.600 qm a 25,- DM = 140.000,-- DM

b) Wasserversorgung

ca. 1.300 lfdm a 40,- DM = 52.000,-- DM

c) Abwasserbeseitigung

ca. 1.300 lfdm Kanal a 100,- DM = 130.000,-- DM

d) Straßenbeleuchtung

ca. 25 Stableuchten a 1.200,- DM = 30.000,-- DM

Erschließungskosten:

661.000,-- DM
=====

II. Ergänzende Angaben und verbindliche Festlegungen

1. Das Baugebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO vom 26.6.1962 für offene Bauweise festgesetzt.
2. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der höchstzulässigen Geschoßzahl und der höchstzulässigen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO.
3. Zulässig sind ein- und zweigeschossige Gebäude. Zwei Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.
4. Ausbau von Dachgeschoßräumen grundsätzlich zulässig, sofern die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. Drempel (Kniestock) nur bei eingeschossigen Gebäuden statthaft. Drempelhöhe ≤ 80 cm.
Dachneigung bei 1 Vollgeschoß 30 - 40°
bei 2 Vollgeschossen 25 - 30°
5. Kellergaragen generell zulässig, sofern keine Abfahrtsrampe zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie erforderlich ist.

Zusatz zu II: Ergänzende Angaben und verbindliche Festlegungen
lt. Gemeinderatsbeschuß vom 26.2.1965

Ziff. 3a

Die Sohle des 1. Vollgeschosses darf nicht mehr als 0,50 m über der fertigen Straßenkrone liegen. Bei ansteigendem Gelände bezieht sich dieses Maß von 0,50 m auf die natürliche Geländeoberkante in der Baulinie.

6. Entlang den Verkehrsflächen dürfen Mauern aus Gründen der Verkehrsübersicht nicht höher als 1m, gemessen von Oberkante Straße angelegt werden. Höherliegendes Gelände ist gegen die Mauerkrone abzuböschten.
7. Innerhalb des Neubaugebietes werden Bauvorhaben grundsätzlich erst dann zugelassen, wenn die Voraussetzungen hierfür vorliegen:
 - o Abschluß der Baulandumlegung durch Kulturamt
 - o Zuwegung vorhanden
 - o Wasserversorgungsleitung vorhanden.

Ausnahmsweise können Bauvorhaben entlang den erschlossenen Straßen "Alte Spein" und "Kapellenstraße" vorzeitig zugelassen werden, jedoch ist die Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde zusätzlich erforderlich.
8. Es ist geplant, die Wasserversorgungsleitungen unmittelbar nach Durchführung der Baulandumlegung ^{zu verlegen.} ~~durchzuführen~~. Entsprechende Planungsmaßnahmen zur Erweiterung des gemeindlichen Wasserversorgungsnetzes sind eingeleitet.
9. Die Kanalisierung erfolgt je nach Bedarf und verfügbaren Mitteln. Eine Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes ist vorgesehen. Solange die Kanalisierung nicht durchgeführt ist, ist im Baufalle auf dem Grundstück eine Sammelgrube anzuordnen. Nach Ausbau der Kanalleitung ist die Grundstücks- und Hausentwässerung unter Umgehung der Sammelgrube an den Kanal anzuschließen.

Aufgestellt:
Irsch, den 26.2.1965

[Signature]
.....
(Bürgermeister)

Genehmigt:
Trier, den 29.7.65

Bezirksregierung Trier
am Auftrage:
[Signature]
.....

Saarburg, im Oktober 1964
Landratsamt Saarburg
Hochbauabteilung
Abteilungsleiter:

[Signature]
.....

Referent für Ortsplanung:

[Signature]
.....

Sachbearbeiter:

[Signature]
.....

