

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM BANN", IN DER ORTSGEMEINDE FLIEßEM

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Fläche, die begrenzt wird von der Straße "Auf Lauterborn", von dem Weg Parzelle Nr.: 116 zwischen B-Plan "Im Bethertal" und "Im Bann", dem oberen Weg Parzelle Nr.: 44 und dem Weg Parzelle Nr.: 48, längs des Sportplatzes, sowie ein Teilstück der Parzelle Nr. 48 bis zur Kreisstraße (Parz. Nr. 53)

2. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Bann"

Die Gemeinde Fließem hat zuletzt das Bebauungsgebiet "Im Bethertal" erschlossen. Die Nachfrage war so groß, daß bereits alle Baustellen veräußert waren, bevor der Bebauungsplan rechtgültig verabschiedet werden konnte.

Derzeit stehen der Gemeinde keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Da eine starke Nachfrage in der Gemeinde Fließem nach Bauland besteht, ist es zwingend erforderlich, eine weitere Erschließung von Bauland vorzunehmen. Innerhalb der Ortslage sind zwar noch Baulücken vorhanden, die jedoch im Privatbesitz größtenteils nicht veräußert werden, bzw. als hofnahe Flächen durch landwirtschaftliche Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe genutzt werden.

3. Zielsetzung der Planung

Das Bebauungsgebiet "Im Bann" am Ortsrand von Fließem, angrenzend an das Neubaugebiet "Im Bethertal" gelegen, sollte nach Auffassung des Ortsgemeinderates die letzte Ausdehnung des Ortes Fließem in Richtung Otrang sein. Aus diesem Grunde sollte es auch in der Ausbildung der baulichen Struktur einen gewissen Schlußpunkt bilden.

Der Entwurf stellt sich im einzelnen wie folgt dar:

Die Erschließung erfolgt über die beiden vorhandenen Straßen, sowie eine neue Straße im Zentrum des Baugebietes, die in Verlängerung der Straße aus dem "Bethertal" als ringförmige Erschließung in das Baugebiet geführt wird und zweispurig aus dem Baugebiet in die Straße "Am Sportplatz" mündet.

Die Entwässerung der Baugrundstücke wird gesammelt über die Straße "Auf Lauterborn", wobei der Kanal am Ortseingang die K 74 (Otranger Straße) unterquert und parallel zur K 74, unterhalb der Bebauung direkt zur Kläranlage geführt wird.

Die Ringstraße ist gedacht als befahrbarer Wohnweg, im Ein-fahrtsbereich zweispurig befahrbar, mit einer Breite von 5,50 m und dem eigentlichen Ring, befahrbar in Einbahnrichtung, mit einer Breite von 4,00 m.

Innerhalb dieser Ringstraße soll ein gemeinschaftlicher öffentlicher Grünbereich und öffentliche Stellplätze geschaffen werden.

Entlang der Peripherie der Ringstraße soll eine Bebauung von Kettenhäusern stehen, welche als Zweier- oder Dreier-Kombinationen jeweils über zwischengelagerte Garagen oder Nebengebäude geschaltet werden. Es soll also eine Art Mittelpunkt entstehen, der sich baulich-räumlich darstellt.

Außerhalb dieses Bereiches sollen freistehende Einfamilienhäuser entstehen, die über die jeweils angrenzende Straße erschlossen werden sollen und sich an die Gebäudestellungen in den angrenzenden Neubaugebieten anpassen. Die gesamte Bebauung soll im wesentlichen ein- bis zweigeschossig sein, d. h. bergseitig ein Geschoß und talseitig zwei Geschosse.

Als Dachform sollen geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 30 ° zur Ausführung kommen.

Garagen sind entweder im Hauskubus zu integrieren oder auch mit geneigten Dächern mit mindestens 30 ° Neigung zu versehen.

4. Die bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan legt die Verkehrsflächen (Straßen und Wege), die öffentlichen Bedarfsflächen (öffentliche Grünzonen und Parkplätze) und die privaten Bauflächen fest.

Das Bebauungsplan-Gebiet ist als ein WA = Allgemeines Wohngebiet mit Einzelhausbebauung und Kettenhausbebauung festgelegt.

5. Bodenordnung

Die für die Durchführung des Bebauungsplanes notwendigen Flächen sind im Eigentum der Gemeinde und werden in deren Auftrag vermessen und entsprechend der Planvorgabe unterteilt. Die Kosten hierfür werden umgelegt.

6. Zweck des Bebauungsplanes

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes ist im Dorferneuerungskonzept fließend bereits als Wohnbauergänzungsfläche ausgewiesen und entspricht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nach dem Beschluß des Gemeinderates.

Aufgrund der unter 2. genannten Argumente ist es erforderlich, daß der Bebauungsplan "Im Bann" gemäß § 8 (4) BauGB vor der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes vorzeitig aufgestellt wird.

7. Überschlägliche Kostenermittlung

Für Straßenbau und Fußweg	DM 390.000,--
Für Kanalisation	DM 110.000,--
Für Wasserversorgung	DM 64.000,--
Für Straßenbeleuchtung und Stromversorgung	DM 111.000,--
Für Bodenordnung, Teilungsvermessung	DM 40.000,--

Gesamtkosten ca.	DM 715.000,--
	=====

Erschließungskosten pro qm Bauland ca. 33,-- DM/qm.

Mögliche Mehrkosten für einen dorfgerechten Ausbau der Straßen werden von der Gemeinde Fließem übernommen.

8. Kostenumlage

Die Verteilung der Kosten ist gemäß der Satzung der Gemeinde Fließem wie folgt durchzuführen:

10 % zu Lasten der Gemeinde, 90 % zu Lasten der Anlieger bzw. Grundstückseigentümer.

Fließem, den21.12.1989

Der Bürgermeister



Diese Begründung hat den Bebauungsplan-Entwurfsunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gemäß § 11 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 beigelegt.

5520 Bitburg, 27.03.1990



In Vertretung:

(Dr. Peter)