

GEMEINDE FLIEßEM BEBAUUNGSPLAN 'AUF DEM GÄRTCHEN'

BEGRÜNDUNG

GEMÄSS § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS:

1 ANLASS DER PLANUNG	2
2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	2
3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
3.1 LAGE, VERKEHRLICHE ANBINDUNG SOWIE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3.2 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG	3
4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	3
4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE	3
5.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE	4
6 PLANUNGSKONZEPTION	5
6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
6.2 ERSCHLIESSUNG	5
6.3 GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION	5
7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	6
7.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	7
7.4 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	7
7.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN	7
7.6 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	8
7.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	8
7.8 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	10
7.9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	10

8 ALLGEMEINE HINWEISE	11
8.1 ENERGIEVERSORGUNG	11
8.2 WASSERWIRTSCHAFT	11
9 HINWEISE ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	12
9.1 WASSERVERSORGUNG	12
9.2 ABWASSERBESEITIGUNG	12
9.3 STROMVERSORGUNG	12
9.4 BODENORDNUNG	12

1 ANLASS DER PLANUNG

In der Ortsgemeinde Fließem ist in jüngster Zeit eine stetig wachsende Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum zu beobachten gewesen. Der Bedarf an Baustellen läßt sich derzeit nicht durch die im Ort vorhandenen Baulücken decken.

Die Ortsgemeinde Fließem beabsichtigt deshalb die Bebauung des etwa 6,9 ha großen Plangebiets 'Auf dem Gärtchen' im Nordosten des Gemeindegebiets. Damit sollen insbesondere Baumöglichkeiten für die einheimische Bevölkerung geschaffen und dabei den heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

Die Größe des Baugebietes ermöglicht den Bau von 34 Wohngebäuden. Die Verfügbarkeit der Flächen wird als gesichert angesehen, da die derzeitigen Eigentümer ihre grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert haben bzw. die Ortsgemeinde teilweise selbst Eigentümerin ist. Der Ortsgemeinde liegen derzeit bereits sechs konkrete Grundstücksanfragen vor.

2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Fließem hat in seiner Sitzung am 30. September 1997 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den Bebauungsplan 'Auf dem Gärtchen' beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, um eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 LAGE, VERKEHRLICHE ANBINDUNG SOWIE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Ortsgemeinde Fließem gehört zur Verbandsgemeinde Bitburg-Land.

Das Plangebiet ist über die angrenzende 'Hamerterbergstraße' und in der Folge über die 'Bergstraße' mit dem Ortskern verbunden. Überörtlich ist Fließem über die K 78 bzw. K 74 an die B51 in Richtung Bitburg angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch

- die östliche Grenze des Wegeflurstücks 101 bzw. 28 im Westen,
- die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 99, 100, 29, 30, 31, 33 im Norden,
- den vorhandenen Wirtschaftsweg im Osten und
- die Bergstraße im Südosten.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

3.2 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum großen Teil um unbebautes Grünland. Die Fläche ist ostexponiert mit einer Hangneigung von bis zu 8 %.

Die angrenzende Bebauung wird dominiert durch Einfamilienhausbebauung. Sie sind zum größten Teil zweigeschossig. Die typische Dachform ist das Satteldach. Die Flächen sind zum größten Teil bereits im Eigentum der Ortsgemeinde Fließem. Lediglich bei einem Flurstück ist der Kaufvertrag noch nicht abgeschlossen. Die Ortsgemeinde ist allerdings bemüht sich schnellstmöglich zu einigen, so daß die Mobilität der Grundstücke gewährleistet ist.

4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Fließem hat laut regionalem Raumordnungsplan die Funktion Landwirtschaft. 'Die Zuweisung Landwirtschaft erscheint in Anbetracht der umfangreichen Wohnbebauung von guter Qualität und hervorragender Durchgrünung nicht mehr angebracht. Eine Ergänzung um die Funktion Wohnen erscheint notwendig.'¹

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land wird derzeit fortgeschrieben. Die Fläche wurde im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

Aus der aktuellen Bedarfssituation in der Gemeinde Fließem ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken wesentliches Ziel der Planung. Hierbei muß eine behutsame Entwicklung erfolgen, insbesondere unter dem Aspekt der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sowie unter dem Aspekt des schonenden Um-

¹ Vgl. Flächennutzungsplan, Seite 136

gangs mit Grund und Boden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und im Rahmen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch einen Ausgleich zwischen möglicherweise gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen herbeizuführen.

Die Planung soll in diesem Zusammenhang sowohl den Anforderungen des Nachbarnschutzes für die angrenzenden Bereiche als auch den Erfordernissen der Landespflege genügen. Nicht zuletzt soll sie den gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde Rechnung tragen.

Was den durch die Bebauung entstehenden Eingriff bezüglich Naturhaushalt und des Ortsbilds anbelangt, sollen geeignete Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Minimierung bzw. einen Ausgleich in größtmöglichem Umfang innerhalb des Geltungsbereichs zu erreichen. Der Außenbereich der Wohnbaugrundstücke soll grünbetont gestaltet werden. Darüber hinaus ist die Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle vorgesehen.

Aufgrund der randlichen Lage des Baugebiets ist dem Aspekt der Ortsrandbegrünung und der Eingliederung des Gebiets in die Landschaft besondere Beachtung zu gewähren.

5.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planungen zum Bebauungsplan 'Auf dem Gärtchen' gehen von folgenden Grundsätzen aus:

- Die Orientierung der Wohngebäude soll, insbesondere vor dem Hintergrund der topographischen Gegebenheiten, eine optimale Zuordnung der Freibereiche und eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke gewährleisten.
- Die geplante Baustruktur soll sich bezüglich Kubatur und äußerer Gestalt in die umgebende Bebauung einfügen.
- Vorhandene, ökologisch wertvolle und gestalterisch wirksame Vegetationsbestände sollen weitestgehend erhalten werden (Vermeidungsgebot).
- Weitere Auswirkungen auf Natur und Landschaft sollen durch intensive Begrünungsmaßnahmen kompensiert werden.
- Eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potentiale der Fläche und ihrer Lage im örtlichen Gefüge ist sicherzustellen.
- Die Bebauung sowie ihre Erschließung soll den Prinzipien der Flächen- und Kostenminimierung folgen.

6 PLANUNGSKONZEPTION

6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Entsprechend des Bestandes in den umliegenden Bereichen der Gemeinde und der typischen Baustruktur wurde die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen sowie deren Größe festgesetzt.

Die Lage unmittelbar im Übergang zur freien Landschaft in Verbindung mit den topographischen Vorgaben ermöglichen eine hohe Wohnqualität.

Es werden Grundstücke geschaffen, die hinsichtlich der Himmelsrichtung günstig ausgerichtet sind. Darüber hinaus ist vorgesehen das Baugebiet entsprechend dem Bedarf in zwei Bauabschnitten zu entwickeln (siehe Planzeichnung).

Die Freibereiche sind als Privatflächen (Hausgärten) ausgebildet. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in direkter Zuordnung zu den Gebäuden.

6.2 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über ein Schleifensystem, welches direkt an die K 78 angebunden werden. Durch diese Konzeption ist es möglich das Baugebiet in zwei Bauabschnitten zu entwickeln.

6.3 GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION

Die Bilanzierung des Eingriffes wurde im landespflegerischen Planungsbeitrag in Anlehnung an die rheinland-pfälzische '**Muster-Landschaftsplanung Speicher**'² **verbal-argumentativ** durchgeführt.

Die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen reichen hiernach voraussichtlich aus, die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet zu kompensieren.

Es ist zu erwarten, daß keine erheblichen Defizite für den örtlichen Natur- und Landschaftshaushalt verbleiben.

Daher besteht **kein Bedarf nach zusätzlichen Kompensationsflächen**.

An dieser **landespflegerischen Vollkompensation** haben v.a. die folgenden Maßnahmen erheblichen Anteil:

- Neuanlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Streuobstwiese
- Maßnahmen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

² Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (1992): Landschaftsplanung Speicher - Beitrag zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Speicher (Eifel) 'Erweiterung Gewerbegebiet'.

7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 'Allgemeines Wohngebiet'

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein 'Allgemeines Wohngebiet' gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Wohnnutzung ist, entsprechend der Umgebung und aufgrund des Siedlungs- und Investitionsdrucks, die Hauptnutzung innerhalb des Geltungsbereichs. Allgemein zulässig sind darüber hinaus die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden wegen des im Vergleich zur Wohnnutzung erhöhten Stellplatzbedarfs einerseits und der dazu mangelnden Flächenverfügbarkeit andererseits sowie nicht zuletzt zugunsten des Nachbarnschutzes ausgeschlossen.

Durch die genannten Festsetzungen wird eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die eine mit der umgebenden Wohnnutzung verträgliche Nutzungskonzeption darstellt.

7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das allgemeine Wohngebiet ist hinsichtlich seiner Lage am Ortsrand und hinsichtlich der benachbarten Wohnbebauung behutsam zu entwickeln. Daher wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Höhe baulicher Anlagen

Die Erhaltung des weitgehend homogenen Ortsbilds erfolgt über die Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zur Trauf-, First- und Erdgeschoßfußbodenhöhe. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind so bemessen, daß - bezogen auf die angrenzende erschließende Verkehrsfläche bzw. das angrenzende natürliche Gelände als Bezugspunkte - der Ausbau von zwei Vollgeschossen möglich ist.

Die Maße orientieren sich an der Wohnbebauung der näheren Umgebung außerhalb des Geltungsbereichs.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Aus ökologischen Gründen und dem damit verbundenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet auf 0,3 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze bis zu 20 % zulässig.

Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche

Aus Gründen der Gleichbehandlung von Grundstücken in vergleichbarer Lage und unter Berücksichtigung des Ortsbilds wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) im allgemeinen Wohngebiet auf 0,6 festgesetzt.

7.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im **allgemeinen Wohngebiet** ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen sind nicht beabsichtigt, da in der Ortsgemeinde kein Bedarf an verdichteter Bebauung gegeben ist.

Die geschlossene Bauweise scheidet aus, da Gebäudelängen über 50 m nicht ortstypisch sind. Des Weiteren sind aus Gründen der Belichtung und Belüftung überwiegend Abstände seitlich zu den Grundstücksgrenzen hin zu wahren.

7.4 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Mit Hilfe der Ausrichtung der Bebauung soll soweit wie möglich eine Einbindung in die Landschaft erreicht, Störungen des Ortsbilds vermieden und die Erschließungskosten gesenkt werden.

7.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten werden aus Gründen des Nachbarschutzes wie auch zugunsten des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich einer Ordnung der Stellplätze auf dem Grundstück ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Die seitlichen Abstandsflächen beschränkt.

Dadurch kann einer übermäßigen Versiegelung und Zerschneidung der Vorgartenbereiche durch Stellplätze entgegengewirkt werden.

Garagentore müssen aus Sicherheitsgründen und zur Vermeidung von Parken im Straßenraum einen Mindestabstand von 5,00 m zu Straßenbegrenzungslinien einhalten.

7.6 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen festgesetzt.

Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigter Bereich' ('V') festgesetzt.

In diesem Bereich soll eine Mischfläche ausgebaut werden, die als 'Vorzone' für die geplanten Wohngebäude auch zum Kinderspiel und zur Kommunikation nutzbar ist. Die Ausweisung stellt einen angemessenen Ausbau sicher, der sowohl in gestalterischer Hinsicht (z.B. Durchgrünung) als auch in bezug auf die Verkehrssicherheit (insbesondere Verringerung der Fahrgeschwindigkeit) Vorteile bietet.

Im Gebiet verläuft ein Wirtschaftsweg zur Anbindung der angrenzende landwirtschaftlichen Flächen. Dieser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Wirtschaftsweg' festgesetzt. Der die beiden Erschließungsstraßen verbindende Wirtschaftsweg am nördlichen Ortsrand kann im Falle einer zukünftigen Ortsrandbebauung zur Wohnstraße ausgebaut werden.

Die fußläufige Verbindung zwischen den Erschließungsstraßen wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Fußgängerweg' festgesetzt.

7.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans wurden aus dem 'Landespflegerischen Planungsbeitrag' abgeleitet bzw. übernommen.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Sicherung der Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser auch nach vollzogener Bodenversiegelung, ist dieses auf den nicht versiegelten Flächen der Grundstücke zurückzuhalten und zu versickern. Die Flächen sind nach den Vorgaben des landespflegerischen Planungsbeitrags zu gestalten.

In den privaten Hausgärten sollen 20 bis max. 30 cm tiefe Mulden zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers angelegt und begrünt werden. Zur Erhöhung der Sickerfähigkeit kann der Oberboden mit Sand angereichert werden, bzw. durch einen stärker sandigen Oberboden ausgetauscht werden.

Die Mulden sollten zum Schutz vor Bodenerosion und zur Erhöhung der Versickerungsfähigkeit mit Gehölzen bepflanzt und/oder mit Rasen eingesät werden. Gehölze verdunsten Wasser über ihre Blätter und üben über ihre Wurzeln einen positiven Effekt auf die Versickerungsfähigkeit aus. Darüber hinaus dienen sie der Eingrünung des Plangebiets. Bei der Pflanzung sind Gehölze zu verwenden, die gelegentliche Überschwemmungen ertragen.

Als Faustregel für eine hinreichende Dimensionierung gilt ein Rückhaltevolumen von 50-60 l/m² versiegelter Fläche.

Nicht auf den Grundstücken rückzuhaltende oder versickerbare Niederschläge sind in die randlich der Hausgärten gelegenen, offenen Gräben zu leiten. Diese werden als flache Muldenkaskaden mit zwischenliegenden Querdämmen zur zeitlich versetzten Versickerung gestaltet.

Es ist geplant die Graben- und Muldenbereiche bereits zu einem möglichst frühen Zeitpunkt im Zuge des Kanalbaus, anzulegen, einzusäen und zu bepflanzen. Zur effektiveren Rückhaltung des Niederschlags können nach Abdecken des Oberbodens und der Vegetationsschicht Gräben zum Einbau einer Rigole ausgehoben werden. Dabei ist auf einen ausreichenden Abstand zum Grundwasser (mind. 1,0 m) zu achten.

Darüber hinaus wird empfohlen, zur Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen das nicht schädlich verunreinigte, von Dach- und Terrassenflächen abfließende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauch- und Bewässerungswasser zu nutzen.

Randliche Eingrünung der Grundstücke und des Plangebiets

Die Maßnahmen werden mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ausgeführt und dienen neben ihrer gestalterischen Funktion der Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere im Plangebiet, der Vernetzung von Grünstrukturen und der Abschirmung der offenen Landschaft gegenüber Immissionen durch die Anwohner (v.a. Bewegungsunruhe und Lärm). Als unversiegelte, bewachsene Bereiche dienen sie der Rückhaltung und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, wobei durch das Anpflanzen von Laubgehölzen diese Funktion unterstützt wird.

Neuanlage einer Streuobstwiese

Streuobstwiesen gelten als traditionelle, extensive Wirtschaftsform, die in der Eifel einen landschaftsprägenden Charakter besitzt. Neben ihrer hohen Bedeutung im Arten- und Biotopschutz sind sie wichtig zum Schutz vor Bodenerosion besonders in Hanglagen und erfüllen klimameliorative Funktionen.

Durch die Neuanlage einer Streuobstwiese im Geltungsbereich wird der Eingriffstatbestand erheblich kompensiert. Darüber hinaus wird eine Ergänzung und Vernetzung der Streuobstbestände in der Umgebung des Plangebiets, insbesondere der biotopkartierten Flächen erreicht. Der Ortsrand wird auf diese Art in typischer Weise in das Landschaftsbild eingefügt.

7.8 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrags sind Mindestpflanzvorgaben nach vorgegebenen Artenlisten und Qualitätsanforderungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Festsetzungen erlauben den Grundstückseigentümern Spielraum bei der Auswahl der Arten und der jeweils zur Pflanzung geeigneten Wuchsorte.

Die Verpflichtung zur Begrünung der privaten Grundstücke durch Mindestpflanzvorgaben und festgelegte Artenlisten dienen der Durchgrünung und der Schaffung von Lebensräumen im Plangebiet. Die Pflanzungen erfüllen im Plangebiet Bodenschutz- und klimameliorative Funktionen.

Innerhalb der Verkehrsflächen werden durch Mindestvorgaben zur Begrünung des Straßenraums und Stellplatzanlagen gemäß den textlichen Festsetzungen Baumpflanzungen vorgesehen, ohne jedoch genaue Baumstandorte festzulegen. Hierdurch können Bäume in Abstimmung mit der Verkehrsraumplanung an geeigneten Stellen gepflanzt werden.

Sämtliche Pflanzmaßnahmen dienen weiterhin zum Ausgleich für unvermeidbare Verluste sowie Beeinträchtigungen von bislang bestehenden Gehölzstrukturen im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld.

Durch die 'Be- / Durchgrünungsmaßnahmen' des Plangebietes werden Beeinträchtigungen des örtlichen Arten- und Biotoppotentials³ durch optimierte Anlage und Einpassung des Baugebietes in Natur und Landschaft minimiert.

7.9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSE- REN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

Es wird ein bestimmtes Spektrum an Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Die Vorgaben orientieren sich an den für die Gemeinde Fließem typischen Elementen.

Zusätzliche Bestimmungen zur Ausführung der Grundstücksbegrenzungen sind unter ästhetischen Gesichtspunkten erforderlich.

³ z.B. Beeinträchtigung des biotopkartierten Gebietes im Norden bzw. der naturschutzfachlichen Zielsetzungen / Planungen für dieses Gebiet; Beeinträchtigung von angrenzenden Streuobstbeständen; Beeinträchtigung / Verlust von Tierlebensräumen; weitere Verschlechterung des örtlichen Biotopverbundes und der Habitat- und Lebensraumfunktionen

Durch die Festsetzung von Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung soll im Allgemeinen Wohngebiet ein 'Einmauern' der Grundstücksflächen vermieden werden.

Hinweis:

Zur Erhaltung der dörflich geprägten Struktur sollte versucht werden, die Gebäude nach Möglichkeit orts- und landschaftstypisch zu gestalten und für die Eifel fremdartige Formen und Materialien zu vermeiden. Zum Beispiel sollte auf alpenländische Formen wie große Dachüberstände, reich verzierte Holzgeländer oder Blumenkästen usw. verzichtet werden.

Darüber hinaus sollten keine modernistischen Effekte wie vieleckige Erker, Türme usw. gebaut werden, sondern ein Satteldach (28°-48°) ohne Walm und mit geringen Überständen. Weiterhin sollte handwerklich traditioneller Putz verwendet werden.

Aus Sicht der Dorferneuerung sollten keine Flachdächer oder flache Pultdächer bei Garagen vorgesehen werden.

8 ALLGEMEINE HINWEISE

8.1 ENERGIEVERSORGUNG

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer notwendigen Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

8.2 WASSERWIRTSCHAFT

Aus ökologischer Sicht muß eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung des oberirdischen Abflusses unbedingt vermieden werden.

Die folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen können einen Beitrag zur Grundwasserneubildung, zur Vermeidung einer Erhöhung des oberirdischen Abflusses von Niederschlagswasser, zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs für Bewässerungen und zur Entlastung der Kläranlagen durch Rückhaltung von Niederschlagswasser leisten.

Es wird empfohlen, das aus der Dachentwässerung anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Mulden und Gräben aufzufangen und soweit wie möglich als Brauchwasser (z.B. für die Toilettenspülung) oder zur Bewässerung von Grünflächen zu verwenden.

Bei einer Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser in Mulden oder Rigolen ist zu beachten, daß vor der Durchführung die hydrogeologischen Verhältnisse zu prüfen sind. (Es ist nicht auszuschließen, daß versickertes Wasser aufgrund der Hanglage und der geologischen Untergrundverhältnisse an einer anderen Stelle innerhalb oder außerhalb des Plangebiets wieder austritt.)

9 HINWEISE ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser soll durch Anschluß an das örtliche Netz sichergestellt werden. Bei der anschließenden Erschließungs- und Ausbauplanung sind ausreichende Wassermengen für eine effektive Brandschutzbekämpfung zur Verfügung zu stellen.

9.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an das örtliche Kanalnetz geplant. Nähere Einzelheiten sind im Rahmen der Ausbauplanung nachzuweisen.

9.3 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Baugebiets mit elektrischer Energie soll über einen Anschluß an das örtliche Netz sichergestellt werden.

9.4 BODENORDNUNG

Die Gemeinde beabsichtigt die vorgesehene Planung auf freiwilliger Basis zu realisieren.

9.5 KOSTENSCHÄTZUNG

Für die innere Erschließung des Plangebiets, d.h. im wesentlichen Straßenneubau zuzüglich der weiteren Erschließungsaufwendungen, werden voraussichtlich finanzielle Aufwendungen in folgendem Rahmen erforderlich:

- Straßenkosten (inkl. Verkehrsgrün, Beleuchtung, Bäume) DM 978.000,-
- Abwasser DM 127.500,-
- Wasser DM 489.000,-

Die hier vorgenommene Kostenschätzung liefert als Ergebnis nur grobe Anhaltswerte. Konkrete Kosten können erst in der nachfolgenden Ausbau- oder Erschließungsplanung ermittelt werden.

9.6 FINANZIERUNG

Die Finanzierung des Gemeindeanteils an den Erschließungskosten erfolgt durch Mittel aus dem Haushalt der Ortsgemeinde Fließem.