

GEMEINDE GONDORF

BEBAUUNGSPLAN

'IN DEN OBERSTEN GEICHEN – 2. ÄNDERUNG'

BEGRÜNDUNG

GEMÄSS § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ANLASS DER PLANUNG.....	3
2	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHREN.....	4
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	4
3.1	LAGE UND VERKEHRLICHE ANBINDUNG.....	4
3.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
3.3	AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG.....	5
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	6
4.1	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN.....	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
5	VORUNTERSUCHUNGEN.....	7
5.1	BODENGUTACHTEN.....	7
5.2	STRASSENPLANUNG / ENTWÄSSERUNGSKONZEPT.....	7
5.3	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT.....	7
6	GRUNDZÜGE DER PLANUNG.....	8
6.1	STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE.....	8
6.2	ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....	8
7	PLANUNGSKONZEPTION.....	9
7.1	ERSCHLIESSUNG / BAUABSCHNITTE.....	9
7.2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	10
7.3	FREIFLÄCHEN- / GRÜNKONZEPT.....	10
7.4	GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION.....	11
8	ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	13
8.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13
8.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13

8.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	14
8.4	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN U. NEBENANLAGEN	14
8.5	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN.....	15
8.6	VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS AN DIESE	15
8.7	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	16
8.8	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN.....	16
8.9	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	16
8.9.1	Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenabflüssen auf den privaten Grundstücken.....	16
8.9.2	Anlage eines Graben - Mulden - Systems.....	17
8.9.3	Zeitliche Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen	18
8.9.4	Sonstige Grünordnungsmaßnahmen	18
8.9.5	Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.....	18
	<u>Entwicklung einer Altholzinsel im Gondorfer Wald.....</u>	<u>19</u>
	<u>Freistellen von Felswänden, Entbuschung und Pflege von Magerrasen im ehemaligen Gondorfer Steinbruch.....</u>	<u>19</u>
8.10	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	19
8.10.1	Randliche Eingrünung der Grundstücke und des Plangebiets	19
8.10.2	Baumpflanzungen	20
8.10.3	Erhaltung und Ergänzung von Streuobstwiesen und Obstbaumbeständen.....	20
8.11	ZUORDNUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN MAßNAHMEN.....	20
8.12	DIE FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAS- SENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND	20
8.13	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN.....	21
8.14	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	21
8.15	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNGEN.....	22
9	HINWEISE ZU INFRASTRUKTUR UND UMSETZUNG	22
9.1	WASSERVERSORGUNG	22
9.2	WASSERWIRTSCHAFT	22
9.3	ALTABLAGERUNGEN / ALTLASTEN	23
9.4	ENERGIEVERSORGUNG	23
9.5	BODENORDNUNG.....	23
9.6	KOSTENSCHÄTZUNG.....	23
9.7	UMSETZUNG DER PLANUNG.....	24

1 ANLASS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Gondorf beabsichtigt den Bebauungsplan 'In den Untersten Geichen, In den Obersten Geichen und Auf Schensellen' für den Bereich "In den Obersten Geichen", der im Jahr 1970 als Satzung beschlossen wurde, erneut zu ändern. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'In den Untersten Geichen, In den Obersten Geichen und Auf Schensellen' werden in den sich ändernden Teilflächen, mit Rechtskraft der 2. Änderung insoweit aufgehoben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, die im Jahr 1974 als Satzung verabschiedet wurde, betraf den südlich der Philippsheimer Straße gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes. Im Rahmen der 2. Änderung soll nun der bestehende Hauptsiedlungskörper der Ortsgemeinde durch Wohnbauflächen erweitert werden. Dazu wird der nördlich der Philippsheimer Straße gelegene - bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzte – Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In der Ortsgemeinde Gondorf ist in der Vergangenheit eine wachsende Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum zu beobachten gewesen. Bislang konnte diese Nachfrage allerdings nicht in Form der Ausweisung eines Neubaugebietes befriedigt werden, da die Ortslage sich zum weit überwiegenden Teil innerhalb der Lärmschutzzone 1 des Bitburger Militärflughafens befand und im südwestlichen Bereich an die gemeinsame Lärmschutzzone 2 der Flugplätze Bitburg und Spangdahlem angrenzte. Aufgrund der Neufassung dieser Lärmschutzbereiche¹ sowie im Zuge des Wegfalls der militärisch-fliegerischen Nutzung der Bitburger Air Base entfallen nunmehr die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen² und die Ortsgemeinde Gondorf kann sich erstmalig wieder ungehindert entwickeln und dem vorhandenen Siedlungsdruck Rechnung tragen. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land von 1999 sind für die Gemeinde Gondorf 12 Baulücken ausgewiesen, die noch für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus werden 18 weitere freie Bauplätze innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne genannt, so dass insgesamt von einem Potenzial von 30 Baugrundstücken ausgegangen werden könnte. Allerdings muss bei dieser Bilanzierung berücksichtigt werden, dass sich 13 dieser Bauplätze innerhalb des nun abermals überplanten Bereiches liegen und insofern aus der Bilanzierung herauszurechnen sind. Das somit verbleibende Potenzial an 17 Baugrundstücken, stellt – selbst wenn sämtliche Grundstücke tatsächlich mobilisiert werden könnten und zwi-

¹ Mit Wirkung zum 01. März 2000 durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Spangdahlem (FNA: neu: 2129-4-1-56; 2129-4-1-30) vom 16.02.2000; Bundesgesetzblatt vom 29. Februar 2000.

² Gemäß § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 ist es innerhalb der Schutzzone 1 grundsätzlich verboten, Wohnungen zu errichten. Ausnahmen stellen lediglich bereits durch die Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB zulässige Wohnungen, Betriebs- und Militärwohnungen sowie Wohnungen, die aufgrund eines bereits vor der Festsetzung des Lärmschutzbereiches aufgestellten Bebauungsplanes zulässig sind, dar. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für bislang unbeplante Außenbereiche mit dem Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen war der Gemeinde Gondorf somit bislang nicht möglich.

schenzeitig noch nicht bebaut worden sind – keine ausreichende Flächenvorsorge für die zu erwartende Entwicklung Gondorfs in den kommenden Jahren dar.

Um der vorhandenen Nachfrage innerhalb der Gondorfer Bevölkerung und der bestehenden Wachstumstendenz der Bevölkerung (+13% zwischen 1979 und 1995, +27% zwischen 1987 und 1995³⁾ entsprechen zu können, beabsichtigt die Ortsgemeinde Gondorf deshalb die Bebauung des etwa 5,0 ha großen Plangebiets 'In den Obersten Geichen' im Südosten des Gemeindegebiets. Damit sollen insbesondere weitere Baumöglichkeiten für die einheimische Bevölkerung geschaffen und dabei den heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. Die im bislang für diesen Bereich bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Landwirtschaftliche Nutzfläche wird von den betroffenen Landwirten nicht mehr existentiell benötigt, so dass hier eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers erfolgen kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans passt die Ortsgemeinde ihr Instrumentarium zur Steuerung ihrer Siedlungsentwicklung den heutigen Bedürfnissen an und definiert eindeutige Vorgaben für die Zulässigkeitsbeurteilung baulicher und sonstiger Anlagen sowie nachfolgender Verfahren (z.B. Beitragserhebung).

2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHREN

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gondorf hat in seiner Sitzung am 03. April 2001 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens für den Teilbereich 'In den Obersten Geichen' beschlossen. Am 21. Juni 2001 wurde der Beschluss zur Neuabgrenzung des Bebauungsplanes gefasst.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans durch die Aufstellung eines neuen Planes für Teilbereiche des vorhandenen wurde erforderlich, um vor dem Hintergrund der geänderten Rahmenbedingungen seit der Aufstellung des heute gültigen Planes im Jahre 1970 weiterhin eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 LAGE UND VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Die Ortsgemeinde Gondorf gehört zur Verbandsgemeinde Bitburg-Land und liegt im westlichen Rand des Landkreises Bitburg-Prüm zwischen dem Mittelzentrum Bitburg und dem Unterzentrum Speicher.

Das Plangebiet liegt zwischen dem südöstlichen Rand des Hauptsiedlungskörpers der Ortsgemeinde Gondorf und der bestehenden Bebauung entlang der Philippsheimer Straße (K 43). Die beabsichtigte bauliche Nutzung stellt eine konse-

³ Quelle: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land

quente Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers dar und wirkt einer ungeordneten Siedlungsausbreitung in die angrenzende Landschaft hinein entgegen.

Das Plangebiet ist über die am südwestlichen Rand tangierende Schulstraße (K 43) sowie die im Norden entlang laufende Dudeldorfer Straße mit dem Ortskern verbunden. Überörtlich ist Gondorf über die K 43 sowie die Dudeldorfer Straße an die B 50 in Richtung Bitburg und Wittlich angebunden. Über die B 50 ist auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (B 51 / BAB) gewährleistet.

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Änderungsbereich) umfasst folgende Flurstücke der Flur 3:

ganz: 5/1, 50, 54, 55, 57, 58/8,
teilweise: 49/1, 51/1 und 59/20,

sowie die Wege- und Straßenflurstücke:
ganz: 51/4, 52/5 und 58/2,
teilweise: 5/2, 49/2, 51/3 und 51/5.

Ein großer Teil der Fläche ist gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Landwirtschaftliche Nutzfläche einzustufen; die anderen Bereiche sind überwiegend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Umsetzung der seit über 30 Jahren vorliegenden Planung in Form einer Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraße ist bislang nicht erfolgt.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,1 ha.

Die landespflegerischen Kompensationsflächen und die dazugehörigen Maßnahmen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und werden vertraglich gesichert.

3.3 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet besteht ausschließlich aus unbebautem Grünland, welches landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt wird sowie einigen Wegen und Straßen, deren Verlauf im Zuge der Planung weitestgehend berücksichtigt bzw. aufgenommen wird. Das gesamte Gebiet ist nach Süden hin geneigt, wobei im südlichen Bereich Hangneigungen von ca. 13% und im nördlichen Teil Hangneigungen von ca. 16% auftreten.

Die angrenzende Bebauung wird dominiert durch freistehende Einfamilienhäuser sowie westlich angrenzend einige zumeist nicht mehr bewirtschaftete landwirtschaftliche Höfe. Die Hofanlagen sind in der für das Bitburger Gutland typischen Steinbauweise gebaut und zum größten Teil zweigeschossig. Die typische Dachform ist das Satteldach.

In ca. 70 m Entfernung vom westlichen Plangebietsrand befindet sich ein größerer Hotelkomplex.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN

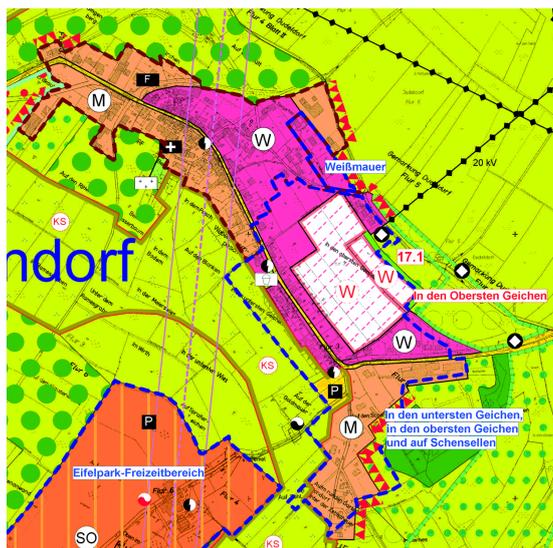
Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) für die Region Trier weist der Ortsgemeinde Gondorf die besonderen Funktionen Landwirtschaft (L) und Erholen (E) zu. Hierdurch kommt diesen Bereichen in Gondorf auch künftig eine hohe sozio-ökonomische Bedeutung zu.

Im Raumordnungsplan wird das gesamte Plangebiet trotz seiner derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung komplett als Wohngebiet dargestellt. Es ergibt sich somit auch im Zusammenhang mit dem allgemein zu verzeichnenden Rückgang der Landwirtschaft in den letzten Jahren, der auch in der Ortsgemeinde Gondorf stattgefunden hat, dass die Sicherung solcher hofnaher Betriebsflächen für die Landwirtschaft kein vorrangiges Ziel der Regionalplanung darstellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Grundsätzlich soll ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, d.h., der Flächennutzungsplan beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche zum überwiegenden Teil als geplante Wohnbaufläche, teilweise als vorhandene Wohnbaufläche und teilweise als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Das mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplante Wohngebiet geht lediglich im nordwestlichen Teilbereich um eine Baugrundstücktiefe über die Ausweisung des Flächennutzungsplanes hinaus, ermöglicht dadurch aber eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers und eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes. Die in diesem Bebauungsplan überplante Flächengröße bzw. deren Zuschnitt ermöglichen eine ringförmige Erschließung des Gebietes, welche als besonders vorteilhaft anzusehen ist. Aus einer Reduzierung der Fläche des Baugebietes auf exakt die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Grenze wür-



Ausschnitt aus dem Entwurf zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes einschließlich der geplanten Erweiterung des Plangebietes

de zwangsläufig eine wesentlich weniger ökonomische Erschließung resultieren. Durch die vorgesehene Größe des Baugebietes kann das Ortsbild sinnvoll abgerundet und homogen gestaltet werden. Im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburg-Land wurden hinsichtlich dieser Erweiterung vor dem Hintergrund der Ermöglichung einer wirtschaftlichen Erschließung, die in mehreren Bauabschnitten erfolgen soll, keine grundsätzlichen Einwände erhoben, obwohl rein vor dem Hintergrund der Bedarfswerte eigentlich keine zusätzliche Ausweisung in Gondorf gerechtfertigt wäre.

5 VORUNTERSUCHUNGEN

5.1 BODENGUTACHTEN

Für das Baugebiet liegt ein Versickerungsgutachten⁴ des Büros sbt, Alkuinstr. 9, 54292 Trier, vor. In diesem Gutachten wird festgestellt, "dass der vorhandene Untergrund aufgrund der örtlich gemachten Beobachtungen und Feststellungen sowie der ermittelten Infiltrationswerte für eine Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser als ungeeignet bzw. nur eingeschränkt geeignet zu beurteilen ist. Sollte (...) zumindest eine Teilversickerung (vor allem im Bereich der Versickerungsanlagen) angestrebt werden, sind diese unter Berücksichtigung eines entsprechenden Rückhaltevolumens zu dimensionieren. In Flächenbereichen, in welchen anfallendes Oberflächenwasser über die Vegetationsdecke versickert werden soll, können nur unbedeutende Wassermengen in den entsprechenden Bodenschichten gespeichert werden. Hierdurch kann es schon bei 'Landregen' bzw. 'Starkregenereignissen' durch einen schnellen Oberflächenabfluss zu einer deutlichen Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken bzw. des Straßenkörpers kommen."

5.2 STRASSENPLANUNG / ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Ein Vorentwurf der Straßenplanung sowie ein Entwässerungskonzept⁵ wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens durch das Ingenieurbüro Ralf Karst, Charles-Lindbergh-Allee 2, 54634 Bitburg erstellt. Beide Planungen bilden die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf und sind im vorliegenden Plan vollständig umgesetzt worden.

5.3 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da die diesbezüglichen Schwellenwerte (Prüf- und Größenwerte) gemäß UVPG nicht überschritten werden.

⁴ Das Versickerungsgutachten ist der Begründung im Anhang beigelegt.

⁵ Das Entwässerungskonzept ist der Begründung im Anhang beigelegt.

Daher ist auch kein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

6.1 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

Aus der aktuellen Bedarfssituation in der Gemeinde Gondorf ist die weitere 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 Umgangs mit Grund und Boden.

Die Planung soll in diesem Zusammenhang sowohl den Anforderungen des Nachbarschutzes für die angrenzenden Bereiche als auch den Erfordernissen der Landschaftspflege genügen. Nicht zuletzt soll sie den gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde Rechnung tragen. Im Rahmen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 6 BauGB soll ein Ausgleich zwischen diesen möglicherweise gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen herbeigeführt werden.

Was den durch die Bebauung entstehenden Eingriff in Naturhaushalt und Ortsbild anbelangt, sollen geeignete Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Minimierung bzw. einen Ausgleich in größtmöglichem Umfang innerhalb des Geltungsbereichs zu erreichen. Der Randbereich 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. Auf dieses Planungsziel wurde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburg-Land gesondert hingewiesen.

6.2 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planungen zum Bebauungsplan 'In den Obersten Geichen' gehen von folgenden Grundsätzen aus:

- Die Orientierung der Wohngebäude soll, insbesondere vor dem Hintergrund der topografischen 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).
- Die Bebauung soll nicht über den anschließenden Kuppenbereich hinausragen.

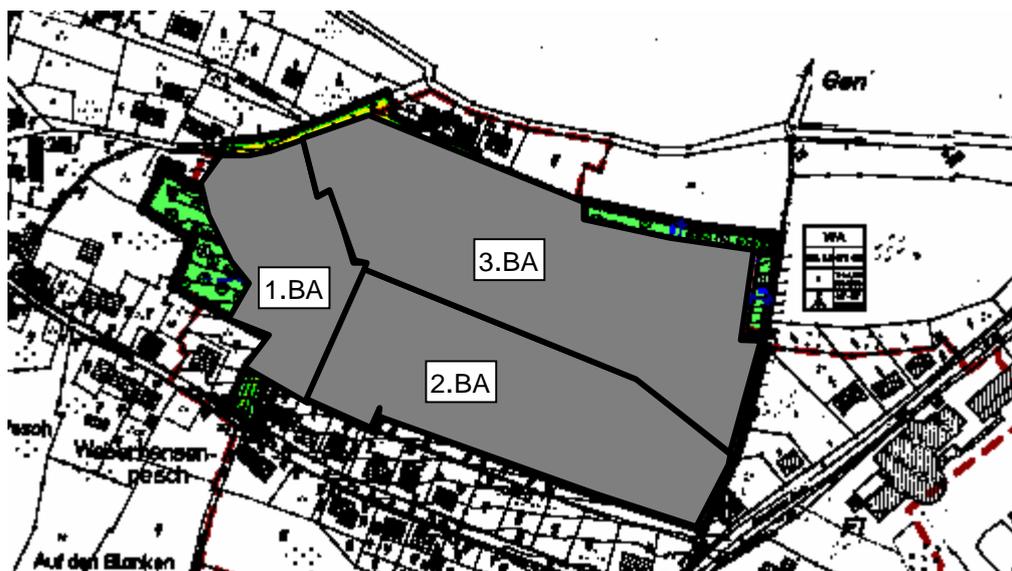
- Weitere Auswirkungen auf Natur und Landschaft sollen durch intensive Begrünungsmaßnahmen kompensiert werden.
- Eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im örtlichen Gefüge ist sicherzustellen.
- Die Bebauung sowie ihre Erschließung soll den Prinzipien der Flächen- und Kostenminimierung folgen und an die topografischen Gegebenheiten angepasst werden.
- Vor dem Hintergrund der vorhandenen touristischen Infrastruktur sowie der Struktur und Bedürfnisse der dort Beschäftigten, sollen im Plangebiet auch Wohnmöglichkeiten für Singles bzw. nur temporär in Gondorf lebende Personen geschaffen werden können.

7 PLANUNGSKONZEPTION

7.1 ERSCHLIESSUNG / BAUABSCHNITTE

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Schulstraße (K 43) von Süden und die Dudeldorfer Straße im Nordwesten, welche beide durch eine neue Quer-Verbindung entlang des bestehenden Wirtschaftsweges miteinander verbunden werden sollen. Zur Schaffung dieser neuen Erschließungsstraße bedarf es der Verbreiterung des Wegeflurstücks 49/2 auf 6,50 m. Die neue Verbindungsstraße erhält den Charakter einer Anliegerstraße mit ansatzweiser Sammelfunktion, von welcher der westlichste Bereich des Plangebietes direkt erschlossen wird und zudem die darüber hinaus vorgesehene Ringerschließung des restlichen Baugebietes abzweigt. Die nordwestlichsten Grundstücke werden unmittelbar über die Dudeldorfer Straße bzw. die Straße Obere Geichen erschlossen. Für Fußgänger ist zusätzlich noch Verbindung in Richtung Philippsheimer Straße vorgesehen.

Die Erschließung soll in zwei bis drei Bauabschnitten erfolgen: zunächst ist die Verbindung zwischen der Schulstraße und der Dudeldorfer Straße auszubauen, danach wird die Ringerschließung (eventuell aufgeteilt in die Erschließung des unteren und darauffolgend des oberen Abschnittes) durchgeführt.



Erschließung des Baugebietes in Bauabschnitten

7.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung von ca. 45 neu zu bebauenden Grundstücken vor. Nach den Vorstellungen der Ortsgemeinde soll ein Baugebiet entstehen, in dem die aufgelockerte Bebauung in Form der Einzelhausbebauung vorherrscht. Neben herkömmlichen Einfamilienhäusern mit einer Wohnung pro Gebäude bzw. maximal einer zusätzlichen Einliegerwohnung soll es aber auch ermöglicht werden, in den einzelnen Gebäuden auch zusätzliche Einliegerwohnungen unterzubringen, um damit adäquaten Wohnraum für die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet beschäftigten Mitarbeiter von Hotels und Freizeiteinrichtungen schaffen zu können.

Den Bauinteressenten sollen hierfür großzügig bemessene Grundstücke in einer Größenordnung von mindestens 700 m² zur Verfügung stehen. Diese sind zudem hinsichtlich der Himmelsrichtung optimal ausgerichtet. Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen sowie deren Größe werden entsprechend des Bestandes in den umliegenden Gemeindebereichen und der typischen Baustruktur festgesetzt. Hierbei wird insbesondere darauf geachtet, dass zwar mehrere Wohnungen pro Gebäude zulässig sind, aber dennoch ein Einfügen der Gebäude in die Grundkubaturen der Umgebung gewährleistet bleibt.

Die Lage unmittelbar im Übergang zur freien Landschaft in Verbindung mit den topografischen Vorgaben (Südwestexposition) ermöglichen eine hohe Wohnqualität. Die Freibereiche werden als Privatflächen (Gärten) ausgebildet. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in direkter Zuordnung zu den Gebäuden.

7.3 FREIFLÄCHEN- / GRÜNKONZEPT

Das Freiflächen- und Grünkonzept wurde aus dem zum Bebauungsplan erstellten **landespflegerischen Planungsbeitrag** entwickelt. Die in dem - nach natur-

schutzrechtlichen Bestimmungen erstellten - landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführten Angaben und landespflegerischen Zielvorstellungen (umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB) sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag sind folgende für die Landschaftsplanung zur verbindlichen Bauleitplanung wichtige und maßgebliche Vorgaben übergeordneter Planungen sowie Rahmenbedingungen aufgenommen worden:

- Landschaftsplan für die Verbandsgemeinde Bitburg-Land
- Planung vernetzter Biotopsysteme Bereich Landkreis Bitburg-Prüm (VBS)
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen
- FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat) 92/43/EWG

Nach zusätzlicher genauerer Analyse und Bewertung der örtlichen Verhältnisse von 'Natur und Landschaft' - insbesondere der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen - wurden die - unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans - landespflegerischen Zielvorstellungen zum Plangebiet getroffen.

Da aufgrund der geplanten Bebauung ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand zu erwarten ist, sind landespflegerische Maßnahmen erforderlich, um Eingriffe und Beeinträchtigungen in 'Natur und Landschaft' in größtmöglichen Umfang zu vermeiden und die örtlichen landespflegerischen Zielvorstellungen umzusetzen.

Für die zu erwartenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen von 'Natur und Landschaft' bzw. für Eingriffe in 'Natur und Landschaft' sind darüber hinaus landespflegerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich, so dass letztlich insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet wird. Kompensationsmaßnahmen werden zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt; weitere Ausgleichsflächen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag ausgewiesen und werden von der Gemeinde gem. § 1a BauGB (Städtebaulicher Vertrag) außerhalb des Geltungsbereiches bereit gestellt.

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in Anlehnung an die jeweilige heutige potenzielle natürliche Vegetation getroffen.

7.4 GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der rechtskräftige Bebauungsplan 'In den obersten Geichen – In den untersten Geichen – Auf Schensellen' aus dem Jahr 1993 geändert und ergänzt. Laut § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist "ein Ausgleich....nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren". Somit sind die im Alt – Bebauungsplan genehmigten Eingriffe von den mit diesem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe abzuziehen.

Eingriff in das Bodenpotenzial durch Versiegelung:	
Bodenversiegelung auf den Privatgrundstücken (GRZ = 0,3)	11.814 m ²
Mehrversiegelung durch Verkehrsflächen	4.595 m ²
Summe Versiegelung (real)	16.409 m ²
abzgl. bereits zulässiger Versiegelung lt. Alt – Bebauungsplan	- 4.750 m ²
Summe	11.659 m²

Eingriff in das Biotop- und Artenschutzpotenzial durch Inanspruchnahme von Streuobstwiesen und blütenreiche Wiesen mäßig trockener Ausprägung:	
Verlust von blütenreichen Wiesen mäßig trockener Standorte	12.597 m²
Streuobstwiesen vorher	6.908 m ²
Streuobstwiesen nacher	3.127 m ²
Verlust von Streuobstwiesen	3.781 m²
Kompensation:	
Randeingrünung auf öffentlichen Flächen	-391 m ²
Randeingrünung auf privaten Grünflächen	-1.326 m ²
Begrünung der Versickerungsmulden	- 567 m ²
Baumpflanzungen auf den Grundstücken (Obstbaum – Hochstämme oder großkronige Laubbäume)	44 St.
Straßenbäume	17 St.
externe Maßnahmen:	
Freie Entwicklung eines Kalkbuchenwalds	7.184 m ²
Freistellen von Felswänden, Pflege von Magerrassen, Anlage von Kleinbiotopen im Gondorfer Steinbruch	ca. 29.000 m ²

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach einem verbal-argumentativen Verfahren, wobei die Beeinträchtigungen der einzelnen Natur- und Landschaftspotenziale tabellarisch aufgelistet werden. In der Übersicht sind diesen Eingriffstatbeständen die entsprechenden landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen direkt gegenübergestellt. Diese Art der Bewertung ermöglicht neben der Bilanzierung der reinen Flächenversiegelung auch die Berücksichtigung der Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf die biotischen und abiotischen Landschaftsfaktoren in der Planfläche und in der Umgebung.

8 ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGS- UND BAU- ORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein '**Allgemeines Wohngebiet (WA)**' gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Wohnnutzung ist, aufgrund des entsprechenden Siedlungs- und Investitionsdrucks, die Hauptnutzung innerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb des WA-Bereiches gelten die in § 4 BauNVO genannten Zulässigkeiten mit folgenden Modifikationen:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da die Größe des Plangebietes sowie die Einwohnerzahl des Ortes insgesamt weitere solche Einrichtungen nicht erforderlich machen. Darüber hinaus wären mehrere bzw. größere Einrichtungen dieser Art im Plangebiet nicht sinnvoll unterzubringen, ohne den Charakter eines Wohngebietes zu verlieren. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig, um der Gemeinde eine Einzelfallentscheidung zu ermöglichen.

Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden wegen des im Vergleich zur Wohnnutzung erhöhten Stellplatzbedarfs sowie zugunsten des Nachbarschutzes ausgeschlossen.

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

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das allgemeine Wohngebiet ist aufgrund 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.

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.

8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen sind nicht beabsichtigt, da in der Ortsgemeinde kein Bedarf an derart 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.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gesamtbildes ist die Bebauung auf die in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster sowie im Bereich des hangparallelen Straßenverlaufes auf eine traufständige Ausrichtung beschränkt. Dies gewährleistet zudem auch eine gute Ausrichtung zur Sonne und eine weitere Beschränkung der talseitig in Erscheinung tretenden Fassadenflächen.

8.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN U. NEBENANLAGEN

Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten werden aus Gründen des Nachbarschutzes wie auch zugunsten des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich der Schaffung eines sinnvollen Ordnungsprinzips für Stellplätze auf den Grundstücken ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Dadurch kann einer übermäßigen Versiegelung und Zerschneidung der Gartenbereiche durch Stellplätze entgegengewirkt werden.

Garagentore müssen aus Sicherheitsgründen und zur Vermeidung einer Überlastung des Straßenraumes mit parkenden Fahrzeugen einen Mindestabstand von 5,00 m zu Straßenbegrenzungslinien einhalten.

Nebenanlagen werden lediglich im Bereich zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen, auf den übrigen Grundstücksflächen sind diese zulässig, um z.B. den Bau von Gartenhäusern nicht zu stark einzuschränken.

8.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird aus Gründen des entstehenden Stellplatzbedarfs und des damit einhergehenden Parkens im Straßenraums begrenzt. Die Tatsache, dass mit vier zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude eine relativ hohe Zahl gewählt wurde, liegt darin begründet, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet mehrere touristische Betriebe vorhanden sind, in welchen viele junge Leute, z.T. auch temporär beschäftigt sind. Um für diese Gruppe (überproportional hoher Anteil an Singles mit relativ geringem Einkommen) entsprechend geeigneten Wohnraum vorhalten zu können soll die Realisierung von Einliegerwohnungen ermöglicht werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet, bietet es sich an, in den Kellergeschossen (die talseitig komplett aus dem Boden herausragen) eine oder zwei Mietwohnungen zu realisieren. Hinsichtlich der zukünftigen Wohngebäudeeigentümer ist es zudem nicht unwahrscheinlich, dass diese – spätestens wenn sie älter werden und die Kinder aus dem Haus sind, zusätzlich das Dachgeschoss ausbauen und an den o.g. Personenkreis vermieten wollen. Es zeigt sich also, dass aufgrund der besonderen Gegebenheiten in unmittelbarem Umfeld es Plangebietes die Realisierung von bis zu 4 Wohnungen pro Wohngebäude realistisch erscheint. Durch die Einschränkungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Gebäudehöhen ist dabei gewährleistet, dass keine maßstabssprengenden Großgebäude entstehen werden. Da die Grundstücke relativ groß dimensioniert sind, ist die Anlage der entsprechend benötigten Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücksflächen unproblematisch möglich.

8.6 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS AN DIESE

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen festgesetzt. Die in der Planzeichnung eingetragenen freizuhaltenden Sichtfelder sind nach Landesstraßengesetz dauerhaft von jeglichen Sichtbeeinträchtigungen über 0,70 m Höhe (gemessen ab Straßenoberfläche) freizuhalten.

Mit der Festsetzung der beiden 'Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt' wird gewährleistet, dass die beiden benachbarten Grundstücke (Schulstraße 15 und 17) nicht in die Beitragspflicht bezüglich des Neubaus der Planstraße A geraten.

Die das Gebiet hauptsächlich erschließende Ringstraße soll aufgrund ihrer Länge und der relativ großen Anzahl der durch sie erschlossenen möglichen Wohnungen mit einem einseitig straßenbegleitenden Gehweg ausgeführt werden, der auch zur Aufnahme der Versorgungsleitungen herangezogen werden soll. Dementsprechend ist hier eine 'normale' Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließungsstraße, die die Schulstraße mit der Dudeldorfer Straße verbindet soll aufgrund der ihr in gewissem Maße zukommenden Sammelfunktion sowie der hier auftretenden starken Gefälles ebenfalls mit einem separaten Gehweg versehen werden und wird daher auch als 'normale' Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur sinnvollen Verknüpfung des neuen Wohngebietes mit den bestehenden Siedlungsbereichen Gondorfs (insbesondere den Hotel- und Freizeitanlagen im Süden des Plangebietes) ist zusätzlich eine fußläufige Verbindung in Richtung Südosten vorgesehen, welche als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fußweg' festgesetzt wird. Ein Ausbau mit wasserdurchlässigem Belag ist der Funktion angemessen und ökologisch sinnvoll.

8.7 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Diese Flächen sind vor allem zur Ableitung, aber auch zur Rückhaltung und Versickerung von im Plangebiet anfallendem unbelastetem Oberflächenwasser vorgesehen. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um den Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt zu reduzieren.

8.8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' dienen neben der attraktiven Gestaltung des Einmündungsbereiches auch der Wahrung der Verkehrssicherheit und zudem der Sicherstellung, dass die beiden unmittelbar benachbarten Grundstücke der Hausnummern 17 und 15 (Schulstraße) nicht unmittelbar an der neuen Straße (Planstraße A) liegen werden. Dies dient zum einen der Minimierung der negativen Verkehrseinflüsse (Schmutz, Spritzwasser, Geräusche usw.) auf diese Grundstücke. Zum anderen wird hierdurch – in Kombination mit der Festsetzung eines 'Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt' auch gewährleistet, dass die beiden genannten Grundstücke nicht in die Beitragspflicht bezüglich des Neubaus der Planstraße A geraten.

8.9 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

8.9.1 Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenabflüssen auf den privaten Grundstücken

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.

Hierzu sind in den privaten Grünflächen der Grundstücke flache Versickerungsmulden mit einer Einstautiefe von ca. 30 cm Tiefe und mit breiter Muldensohle angelegt werden. Die Größe der Mulden berechnet sich aus der Größe der versiegelten Flächen, die in die jeweilige Mulde entwässern. Zur Erhöhung der Si-

ckerfähigkeit kann der Oberboden mit Sand angereichert werden, bzw. durch einen stärker sandigen Oberboden ausgetauscht werden.

Die Mulden müssen dort, wo sie vor allem der Rückhaltung und Versickerung dienen, mit einer gleichmäßigen Vegetationsdecke begrünt werden. Dafür werden Raseneinsaaten oder feuchtigkeitsliebende Bodendecker, sowie standortgerechte Gehölze gemäß der Artenliste im Anhang empfohlen, die gelegentliche Überschwemmungen ertragen.

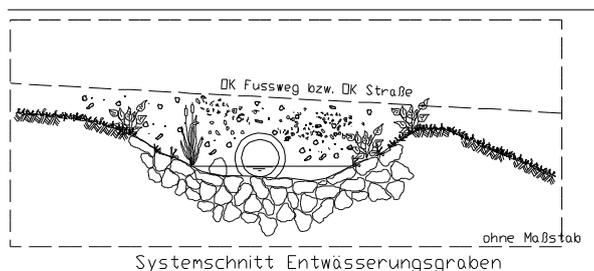
Als Faustregel für eine hinreichende Dimensionierung gilt in der Regel ein Rückhaltevolumen von 50-60 l/m² versiegelter Fläche. Inzwischen liegt jedoch ein mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und den Verbandsgemeindewerken abgestimmtes Konzept für die Regenwasserbewirtschaftung vor. Demnach wird ein Teil des im Plangebiet anfallenden Regenwassers auf einer außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen gemeindeeigenen Fläche zurückgehalten und versickert bzw. verdunstet und nur noch ein Teil des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers muss auf den Privatgrundstücken selbst zurückgehalten werden. Dieser Teil wurde, ebenfalls nach Abstimmung mit der SGD Nord, überschlägig durch das mit der Entwässerungsplanung beauftragte Büro Karst berechnet und entspricht 30 Liter Rückhaltung je m² versiegelter Fläche.

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.

8.9.2 Anlage eines Graben - Mulden - Systems

In den als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzten Streifen von ca. 3 m Breite sind Kaskaden aus Sickermulden anzulegen. Dabei dient der Entwässerungsgraben A primär der Rückhaltung und Versickerung, während der Entwässerungsgraben B ausschließlich der Ableitung dient, um die unterliegenden Grundstücke vor eindringendem Niederschlagswasser zu schützen. Aus diesem Grund erhält der Entwässerungsgraben B eine wasserundurchlässige Sohle, die nicht bepflanzt werden kann.

Der maximal 30 cm tief einstauende Entwässerungsgraben A ist mit einer Landschaftsrasenmischung für Feuchtlagen einzusäen. Als Initialpflanzung sind Arten wechsellasser Standorte wie Binsen, Schwertlilien oder Rohrkolben einzubringen. Je 50 m² Fläche sind 10 Pflanzen zu verwenden. Entlang der Muldenufer sind insgesamt 5 Traubenkirschen als Hochstamm zu pflanzen.



Systemschnitt Entwässerungsgraben A

Quelle: Entwässerungskonzept Büro Karst

8.9.3 Zeitliche Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die im landespflegerischen Planungsbeitrag getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen. Nur durch zeitnahe landespflegerische Kompensationen können Eingriffe und/oder Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wirkungsvoll abgefangen werden.

8.9.4 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Pflanzausfälle außerhalb der durch Pflegehiebe ausdünnenden Gehölzpflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Pflanzungen dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind die Arten aus den im Anhang aufgestellten Artenlisten auszuwählen.

Der Einsatz von Pestiziden und chemischen Düngemitteln sollte grundsätzlich vermieden bzw. auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert werden, um Boden, (Boden)-Fauna, Vegetation und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

8.9.5 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Neben den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden die im folgenden dargestellten und über öffentlich-rechtlichen Vertrag gesicherten weiteren Kompensationsmaßnahmen auf den in der Abbildung ersichtlichen Flächen umgesetzt.

der Landwirtschaft, stellen eine Sichtabschirmung dar und vermindern auf diese Weise die visuellen Störwirkungen.

Diese Maßnahme dient der Aufwertung des Biotop – und Bodenpotenzials, des bioklimatischen Potenzials und des Landschaftsbildes.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.10.1 Randliche Eingrünung der Grundstücke und des Plangebiets

Die randliche Eingrünung der Grundstücke dient zur optischen Eingliederung der bebauten Flächen in das Orts- und Landschaftsbild. 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.

8.10.2 Baumpflanzungen

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 Verpflichtung zur Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen dient der Gliederung des Straßenraums. Die Pflanzungen erfüllen im Plangebiet Bodenschutz- und klimameliorative Funktionen.

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

8.10.3 Erhaltung und Ergänzung von Streuobstwiesen und Obstbaumbeständen

Der zum Erhalt festgesetzten Bereich der nördlichen Streuobstwiese, sowie die zum Erhalt festgesetzten Obstbaumreihe entlang der oberen Hangkante im Osten des Gebiets dienen der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und der Sicherung von Teilen der Ortsrandgestaltung. Gleichzeitig wird der Eingriff in das

Biotop- und Artenschutzpotenzial, den Grundwasserhaushalt und den Boden verringert.

8.11 ZUORDNUNG VON LANDESPFLERISCHEN MAßNAHMEN

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die im landespflegerischen Planungsbeitrag getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

8.12 DIE FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

Diese Festsetzung ist notwendig, um die für den Bau der Erschließungsstraße notwendigen Bereiche zu sichern und gleichzeitig die direkte Anbindung der Grundstücke an die tatsächlich ausgebauten Straßenverkehrsflächen gewährleisten zu können. Zusätzlich dient diese Festsetzung auch der Minimierung der öffentlichen Flächenanteile und somit der Kostenreduktion im Bereich der Erschließungskosten.

8.13 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.

Ortstypisch in Gondorf ist das Satteldach. Ergänzend werden Walm-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer zugelassen. Die Proportion eines Gebäudes bzw. das Orts- bzw. Straßenbild wird entscheidend durch geneigte Dächer geprägt. Aus diesem Grund wird eine Mindestdachneigung von 30° vorgeschrieben. Die maximale Dachneigung von 48° ermöglicht den Dachausbau zu Wohnzwecken. Für Nebengebäude und Garagen ist eine Dachneigung von mindestens 18° zulässig.

Eine Dacheindeckung in den Farben dunkelrot, dunkelbraun, dunkelgrau und schwarz ist im Ort vorherrschend. Für untergeordnete Teilbereiche, wie z.B. Dachrandeinfassungen, Gaubeneinfassungen, Kaminverkleidungen, Vordächer die Verwendung ist weiterhin die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech und Kupfer zulässig.

Ohne den Einbau von Fenstern oder Gauben wäre eine Belichtung des Dachraumes und damit die Nutzung zu Wohnzwecken nur schwer möglich. Dachgauben, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sowie Dachflächenfenster sollten sich jedoch hinsichtlich ihrer Größe der Dachfläche unterordnen. In gestalterischer Hinsicht wird die Gaube immer dem Dachflächenfenster vorgezogen; letztere sind - aufgrund ihrer reflektierenden Eigenschaften - Fremdkörper in der Dachlandschaft.

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 Gondorf typischen Elementen.

Farben sind so abzutönen, so dass die Wirkung nicht grell sondern eher pastellartig ist. Auffällige Farbtöne, die ein einzelnes Gebäude aus dem Straßenzug 'herauslösen', sollten vermieden werden.

8.14 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Diese Festsetzung gewährleistet einen hohen Freiflächenanteil sowie einen guten Durchgrünungsgrad im Plangebiet.

Um die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsraten durch Flächenversiegelung zu minimieren und den visuellen Eindruck versiegelter Flächen zu vermeiden, sind befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decken oder breitfugige Pflaster.

8.15 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNGEN

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

9 HINWEISE ZU INFRASTRUKTUR UND UMSETZUNG

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 einen effektiven Brandschutz zur Verfügung zu stellen.

9.2 WASSERWIRTSCHAFT

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird kein Wasserschutzgebiet betroffen.

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

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Kanalnetz geplant. Das Entwässerungskonzept sieht eine Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers über ein klassisches Trennsystem vor.

Das häusliche Schmutzwasser wird gesammelt und an den vorhandenen Kanal im Einmündungsbereich Schulstraße/ Philippsheimer Straße eingeleitet. Die geplante Schmutzwasserleitung soll in einer Tiefe von ca. 3,00 m verlegt werden; somit wird eine Entwässerung eines Kellergeschosses im freien Gefälle ermöglicht.

Die Entwässerung tiefer liegender Geschosse muss durch ein bauseits zu errichtendes Pumpwerk erfolgen. Die Kosten dazu sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Fremdwasser, z.B. aus Drainagen, darf nicht in das Schmutzwassersystem eingeleitet werden. Drainagewasser kann durch Anhebung und Einleitung in den Regenwasserkanal oder durch Schaffung von Retentionsraum (Schotterbecken, Zisterne etc.) abgeleitet werden. Eine Alternative dazu bietet der Bau eines Hauses mit wasserdichtem Kellergeschoss (weiße oder schwarze Wanne).

Das Oberflächenwasser der Straße und das der Notüberläufe der privaten Rückhaltegräben wird in einen Regenwasserkanal abgeleitet.

Talseitig gelegene Häuser erhalten zusätzlich die Möglichkeit, überschüssiges Oberflächenwasser über Entwässerungsgräben dem RW-Kanal zuzuführen.

9.3 ALTABLAGERUNGEN / ALTLASTEN

Nach Planabgleich mit dem Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz sind Altablagerungen und Altlasten nicht betroffen. Die Altablagerung Reg. Nr. 232 02044-203 liegt unmittelbar nebenliegend bzw. angrenzend und ist vom Plangebiet jedoch nicht betroffen. Sollten sich aufgrund verfallener Hohlformen und dergleichen entsprechende Abfallablagerungen ins Plangebiet hereinziehen und evtl. bei Bauarbeiten entsprechende Abfallhorizonte angeschnitten werden, sind die zuständigen Behörden zu unterrichten.

9.4 ENERGIEVERSORGUNG

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

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.

9.5 BODENORDNUNG

Die Gemeinde beabsichtigt, die vorgesehene Planung im Rahmen einer freiwilligen Baulandumlegung zu realisieren. Entsprechende Vorverhandlungen verliefen bereits positiv. Konkrete vertragliche Vereinbarungen werden noch getroffen. Die Kompensationsflächen sind im Eigentum der Gemeinde, so dass die Durchführung und Pflege der Kompensationsmaßnahme sichergestellt ist.

9.6 KOSTENSCHÄTZUNG

Für den Straßenbau und die technische Erschließung des Baugebietes, d.h. für die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung und die Beleuchtung werden voraussichtlich finanzielle Aufwendungen im folgenden Rahmen erforderlich:

Straßenbau einschließlich Straßenbeleuchtung	€ 400.000,00
Wasserversorgung	€ 60.000,00
Abwasserentsorgung	€ 460.000,00
Summe	€ 920.000,00

Die Kostenschätzung gibt nur einen groben Überblick der zu erwartenden Kosten.

Je nach Ausschreibungszeitraum und Standard können sich Abweichungen von bis zu 30 % nach oben bzw. unten ergeben.

Die Verteilung der Erschließungskosten erfolgt nach den geltenden satzungrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde.

9.7 UMSETZUNG DER PLANUNG

Mit den Erschließungsmaßnahmen für den ersten Bauabschnitt soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Erreichen des sog. '33er-Standes' begonnen werden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes 'In den Obersten Geichen – 2. Änderung' der Ortsgemeinde Gondorf:

Gondorf, den _____

Klaus-Josef Salzburger
(Ortsbürgermeister)