

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bickendorf Teilgebiet „Auf der Huf“

Begründung

Stolz + Kintzinger
Stadtplaner / Architekten
Maarstr. 25 - 27
54292 Trier

Tel. 0651 / 24026

August 1997
erg. Nov. 1997

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	EINFÜHRUNG.....	3
1.2	GRENZE DES PLANGEBIETES.....	4
1.3	TOPOGRAPHISCHE SITUATION.....	4
1.4	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ZIELEN DER STADTENTWICKLUNG.....	4
1.5	BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUSWAHL DES B-PLANGEBIETES.....	4
2	LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG.....	4
3	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF / STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	5
3.1	ALLGEMEINES.....	5
3.2	ERSCHLIESSUNG.....	5
3.3	NUTZUNGSVERTEILUNG.....	5
3.4	BESONDERE BAUPLANUNGS- / BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
3.5	BEGRÜNDUNG DER TEXTL. FESTSETZUNGEN.....	6
4	VER- UND ENTSORGUNG.....	7
5	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER BODENORDNUNG.....	7
6	ABWÄGUNG.....	7
7	FLÄCHENBILANZ.....	9
8	KOSTENSCHÄTZUNG.....	10

1 ALLGEMEINES

1.1 EINFÜHRUNG

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Weiterführung des Bebauungsplanes „Auf der Huf“ aus dem Jahre 1981. Das B-Planverfahren wurde im Jahre 1981 bis zur Planreife gem. § 33(2) BauGB geführt. Auf dieser Rechtsgrundlage wurden bisher folgende Realisierungsschritte vollzogen:

- Neuordnung der Flurstücke
- Projektierung der gesamten Erschließungsstraßen (1988)
- Teilerschließung
- Genehmigung von Einzelvorhaben

Das Baugebiet ist bereits teilweise erschlossen und bebaut. Die vorherrschende Bauweise ist, auch unter Beachtung des angrenzenden Baugebietes, das eingeschossige freistehende Einfamilienhaus. Aufgrund der bestehenden Festsetzungen als zweigeschossige offene Bauweise in Verbindung mit „großzügigen“ überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sind jedoch auch andere, diesen vorherrschenden Gebietscharakter störende, Bauformen genehmigungsfähig. Die seit Aufstellung des Bebauungsplanes geänderte Landesbauordnung, hier insbesondere die Definition des Vollgeschosses, erfordert eine Anpassung der bisherigen Festsetzungen.

Der Ortsgemeinderat sieht bei Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen die Gefahr einer negativen Veränderung der Gebietsstruktur, außerdem ist aus abrechnungstechnischen Gründen die Weiterführung des B-Planes bis zur Rechtskraft erforderlich.

Mit der Weiterführung ergeben sich gegenüber der bisherigen B-Planausweisung lediglich folgende Änderungen:

- Aktualisierung der textl. Festsetzungen
- Reduzierung der überbaubaren Flächen
- Darstellung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für bislang unbebaute Flächen. (Die Einzelheiten hierzu sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.)

Ansonsten bleibt die bisherige städtebauliche Konzeption sowie das Erschließungs- und Ver- und Entsorgungskonzept unverändert.

Die Anforderungen aus dem LWG zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden, soweit sie sich in die bestehenden Grundstücke und Vorgaben einpassen lassen, im Bebauungsplan verwirklicht.

Der Aufstellungsbeschuß für die erste B-Planfassung wurde am 08.08.1979 durch den Ortsgemeinderat Bickendorf beschossen. Der Beschuß zur Weiterführung des Verfahrens bis zur Rechtskraft wurde am 15.11.1995 durch den Ortsgemeinderat Bickendorf gefaßt. Die Abgrenzung wurde hierbei der aktuellen Situation angepaßt. Der B-Plan behält die Bezeichnung „Auf der Huf“.

1.2 GRENZE DES PLANGEBIETES:

Der Änderungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung Bickendorf, Flur 6

Flurstücke Nr.: 35 bis 44, 45 (Straße „Auf der Huf“), 49, 50, 51 (Trafo), 54, 55, 59 (Straße „Auf der Huf“), 61, 62, 66, 67, 85, 86 (Straße „Auf der Huf“), 87 bis 93, 94 (Straße „Auf der Huf“), 95 (Weg), 96 (öff. Grün), sowie 97 bis 100.

Der exakte Verlauf des Geltungsbereiches ist der Plandarstellung zu entnehmen.

1.3 TOPOGRAPHISCHE SITUATION

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nach Osten abfallendes Gelände. Die im Plan dargestellten Höhenschichtlinien beruhen auf einem örtlichen Aufmaß aus dem Jahre 1981 und sind mit den bisherigen Plandarstellungen identisch.

1.4 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ZIELEN DER STADTENTWICKLUNG

Die Bebauungsplanänderung beruht auf der Ursprungsplanung aus dem Jahre 1981, die nach der öffentlichen Auslegung bislang nicht weitergeführt wurde. Der wirksame FNP schließt das Plangebiet ein. Der B-Plan entspricht diesbezüglich den Zielen der gemeindlichen Entwicklung und den dort gestellten Zielvorgaben der Raumordnung.

1.5 BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUSWAHL DES BEBAUUNGSPLAN- GEBIETES

Der jetzige Bearbeitungsbereich umfaßt, mit Ausnahme von Flurstück 65 sowie den neu hinzugekommenen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Flurstücke 41 und 42, den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich. Hierin eingeschlossen sind sowohl die bereits erschlossenen und bebauten Bereiche sowie die noch weitestgehend un bebauten Teile des Baugebietes.

Die Gründe für das Aufstellungserfordernis wurden bereits unter Kap. 1.1 beschrieben.

Nach eingehender Prüfung des Erfordernisses sowie der sich aus der Änderung ergebenden baulichen Auswirkungen wurde die Weiterführung des B-Planes „Auf der Huf“ beschlossen.

2 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Die Ergebnisse des landespflegerischen Planungsbeitrages sind einem eigenständigen Textteil zu entnehmen. Dieser ist Bestandteil der Begründung.

3 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF / STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

3.1 ALLGEMEINES

Die geänderten rechtlichen Grundlagen, insbesondere LBauO, eine notwendige Sicherung des Gebietscharakters sowie die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen machen eine Überarbeitung und Weiterführung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1981 erforderlich.

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

- Reduzierung der überbaubaren Flächen
- Beschränkung des Bauvolumens (Gebäudehöhe, Anzahl der Wohneinheiten)
- Anpassung der textl. Festsetzungen an geänderte städtebauliche Zielvorstellungen sowie die aktuelle Gesetzeslage.

3.2 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließungskonzeption aus dem B-Plan „Auf der Huf“ aus dem Jahre 1981 wird auch für die Weiterführung des Bebauungsplanes unverändert übernommen.

Für das gesamte Baugebiet wurde, auf Grundlage des bestehenden B-Planes, im Jahre 1988 ein Ing.-Projekt erarbeitet. Dieses sieht einen verkehrsberuhigten Ausbau vor. Ein Teil der Erschließungsstraßen wurde zwischenzeitlich bereits hergestellt. Für die übrigen Bereiche sind die Trassen bereits „geschoben“.

Die Ausweisung in der Weiterführung des Bebauungsplanes folgt diesen Planungsfestlegungen, indem eine Ausweisung als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ vorgenommen wird.

3.3 NUTZUNGSVERTEILUNG

Der Bebauungsplanbereich wird weiterhin als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die Änderung ersetzt.

Das Umfeld störende Nutzungen sind durch Festsetzung ausgeschlossen. Aufgrund des Wohngebietscharakters sind daher Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie Ausnahmen gem. § 4(3) 2-5 BauNVO unzulässig.

Darüber hinaus wurde die max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten für Teilbereiche des Plangebietes eingeschränkt. Dem gleichen Ziel dient die Festsetzung einer Mindestgrundstückgröße.

3.4 BESONDERE BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln ausgeführt, wird eine für die angrenzende Bebauung möglichst störungsfreie Anordnung der geplanten Bebauung angestrebt. Gleichzeitig ergeben sich durch Bauform, Bauvolumen und Höhenentwicklung formale Bezüge zur jüngeren baulichen Entwicklung.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich. Diese betreffen insbesondere:

- Bauvolumen und Bauhöhenbeschränkung, Dachlandschaft
- Stellung der Gebäude, Firstrichtung
- Anzahl der Wohneinheiten.

Die Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB begründen sich aus dem aktuellen Landeswassergesetz. (vergl. B10 und C1 der textl. Fests.)

3.5 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Ziffer	Rechtsgrundlage	Begründung
A Generell gilt § 9(1) BauGB		
A1,	§ 9(1)1 BauGB	Ergibt sich aus § 1(1) BauGB.
A2,	§ 1(5) BauNVO	Das gesamte Baugebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen. Lediglich störungsunempfindliche Nutzungen sind erwünscht. Dem Ruhebedürfnis innerhalb des Baugebietes wird hiermit Rechnung getragen.
A4	§ 9(1)6 BauGB i.V.m. § 1(5) u. § 15(1) BauNVO	Das gesamte Umfeld des B-Plan Bereiches ist durch Einfamilienhäuser geprägt. Zur Vermeidung von ungewollter und unkontrollierbarer Verdichtung und hiervon ausgehender Lärmbelästigung (ruhender und fließender Verkehr) wurde die Anzahl der Wohneinheiten eingeschränkt. Diese Festsetzung hat nachbarschützenden Charakter.
A3 und A5	§ 20(3) BauNVO	Diese Festsetzung dient der Erhaltung des Gebietscharakters sowie der Begrenzung der Gebäudevolumen.
B Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO		
B1	§ 86(1)1 LBauO § 9(1)2 BauGB	Die Gebäudestellung ist Teil des städtebaulichen Ordnungsprinzips, abgeleitet aus dem Bestand und der erforderlichen Rücksichtnahme zu angrenzenden vorh. Gebäuden.
B2	§ 5(2) LBauO	Das geneigte Dach bildet innerhalb der Gemarkung die vorherrschende Bauform und prägt die bestehende Dachlandschaft.
B3, B4	§ 18(1) BauNVO § 10 LBauO	Diese Festsetzung ist Voraussetzung zur Einhaltung des gewünschten Bauvolumens im Hinblick auf den angestrebten Gebietscharakter (siehe auch Festsetzung B4).

Ziffer	Rechts- grundlage	Begründung
C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		
C1	§ 9(1)20 BauGB i.V.m. § 2(2) LWG	Festsetzung zur örtlichen Versickerung des oberflächlichen Abflusses von Niederschlagswasser am Entstehungsort.
C2		Gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag.
D1, D2	§ 9(1)20 BauGB i.V.m. § 13 LBauO	Festsetzung zum Teilerhalt von Bodenfunktionen und Wasserversickerung auf befestigten Flächen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz sichergestellt. Zur Entlastung der Kanalisation ist durch Festsetzung die teilweise Versickerung bzw. Wiederverwendung des Niederschlagswassers sichergestellt.

Änderungen oder Ergänzungen des genehmigten Entwässerungskonzeptes ergeben sich, mit Ausnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, durch die B-Plan-Änderung nicht.

5 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER BODENORDNUNG

Eine Änderung der Eigentumsverhältnisse wird durch die B-Plan-Änderung nicht ausgelöst. Die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benötigten Flurstücke Flur 6, Nr. 41 und 42 werden durch die Ortsgemeinde erworben. Eine Veranlagung erfolgt durch eigenständige Satzung gem. § 8a BNatSchG.

6 ABWÄGUNG

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert. Hierzu zählen insbesondere:

- landespfl. Bestandserfassung
- landespfl. Zielvorgaben
- wasserwirtschaftl. Vorgaben
- vorgezogene Bürgerbeteiligung.

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden vom Ortsgemeinderat nach eingehender Abwägung der Eingriffe gegenüber den Forderungen der Landpflege, der Wasserwirtschaft und Ortsbildgestaltung beschlossen. Dabei wurden die Einschränkungen und Auflagen angesichts der Bedeutung einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als zumutbar erachtet.

Evtl. noch verbleibende Restbeeinträchtigungen sowie sich hieraus ergebende landespflegerische Forderungen wurden vom Ortsgemeinderat im Rahmen der Abwägung gegenüber den Erfordernissen zum Ausbau in Hinblick auf den Baulandbedarf zurückgestellt.

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3 (1) (2) und § 4 (1) (2) BauGB sind in die Abwägung eingeflossen. Abwägungsrelevant war hier insbesondere die Frage

- Äußere Gestaltung

Die Forderung zur Vermeidung von Unklarheiten im Baugenehmigungsverfahren unter B)5 einen genau definierten Farbbereich für die zulässige Ziegeleindeckung festzusetzen wird nicht gefolgt.

Eine generelle Festlegung der Art der Dacheindeckung ist nicht durchsetzbar, da eine das Gesamtgebiet prägende Art der Dacheindeckung nicht vorliegt. Bei der Farbe „Rot“ ist zudem, aufgrund unterschiedlichster Farbtöne, eine eindeutige Zuordnung beispielsweise zu RAL-Farben nicht möglich.

Die Forderung nach Festlegung der maximal zulässigen Holzanteile für die Gliederung der Fassaden, bezogen auf die Einzel- oder die Gesamtfläche, wird gefolgt.

Die Festsetzung B)6 wurde gem. Satzungsbeschluß wie folgt ergänzt:

Der Holzanteil geschlossener Wandflächen darf max. 50% betragen.

- Umfang und Umsetzungszeitpunkt notwendiger Kompensationsmaßnahmen

Den Anregungen der Kreisverwaltung wird teilw. gefolgt.

Die Forderung nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen spätestens bei Planreife ist nicht erfüllbar. Eine Planreife nach § 33 BauGB besteht seit mehreren Jahren aufgrund des Verfahrensstandes der Ursprungsplanung. Unter Berücksichtigung des Verfahrensstandes wird für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ein Zeitraum von einem Jahr nach Satzungsbeschluß festgelegt. In diesem Zeitraum wird auch für die außerhalb des Plangebietes liegenden Maßnahmen eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Die Forderung nach Einbeziehung von bereits bebauten bzw. erschlossenen Grundstücken bei der Feststellung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen wird seitens des Rates zurückgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist die Fortführung eines nicht zu Ende geführten Bebauungsplanverfahrens. Auf der Grundlage des alten Bebauungsplanentwurfes wurden Baugrundstücke zugeteilt, Baugenehmigungen erteilt und Straßenbaumaßnahmen durchgeführt. Die Ortsgemeinde wägt deshalb in diesem Sonderfall zuungunsten landespflegerischer Belange ab und kompensiert nicht die Eingriffe auf Flächen, die an vorh. Erschließungsanlagen angrenzen und auch ohne Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Rechtsgrundlage des alten Bebauungsplanentwurfes bebaubar sind.

Die Begründung (Teil 2) wurde gem. Satzungsbeschluß ergänzt.

- Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gem. Schr. der VG-Werke besteht ein Kanalisationsentwurf. Entspr. diesem Entwurf sind verschiedene Straßenzüge auch im Neubaugebiet kanalisiert worden.

Da es sich im vorliegenden Planungsfall um Überarbeitung eines seit Jahren im Verfahren befindlichen B-Planes handelt, der größtenteils auch bereits durch Grundstücksbildung und Erschließungsmaßnahmen umgesetzt ist, sind Nachbesserungen nur noch bedingt möglich. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurden Auflagen in

Bezug auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung in die textl.- und zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen. Sie sind im landespflegerischen Planungsbeitrag (Teil 2 der Begründung) beschrieben.

Die Forderung nach einem Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird zurückgewiesen.

- Einbeziehung von bisher außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücken Nr. 101, 102 und 103

Die Forderung wurde zurückgewiesen, da es sich bei dem überplanten Bereich um die Weiterführung des Bebauungsplanes „Auf der Huf“ aus dem Jahre 1981 handelt. Das B-Planverfahren wurde im Jahre 1981 bis zur Planreife gem. § 33(2) BauGB geführt. Die eigentliche städtebauliche Konzeption einschl. Abgrenzung des Plangebietes geht auf diesen Zeitpunkt zurück.

Eine Einbeziehung der angesprochenen Flurstücke ist nur sinnvoll im Zusammenhang mit einer Gesamtüberplanung aller in diesem Bereich befindlichen Flurstücke. Die Bebauungsplankonzeption hält grundsätzlich diese Option offen.

Die getroffene Entscheidung berücksichtigt die Fragen der Eingriffsvermeidung, der Minderung, Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Sachzwänge aus dem Projekt sowie die gemeindliche Gesamtentwicklung.

7 FLÄCHENBILANZ

Fläche	m ²	%	Σm ²	Σ%
Gesamtfläche			42.910	100,0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung				
– Straßen	4.880	11,4		
– Fußwege	110	0,3	4.990	11,7
Öffentl. Grünflächen	370	0,9		
Fläche K1	4.580	10,7	4.950	11,6
Nettobauland			32.970	76,8

8 KOSTENSCHÄTZUNG

Durch die B-Plan-Weiterführung werden, mit Ausnahme der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die über eine eigenständige Beitragssatzung erhoben werden, keine zusätzlichen Erschließungskosten ausgelöst. Es wird daher auf eine erneute Kostenermittlung verzichtet.

Bickendorf, den 03.02.1998....

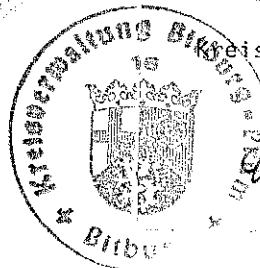


Biewer (Ortsbürgermeister)

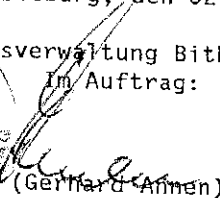


Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen gemäß § 233 BauGB 97 i.V.m. § 11 BauGB 86 zur Anzeige beigelegt.

54634 Bitburg, den 02.07.1998



Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:



(Gertraud Ammen)