

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE

HÜTTERSCHIED

'TEILGEBIET AUF DEM GIER'

Begründung und Erläuterung

zum Bebauungsplan

Teil A

Bearbeitung:

ARCHITEKTURBÜRO AF-PLAN
Helmut Fink Dipl.-Ing.-Architekt
Mühlenweg 5
54646 Bettingen

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A - BEGRÜNDUNG/ERLÄUTERUNG	Seite 1 - 8
1. Einleitung/Vorbemerkungen	Seite 1 - 2
2. Die Begrenzungen des Plangebiets	Seite 2 - 3
3. Verkehrserschließung	Seite 4
4. Fußwege	Seite 5
5. Sonstige Erschließung	Seite 5 - 6
6. Landespflegerische Aspekte	Seite 7
7. Erschließungskosten	Seite 8
 TEIL B - LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG gem. Par. 17 LPflG	 Seite 1 - 13

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE HÜTTERSCHIED TEILGEBIET 'AUF DEM GIER'

TEIL A - BEGRÜNDUNG/ERLÄUTERUNG

1. Einleitung, Vorbemerkungen

Der Ortsgemeinderat Hütterscheid hat im Jahre 1982 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Auf dem Gier' beschlossen. Der Rat hat mit diesem Beschluß dem gestiegenen Bedarf und der Nachfrage nach Wohnbauflächen in Hütterscheid Rechnung getragen.

Ein erster Planentwurf war 1985 erstellt worden und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt worden. Nach erfolgter Anhörung und Würdigung der Stellungnahmen beschloß der Ortsgemeinderat am 12.05.1987, das Aufstellungsverfahren bis zum Abschluß des laufenden Flurbereinigungsverfahrens auszusetzen.

Inzwischen wurde ein neuer Entwurf in Auftrag gegeben, der insbesondere hinsichtlich der landespflegerischen Belange sowie einer dorfgerechteren Ausführung der Erschließungsstraße und Anordnung sowie Gestaltung der Gebäude Änderungen vorsieht.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land, der mit der Bekanntmachung vom 19.12.1992 wirksam wurde, sieht für die zukünftige Ortsentwicklung Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 2 ha westlich der Ortslage auf dem Höhenrücken 'Auf dem Gier' vor. Die südöstlichen Flächenteile des Gebiets sind bereits mit 6 Einfamilienhäusern bebaut. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie die Einfügung des B-Plans in örtliche und überörtliche Planungen sowie in die Bauleitplanung der Ortsgemeinde ist für das Baugebiet gegeben.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für die gesamte Ortslage gemischte Bauflächen (M) vor. Wegen der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betriebsstellen ist die Ausweisung des Baugebiets 'Auf dem Gier' als MDE - eingeschränktes Dorfgebiet - sinnvoll.

Die zulässige Höchstgrenze gem. Par. 17 (1) BauNVO wird von 0,6 auf 0,4 (GRZ) bzw. von 1,2 auf 0,7 (GFZ) verringert angesichts der großen Grundstückszuschnitte (im Mittel ca. 725 qm) und der grundsätzlich von der Gemeinde angestrebten Wohnbebauung im Neubaugebiet.

Die das Wohnen wesentlich störenden Betriebe werden allerdings zur Vermeidung nachbarlicher Immissionskonflikte ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen.

Den im Jahr 1985 durchgeführten Anhörungsverfahren geäußerten Bedenken der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm hinsichtlich der Erhaltung der vorhandenen Grünbestände östlich der Straße 'Auf dem Gier' und nördlich des Baugebiets wurde im vorliegenden Planentwurf Rechnung getragen, indem

**BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE HÜTTERSCHIED
TEILGEBIET 'AUF DEM GIER'**

1. die ursprünglich nördlich des Hohlwegs vorgesehenen Bauflächen entfallen, da sie einen nicht vertretbaren Eingriff in den Naturhaushalt darstellen.
2. zur besseren Einbindung des exponiert auf dem Höhenrücken liegenden Baugebiets in die Landschaft und als 'Windschutz' zwischen Bauflächen und landschaftlichen Nutzflächen westlich des Baugebiets eine Ausgleichsfläche vorgesehen wird.

(siehe dazu auch "Landespflegerischer Planungsbeitrag")

Das Plangebiet liegt westlich des Ortes Hütterscheid auf einem überwiegend in Privateigentum befindlichen landwirtschaftlich genutzten Höhenrücken. Das Plangebiet ist nach Südosten geneigt. Die Höhendaten liegen zwischen 350 m und 365 m über NN.

2. Die Begrenzungen des Plangebietes:

Im Südwesten verläuft die Begrenzung parallel zum nordöstlich gelegenen Flurstück 95/6 (vorhandener Wirtschaftsweg auf dem Gier) im Abstand von ca. 44 m;

im Nordwesten bilden die nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 112/5 und 107/2,

im Südosten die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 398/92 und 92/1,

im Nordosten die südwestliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 73/1, 372/73, 73/3, 73/4, 19/8 und der südwestliche Teil des Flurstücks 112/4 die Begrenzungen des Plangebiets.

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 2 ha.

Im Planbereich ist eine eingeschossige Bauweise mit ausbaufähigem Dachgeschoß festgesetzt mit 35°-42° Dachneigung; die ortstypische Dachlandschaft wird durch diese und andere Festsetzungen aufgenommen. Flachdächer sind nur in Verbindung mit der Nutzung als Terrasse bis zu einer Größe von max. 20 qm zulässig.

Die für den Ort charakteristische gestreckte Bauweise mit in der Regel parallel zur Straße verlaufendem First wird aufgenommen, indem in den besonders gekennzeichneten Bereichen die benachbarten Baukörper an den Grundstücksgrenzen aneinanderzufügen sind. Zur Verstärkung dieses Effektes ist die Integration der Garagen an den Grundstücksgrenzen bei Doppelhäusern vorgesehen, um so langgestreckte Baukörper ohne Firstversatz an der Garage zu erhalten.

**BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE HÜTTERSCHIED
TEILGEBIET 'AUF DEM GIER'**

Durch den geschwungenen Verlauf der Erschließungsstraße und die platzartige Aufweitung im nördlichen Teil des Baugebiets wird die raumbildende Anordnung der Baukörper angestrebt, was in Verbindung mit der o.g. besonderen Bauweise den starren und stereotypen Reißbrettcharakter vermeiden helfen soll. Dazu ist auch die Festsetzung von Baulinien notwendig, um die raumbildende Anordnung der Baukörper zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der Topografie und der natürlichen Faktoren wurde bei der Planung des Baugebiets auf eine kleinteilige, dörfliche Struktur geachtet.

Hinsichtlich der exponierten Lage auf dem Geländerücken ist der Höhenentwicklung der Baukörper im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft besonderes Augenmerk zu schenken. Demgemäß wird allgemein eine eingeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 4,00 m ab Geländeoberkante jeweils in Gebäudemitte festgesetzt.

Lediglich bei den nordöstlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken ist an der Talseite eine Traufhöhe von 5,50 m zulässig, um zu hohe talseitige Anschüttungen zu vermeiden und eine bessere Nutzung der Untergeschosse zu ermöglichen. Damit wegen des starken Geländegefälles östlich der Erschließungsstraße das Kellergeschoß nicht als Vollgeschoß erscheint, sind auf diesen Grundstücken talseitige Aufschüttungen, z.B. zur Anlage von Terrassen, zulässig.

Diese sind mit landschaftsgerechten Gehölzen zu bepflanzen und mit den Aufschüttungen bei angrenzenden Grundstücken in Höhe und Tiefe abzustimmen (siehe dazu auch "Landespflegerischer Planungsbeitrag").

Der Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt soll durch die getroffenen planerischen Festsetzungen möglichst gering gehalten werden.

Das Baugebiet sollte sich so in die für den Hangbereich zwischen K65 und Baugebiet typische Geländestruktur mit den langgestreckten bepflanzten Böschungen einfügen.

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE HÜTTERSCHIED
TEILGEBIET 'AUF DEM GIER'

3. Verkehrserschließung

Die Anbindung des Neubaugebietes erfolgt über den 'Hohlweg' nord-östlich und über die bestehende Erschließungsstraße 'Auf dem Gier' südöstlich des Plangebiets an die K65 (Hauptstraße). Der 'Hohlweg' ist aufgrund des beengten und kurvigen Verlaufs langfristig für die Erschließung des Baugebiets nur bedingt geeignet. Daher sollte mittelfristig eine geänderte Verkehrsführung an der Einmündung der Straße 'Auf dem Gier' in die K65 vorgesehen werden, da der jetzige Zustand keine verkehrsgerechte Lösung darstellt.

Da die Ortsgemeinde Hütterscheid in den kommenden Jahren an die jüngst fertiggestellte Abwassergruppe Oberweis angeschlossen werden wird, bietet sich im Rahmen der dann erfolgenden Kanal- und Straßenbaumaßnahmen der verkehrsgerechte Ausbau der Einmündung an. Da im Einmündungsbereich maximal ein Anstieg von 5 % zulässig ist, ist ein Ausgleich der Höhendifferenz von ca. 2 m im Einmündungsbereich durch eine Aufhöhung der K35 und Anschüttungen unterhalb der Kreisstraße denkbar.

Der Verlauf der Wohnstraße 'Auf dem Gier' ist durch die vorhandene Bebauung im Süden des Plangebiets sowie durch Topografie und Zugschnitt des Baugebiets weitestgehend vorgegeben.

Die in Nord-Südrichtung verlaufende Erschließungsstraße wird in der Regelbreite von 4,50 m ausgebaut einschließlich Muldenrinne. Für den Begegnungsverkehr von Großfahrzeugen sind Ausweichstellen vorgesehen.

Insbesondere im öffentlichen Raum wird durch fußgängergerechte Straßengestaltung, die Bildung von Nischen und Grüninseln im Straßenraum, die Anlage eines kleinen Platzes im nördlichen Bereich des Baugebiets mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten und dessen Anbindung an die angrenzenden Wiesenflächen über Fußwege eine gute Wohnumfeldqualität angestrebt.

Die Erschließungsstraße ist dorfgerecht und verkehrsberuhigt zu gestalten. Der verkehrsberuhigende Effekt wird weniger durch Pflasterungen als vielmehr durch die Straßenbreite, Straßenführung, raumbildende Anordnung der Gebäude sowie Grüninseln mit Engstellen angestrebt. Wegen der geringen Verkehrsdichte wird auf Gehwege verzichtet.

Die Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes mittels landschaftstypischer Baumanpflanzungen ist vorzusehen. An dem kleinen Platz sind in geringem Umfang Spielgeräte und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder im Vorschulalter vorzusehen (Sandkasten, Schaukel, Bank).

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE HÜTTERSCHIED TEILGEBIET 'AUF DEM GIER'

4. Fußwege/Wirtschaftswege

Zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung des Baugebiets mit dem Ortskern (Bushaltestelle, Gaststätte, geplanter Dorfplatz) wird ein 4,00 m breiter Weg, am nördlichen Platze beginnend, vorgesehen, der gleichzeitig der Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Hanggrundstücke dient, vorgesehen.

Eine 1,50 m breite Fußwegverbindung zwischen Platz und der westlich des Baugebiets gelegenen öffentlichen Ausgleichsfläche ist vorgesehen, um über den linear angeordneten Straßenraum hinaus einen größeren Aktionsradius im Wohngebiet für Kinder, Spaziergänger (mit Haustieren) zu schaffen.

Im Südwesten des Plangebietes bleibt die Erschließungsstraße 'Hohlweg' an den in der Verlängerung vorhandenen Wirtschaftsweg angebunden.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird parallel zur östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 405/99 zur Erschließung der südlich an das Neubaugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein 5 m breiter Bereich zur Anlegung eines Wirtschaftsweges vorgesehen.

5. Sonstige Erschließung

Die notwendigen Versorgungseinrichtungen grenzen an das Baugebiet.

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz (Kreiswasserwerk) sichergestellt. Unter der geplanten westlichen Häuserreihe verläuft eine Wasserfernleitung DN 200, die zu verlegen ist. In Verbindung mit der Hauptrohrverlegung sollte vorgesehen werden, daß Hausanschlüsse bis 1,50 m ins Grundstück verlegt und an der Abzweigung im Grundstück ein Absperrschieber gesetzt wird, um spätere Straßenaufbrüche zu vermeiden.

2. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche RWE-Netz und kann aus der Station Kirche und Friedhof erfolgen. Es ist eine Erdverkabelung vorzusehen.

3. Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Hütterscheid wird voraussichtlich Mitte der 90er Jahre an die Gruppenkläranlage Oberweis angeschlossen werden. Nach Realisierung der zentralen Lösung ist die ordnungsgemäße

**BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE HÜTTERSCHIED
TEILGEBIET 'AUF DEM GIER'**

Beseitigung der häuslichen Abwässer gewährleistet. Bis dahin sind Hauskläranlagen nach DIN 4261 vorzusehen, die an den an das Baugebiet heranreichenden Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden können.

4. Löschwasser

Die erforderliche Löschwassermenge ist aus der öffentlichen Wasserversorgung sicherzustellen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Der überwiegende Teil der Rohbauflächen befindet sich im Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind somit erforderlich. Es kann von der freiwilligen und von der gesetzlichen Baulandumlegung Gebrauch gemacht werden.

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE HÜTTERSCHIED TEILGEBIET 'AUF DEM GIER'

6. Landespflegerische Aspekte:

(Siehe auch Erläuterungen zum landespflegerischen Planungsbeitrag)

Die wesentlichen landespflegerischen Aspekte sind einleitend bereits dargestellt worden.

Besonderes Augenmerk ist auf die landschaftliche Einbindung des exponiert liegenden Baugebiets zu richten. Die vorhandene Bepflanzung ist daher unbedingt zu erhalten. Nur in besonders begründeten Fällen können Bäume auf den östlich gelegenen Hanggrundstücken entfernt werden. Dies ist durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

Der westlich zur ausgeräumten Landschaft hin offene Ortsrand muß durch geeignete Anpflanzungen von Hecken und Bäumen in die Landschaft eingebunden werden. Zur Steigerung der ökologischen Qualität des als gelenkte Sukzessionsfläche/Ausgleichsfläche vorzusehenden Bereichs sollte eine Breite von 7 bis 12 m vorgesehen werden. Die Flächen sind im Umlegungsverfahren von den Eigentümern einzubehalten und als öffentliche Fläche auszuweisen.

Bei den östlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken sind Aufschüttungen zulässig.

Wie bereits erwähnt, sind mit Rücksicht auf die landschaftliche Struktur des angrenzenden Hangbereichs mit seinen langgestreckten bepflanzten Böschungen die talseitigen Aufschüttungen so durchzuführen, daß sie mit Anschüttungen auf Nachbargrundstücken in ihrer Höhenentwicklung und Tiefe abgestimmt werden.

Die Flächen sind mit landschaftsgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Als positiver Nebeneffekt kann das beim Baugrubenaushub anfallende Erdreich örtlich eingebaut und eine zusätzliche Belastung der Bauschuttdeponien damit vermieden werden.

Durch die bauordnungs-, bauplanungsrechtlichen und landespflegerischen Festsetzungen in Verbindung mit der vorliegenden Planung sollte eine verträgliche bauliche Entwicklung Hütterscheids und die positive Entwicklung und Sicherung der Landschaft erreicht werden können.

Die durchschnittliche Größe der noch unbebauten Baugrundstücke liegt bei ca. 725 qm. Die Bauflächen sind größtenteils im Privateigentum.

**BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE HÜTTERSCHIED
TEILGEBIET 'AUF DEM GIER'**

Der Bebauungsplan bildet die Voraussetzung (soweit erforderlich) für:

- Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr (Par 19 ff BauGB)
 - Ausübung des Vorkaufrechts (Par. 24 ff BauGB)
 - Umlegung (Par. 45 ff BauGB)
 - Grenzregelung (Par. 80 ff BauGB)
 - Enteignung (Par. 85 ff BauGB)
 - Entschädigung (Par. 93 ff BauGB)
 - Erschließung (Par. 123 ff BauGB)
 - Par. 30 BauGB
- Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen gemäß § 11, Abs. 3 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 zur Anzeige beigelegt.



7. Erschließungskosten

Für die Erschließung des Baugebiets entstehen folgende überschlägig ermittelten Kosten:

1. Grunderwerb	20.000,--
2. Erschließungskosten incl. Planungskosten	
2.1 Kanal (Träger Verbandsgemeindewerke)	175.000,--
2.2 Wasserleitung (Träger Kreiswasserwerk)	30.000,--
2.3 - Straßenausbau ab Flurstück 92/1 386/80 incl. Bepflanzung im Straßenraum (Träger Ortsgemeinde)	250.000,--
- Fußwege im Bereich des Plangebiets	15.000,--
2.4 Straßenbeleuchtung (Träger Ortsgemeinde)	30.000,--
3. Landschaftspflegerische Kosten (Träger Ortsgemeinde) incl. Planungskosten	20.000,--
4. Vermessungskosten (Träger Ortsgemeinde)	40.000,--

Gesamtkosten der Erschließung mit Kanal, Wasser und Stromversorgung:	580.000,-- =====
 Anteil der Ortsgemeinde incl. Grunderwerb:	 375.000,--

Der gemeindliche Anteil an den Erschließungskosten (Erschließung in Trägerschaft der Ortsgemeinde) wird voraussichtlich 10 % betragen. Da ein Umlegungsverfahren erfolgen wird, ist mit der Erschließung des Baugebiets voraussichtlich nicht vor 1996 zu rechnen.

Aufgestellt:

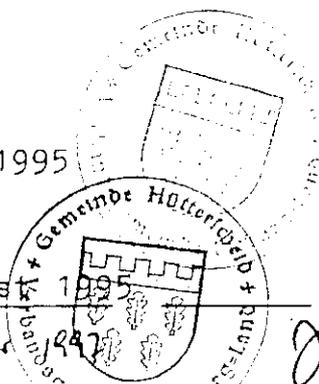
Bettingen, im Juli 1995

AF-Plan, 54646 Bettingen
Helmut Fink, Architekt

Hütterscheid, 10. August 1995

Ortsbürgermeister Dahm

Hütterscheid, 12. Februar 1997



(Signature)