

**Ortsgemeinde Nattenheim  
Verbandsgemeinde Bitburg-Land**

**Bebauungsplan  
„Auf dem Sauerfeld – Bitburger Straße“**

**Begründung**

**Fassung für die Genehmigung  
gemäß § 10 (3) BauGB**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Nattenheim**



**Stadt-Land-plus**

Friedrich Hachenberg  
Dipl.Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Rhein-Mosel-Straße 3  
56154 Boppard-Buchholz

Telefon 06742 – 8780 - 0  
Telefax 06742 – 8780 - 88

[www.stadt-land-plus.de](http://www.stadt-land-plus.de)  
[zentrale@stadt-land-plus.de](mailto:zentrale@stadt-land-plus.de)



## Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung .....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation .....	5
3.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde .....	7
3.1.	Raumordnung.....	7
3.2.	Bauleitplanung .....	7
3.3.	Immissionen.....	7
4.	Planung .....	9
4.1.	Planungskonzeption .....	9
4.2.	Erschließung .....	10
4.3.	Nutzungsart.....	11
4.4.	Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.5.	Bauweise.....	13
4.6.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	14
4.7.	Landespflegerische Festsetzungen .....	16
5.	Ver- und Entsorgung.....	17
5.1.	Wasserversorgung .....	17
5.2.	Schmutzwasserbeseitigung .....	17
5.3.	Oberflächenentwässerung.....	17
5.4.	Energieversorgung .....	18
5.5.	Telekom .....	19
6.	Bodenordnung .....	19
7.	Realisierung und Kosten .....	20

### Anhang:

Artenliste der zu pflanzenden Sträucher und Bäume.....	22
Artenliste der zu pflanzenden Straßenbäume.....	25

### Anlagen:

- Abschätzung der Geruchsimmissionen zum Bebauungsplan „Auf dem Sauerfeld“,
- Aktenvermerk vom 20.06.2000
- Landespflegerischer Planungsbeitrag (gutachterlicher und Integrationsteil)



## 1. Aufgabenstellung

Die 498 Einwohner (30.06.2000) zählende Ortsgemeinde Nattenheim plant die Ausweisung und Erschließung von Mischbauflächen im Süden der Ortslage.

Damit soll der nach wie vor anhaltenden Bevölkerungsentwicklung (+ 8,3 % in den letzten Jahren – seit 1984) Rechnung getragen werden. Es wird beabsichtigt, Baumöglichkeiten überwiegend für eigene Einwohner zu schaffen, da innerhalb der Ortslage weder unbebaute Grundstücke noch Baulücken in nennenswerter Anzahl verfügbar sind.

Die günstige Erschließbarkeit durch die bestehenden Wegestrukturen (Straße „Zum Sonnenhof“ und „Auf dem Sauerfeld“ sowie „Bitburger Straße“), sowie die bestehende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind die städtebaulichen Hauptkriterien für die Ausweisung des Baugebiets.

Durch den Bebauungsplan „Auf dem Sauerfeld – Bitburger Straße“ soll eine ganzheitliche Abrundung des südlichen Ortsrands erfolgen. Einerseits soll die vorhandene größere Baulücke am südlichen Ortsrand geschlossen werden, andererseits soll jedoch auch verhindert werden, dass außerhalb der durch den Bebauungsplan definierten Bebauungsgrenze weitere Bauten entstehen.

Der Rat der Ortsgemeinde Nattenheim beschloss daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Sauerfeld – Bitburger Straße“ zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB).

Die Ziele einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lassen sich für Nattenheim in Anlehnung an § 1 (5) BauGB wie folgt beschreiben.

- Erhaltung und Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und
- die „Beachtung“ der Belange der Wirtschaft vor allem der mittelständischen Struktur und der Land- und Forstwirtschaft.

Darüber hinaus soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land ist die Fläche für das vorgesehene Dorfgebiet überwiegend als Mischbaufläche ausgewiesen. Nördlich der Straße „Auf dem Sauerfeld“ ist landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Teile des Bebauungsplans überlagern die rechtskräftige Abgrenzungs- und Abrundungssatzung der Ortsgemeinde Nattenheim. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebau-



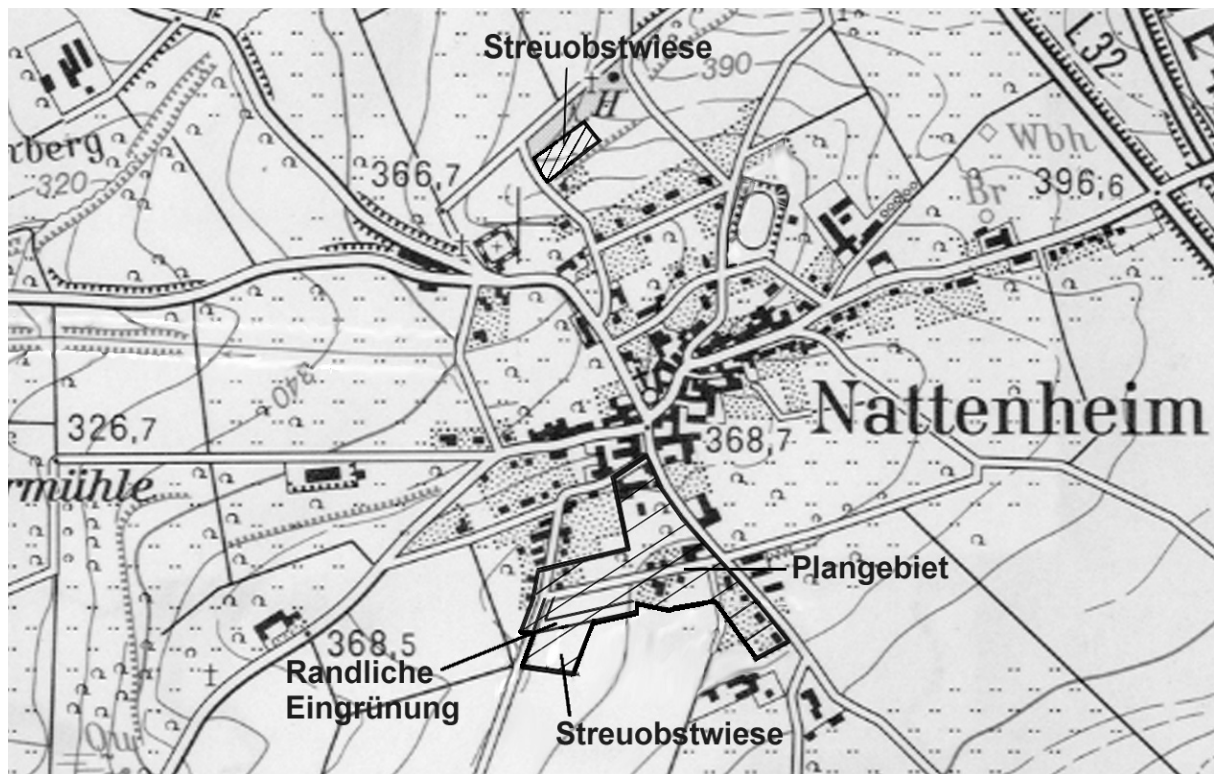
ungsplanentwurf teilweise über Flächen der rechtskräftigen Abgrenzungs- und Abrundungssatzung verläuft. Diese Teilbereiche der Satzung sind in einem formellen Verfahren aufzuheben. Mit der Aufhebung der Satzung und mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs erlangen die Bebauungsplanfestsetzungen Rechtskraft.

Eine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) gemäß UVPG wird nicht durchgeführt, da der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung weit unterschritten wird.

Weil auf einer Teilfläche der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist es notwendig, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert wird.



## 2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation



### *Übersichtskarte*

#### **Gebietsabgrenzung**

Folgende Flurstücke der Gemarkung Nattenheim sind durch den Bebauungsplan betroffen:

Flur 3 Nr. 106, 107, 109 teilw., 116, 181 und 182 teilw.

Flur 4 Nr. 70, 71, 72 (teilw.), 73/1, 74 (teilw.), 75 (teilw.), 76 (teilw.), 77 (teilw.), 179 (teilw.), 148, 147 (teilw.), 146 (teilw.), 145/2,

Das Bebauungsplangebiet "Auf dem Sauerfeld – Bitburger Straße" schließt sich an die bestehende Bebauung der Straße „Zum Sonnenhof“ und der „Bitburger Straße“ an. Es erstreckt sich entlang der Straße „Auf dem Sauerfeld“ zwischen der Straßen „Sonnenhof“ und „Bitburger Straße“ sowie westlich entlang der „Bitburger Straße“.



### **Topographie**

Das ca. 5,8 ha große Plangebiet ist nur schwach geneigt. Der nördliche Bereich entlang der „Bitburger Straße“ fällt mit ca. 4 % Richtung Norden zur Ortslage ab. Ansonsten fällt das Plangebiet mit ca. 3 % Richtung Westen ab. Am östlichen Rand des Bebauungsplans und teils entlang der „Bitburger Straße“ befinden sich bis zu 2,0 m hohe Stütz- und Trockenmauern.

### **Derzeitige Nutzungen**

Im Geltungsbereich entlang der „Bitburger Straße“ befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe und zwischen diesen mit Obstbäumen bestandenes Grünland (Weide). Südöstlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke im Zwickel südlich der Straße „Auf dem Sauerfeld“ und westlich der „Bitburger Straße“. Der Zwickel zwischen der Straße „Auf dem Sauerfeld“ und der Straße „Zum Sonnenhof“ ist ebenfalls bebaut. Ansonsten ist nördlich der Straße „Auf dem Sauerfeld“ ebenfalls Grünland (Weide) vorhanden und südlich der Straße „Auf dem Sauerfeld“ überwiegend Ackerland.



### **3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde**

#### **3.1. Raumordnung**

Die Ortsgemeinde Nattenheim gehört zur Verbandsgemeinde Bitburg-Land im Landkreis Bitburg-Prüm. Laut LEP III gehört Nattenheim zu den dünn besiedelten ländlichen Räumen in ungünstiger Lage. Im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Region Trier wird in Anlehnung an das LEP 1980 der Mittelbereich Bitburg dem Raumtyp III mit erheblichen Strukturschwächen zugeordnet.

Der Ortsgemeinde Nattenheim wird im RROP die besondere Funktion „Landwirtschaft (L)“ zugeschrieben. Für die Funktion „Wohnen“ soll die Ausweisung von Bauflächen demgemäß im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen.

#### **3.2. Bauleitplanung**

Wie bereits in Kapitel 1 beschrieben, sind wesentliche Teile des Dorfgebiets im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Lediglich der Bereich nördlich der Straße „Auf dem Sauerfeld“ ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Somit weicht der Bebauungsplan in dem einen Punkt von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

In der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde der südliche Ortsrand hinsichtlich weiteren Planungsabsichten nicht überdacht. Aufgrund diverser Schwierigkeiten, geeignete Flächen für neue Baugebietsausweisungen für die Ortsgemeinde Nattenheim zu entwickeln, kam man erst nach Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens zu dem Ergebnis, dass die im Süden gelegene Fläche eine durchaus geeignete, wenn auch relativ kleine Ergänzung zur wohnbaulichen Entwicklung darstellt. Zwingende Gründe, warum dieser Bereich in der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht überplant worden ist, gibt es somit nicht.

Zur Realisierung der im Rahmen der Planungskonzeption vorgesehenen Nutzungen des Plangebiets (siehe Punkt 4.3.) wird es notwendig, den Flächennutzungsplan im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 (3) BauGB an die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen anzupassen.

#### **3.3. Immissionen**

Immissionen, Schall und Geruch, die sich negativ auf das Plangebiet auswirken, sind im wesentlichen von den in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten. Lärmimmissionen von Verkehrsstraßen, die sich negativ auf das Plangebiet auswirken



könnten, sind aufgrund der großen Entfernungen und den dazwischen liegenden Bebauungen zu den Landes- und Bundesstraßen nicht zu erwarten.

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde hinsichtlich der Immissionsproblematik der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe eine Abschätzung der Immissionen vorgenommen. Hierzu fand am 13.06.2000 in Nattenheim ein Termin mit allen wesentlichen Trägern öffentlicher Belange statt. Der Begründung zum Bebauungsplan ist die Abschätzung und der Aktenvermerk als Anlage beigefügt.

Das Ergebnis der Abschätzung und des Aktenvermerkes lautet, dass keine Immissionsschutzprobleme auftreten, wenn das Baugebiet als Dorfgebiet entwickelt wird. Für ein allgemeines Wohngebiet sind die Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben zu gering. Es würden nicht lösbare Immissionsproblematiken entstehen.





## 4. Planung

### 4.1. Planungskonzeption

Ziel der Bebauungsplanerstellung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung von Mischbauflächen und die Erhaltung und Förderung der dörflichen Nutzungsmischung (Wohnen, Handel, Handwerk, Landwirtschaft) im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies erfolgt sowohl unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung sowie einer harmonischen Eingliederung in den Landschaftsraum.

Das Plangebiet ist in mehrere Räume mit unterschiedlichen Nutzungen aufgeteilt. Der westliche Bereich beiderseits entlang der Straße „Auf dem Sauerfeld“ (MD 1) ist als Dorfgebiet mit gewissen Einschränkungen festgesetzt. Es folgen für diesen Bereich, da es sich im Wesentlichen um einen Neubaubereich handelt, der größtenteils nicht in der Klarstellungssatzung der Ortsgemeinde Nattenheim erfasst ist, detaillierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Der östliche Bereich beiderseits entlang des östlichen Teils der Straße „Auf dem Sauerfeld“ und entlang der „Bitburger Straße“ (MD 2) wird ebenfalls als Dorfgebiet festgesetzt, jedoch nahezu ohne Einschränkungen. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen für diesen Bereich nicht, weil er einerseits bereits im Bereich der Klarstellungssatzung enthalten ist und gemäß § 34 BauGB bebaubar ist (der Weidebereich zwischen den beiden landwirtschaftlichen Betrieben wird noch als Hausweide benötigt). Bei baulichen Änderungen bzw. bei Neubauten richten sich die Vorgaben hinsichtlich Art und Maß der Bebauung nach der Bau-nutzungsverordnung, der Landesbauordnung sowie der umgebenden Bebauung.

Der qualifizierte Teil des Baugebiets (MD1) liegt quasi in der Verlängerung der bereits teilweise bebauten Straße „Auf dem Sauerfeld“ an der auch ein landwirtschaftlicher Betrieb liegt, sowie der teilweise bereits bebauten Straße „Zum Sonnenhof“, in dem ein typisches ländliches Mischgebiet (Dorfgebiet) vorherrscht. Der qualifizierte Teil des Bebauungsplans füllt somit eine größere Lücke innerhalb des südlichen Ortsrands und stellt kein eigenes vom übrigen Siedlungskörper abgegrenztes Siedlungsgebiet dar, sondern gliedert sich in die vorhandenen Strukturen ein. Aus diesem Grunde ist es vorgesehen, dass dort - im Gegensatz zu den neuen Wohnbaugebieten im Norden der Ortslage - ein typisches Dorfgebiet entsteht. Die vorgesehenen Grundstücksgrenzen, indem zwei größere Baugrundstücke vorgesehen sind, sind dazu geeignet, dass sich dorfgbietstypische Nutzungen in dem Neubaugebiet etablieren können und auch sollen. Gleichzeitig wird dadurch die südliche Ortsrandlage abgerundet und neu gestaltet.

De facto ist der Bebauungsplan somit in einen qualifizierten und in einen einfachen Teil geteilt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt das bebaute Grundstück Flurstück Nr. 116 „Zum Sonnenhof Nr. 15“. Dieses wird ebenfalls beplant. Es sei jedoch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das vorhandene Gebäude in seinem jetzigen Zustand zeitlich unbefristet Bestandsschutz genießt. Langfristig soll allerdings in diesem Bereich eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen.



## 4.2. Erschließung

Die äußere Anbindung des Plangebiets geschieht über die „Bitburger Straße“ und die Straße „Zum Sonnenhof“, die wiederum an die „Bitburger Straße“ angebunden ist. Die „Bitburger Straße“ selber ist in Dorfmitte an die Kreisstraßen K 74 und K 77 angebunden. Die „Bitburger Straße“ bildet mit der „Rittersdorfer Straße“ (K 74), der „Hauptstraße“ (K 74) und der „Bickendorfer Straße“ (K 77) eine Kreuzung. Die innere Erschließung verläuft über die auszubauende Straße „Auf dem Sauerfeld“, die quasi die Straße „Zum Sonnenhof“ und die „Bitburger Straße“ miteinander verbindet.

Die Erschließungsstraße „Auf dem Sauerfeld“ wird im westlichen Bereich auf 6 m Breite ausgebaut, wobei in der Mitte noch eine kleine Platzaufweitung, von der ein Fußweg Richtung Norden abgeht, entstehen soll. Im östlichen Bereich verbleibt aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur die Erschließungsstraße „Auf dem Sauerfeld“ in der vom Kataster vorgegebenen Breite von ca. 4,5 m.

Eine zeichnerische Festsetzung der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Ortsgemeinde Nattenheim will sich die spätere verkehrsrechtliche Festsetzung und Detailgestaltung der Erschließungsstraße offenhalten.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die ca. 300 m entfernte Bushaltestelle im Ortskern gewährleistet.

Folgende Bilanzierung der städtebaulichen Kenndaten zeigt die Verteilung von Netto-Bauland und Verkehrsflächen:

### Flächenbilanz

Gesamtfläche: 3,4 ha

Plangebiet entsprechend  
Bebauungsplan-Festsetzungen

Bauflächen (Netto-Bauland)

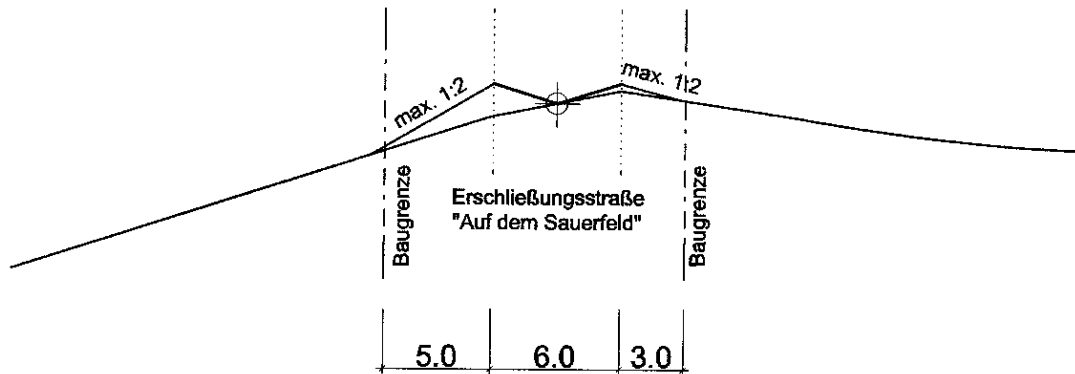
- MD 1 9.800 m<sup>2</sup>  
- MD 2 18.000 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen

- Straße (einschl. 50 m<sup>2</sup> Fußweg) 1.700 m<sup>2</sup>  
- Wirtschaftswege 750 m<sup>2</sup>  
- Landwirtschaftliche Fläche und  
Fläche f. d. Landespflege 3.550 m<sup>2</sup>

**Gesamt**

**33.800 m<sup>2</sup>**



Verhältnis: 1 : 10 (überhöht dargestellt)

Schnitt durch Erschließungsstraße

### 4.3. Nutzungsart

Das Plangebiet soll der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dienen. Dabei ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Die in § 5 (2) Nr. 9 BauNVO genannte Nutzung „Tankstelle“ ist nicht gem. § 1 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans, weil es hierfür in Nattenheim keinen Bedarf gibt. Darüber hinaus ist im Ordnungsbereich MD 1 die unter § 5 (2) Nr. 8 BauNVO genannte Nutzung „Gartenbaubetrieb“ ebenfalls nicht zulässig, weil ein Gartenbaubetrieb in diesem Bereich aufgrund seines Flächenbedarfs den gewünschten Nutzungen entgegenstehen würde. Darüber hinaus sind im Ordnungsbereich MD 1 die in § 5 (3) BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO, weil dies ebenfalls den gewünschten Nutzungen entgegenstehen würde.

Ansonsten ist der gesamte Nutzungskatalog gemäß § 5 (2) BauNVO für das Gebiet des Bebauungsplans zulässig. Die Fläche ist somit sowohl für die Wohnnutzung als auch für Handwerk, Gewerbe, Dienstleistung und Landwirtschaft, die in einem Dorfgebiet möglich ist, geöffnet und ergänzt die vorhandenen typischen Dorfgebietsfunktionen des Ortskerns.

Wie in vielen ländlichen Gemeinden befindet sich die Landwirtschaft auch in Nattenheim im allgemeinen Strukturwandel. Weil immer mehr Betriebe die Landwirtschaft aufgeben, dienen die dorfgebietsähnlichen Bereiche überwiegend nur noch dem Wohnen. Die Ortsgemeinde ist aber daran interessiert, dass im Plangebiet die Nutzungen Nebenerwerbslandwirtschaft (beispielsweise Hühner- und Pferdehaltung im geringen Maße im Sinne von Hobbylandwirtschaft), Handwerk und Dienstleistung entsprechend der historisch



gewachsenen Struktur, insbesondere im MD-Gebiet, weiterhin möglich ist, auch wenn die Tendenz eher überwiegendes Wohnen anzeigt.

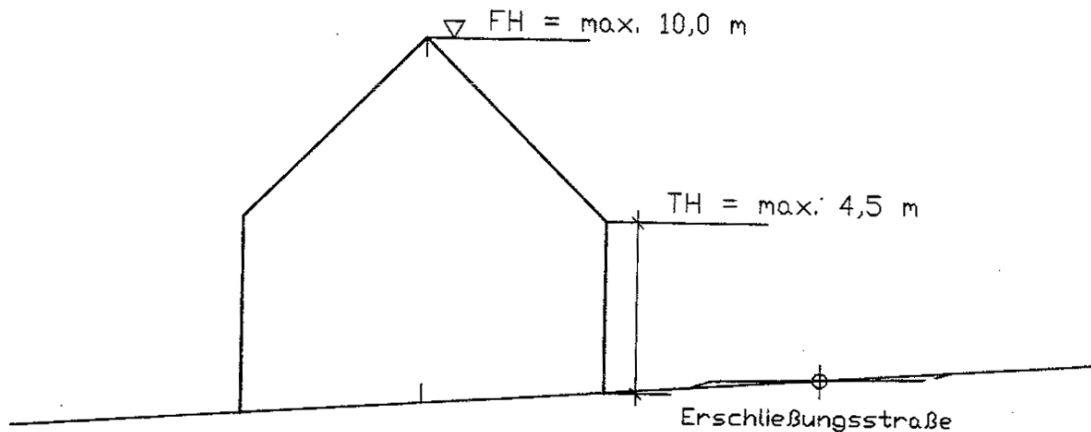
#### **4.4. Maß der baulichen Nutzung**

Dieses Kapitel (4.4) sowie für die folgenden Kapitel 4.5 und 4.6 wird nur auf den Ordnungsbereich MD 1 Bezug genommen, weil für den Ordnungsbereich MD 2 keine weiteren Festsetzungen vorgesehen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die umgebende Bebauung geprägt. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 810 m<sup>2</sup> (von 640 m<sup>2</sup> bis 1290 m<sup>2</sup>) sind im gesamten Ordnungsbereich als Höchstmaß 2 Vollgeschosse festgesetzt. Unter Rücksichtnahme erweiterter Nutzungsmöglichkeiten wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 und die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Auf die Ausschöpfung der jeweiligen Höchstgrenze nach § 17 BauNVO wurde im Dorfgebiet bewusst verzichtet, um das Leitbild einer eher dörflich geprägten Dichte nicht aufzugeben. Nach § 19 BauNVO ist eine maximale Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche möglich.

Zur Vermeidung einer überdimensionierten, das dörfliche Erscheinungsbild beeinträchtigende Höhenentwicklung der Baukörper wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe (TH) und der zulässigen Firsthöhe (FH) exakt beschränkt (siehe Schemaskizze Höhenlage der Baukörper). Die zulässige Traufhöhe bezogen auf das höchste, an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände wird auf maximal 4,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut - gemessen in Gebäudemitte.

Analog wird die maximal zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände auf 10,0 m, bezogen auf den Mittelpunkt der Hausgrundfläche festgesetzt (siehe Skizze).



Schemaskizze: Höhenlage der Baukörper, Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH)

Zur Erhaltung der dörflichen Struktur von Nattenheim ist auch im Ordnungsbereich MD 1 eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen notwendig. Um eine optimale Wohndichte für die Zukunft zu erreichen, wird eine Beschränkung auf maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt.

3 Wohneinheiten je Wohngebäude sind für Wohnbaugebiete im ländlichen Raum ausreichend und charakteristisch für dörfliches Bauen. Damit werden die Vorteile der Einfamilienhaus-Bebauung realisiert und gleichzeitig aber verdichtete Wohnformen, beispielsweise Mehrgenerationenwohnen, in einem Haus möglich. Gebäude dieser Größenordnung sind für Investoren mit mittleren Einkommen bzw. für kleinere Bauherrengemeinschaften selbst bewirtschaftbar. Die inneren Kommunikations- und Koordinierungsprobleme lassen sich in eigener Regie lösen. Gleichzeitig ermöglichen Baugebiete dieser Art eine Mischung von Mietwohnungen und eigengenutzten Wohnräumen.

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung den Bauwilligen ermöglicht, je nach Lage des Baugrundstücks, eine Einliegerwohnung oder eine Dachgeschosswohnung, oder beides zu errichten. Durch diese Festsetzungen wird ein für das Orts- und Landschaftsbild angemessenes Gebäudevolumen bzw. Gebäudehöhe erreicht.

#### 4.5. Bauweise

Als Bauweise ist im Ordnungsbereich MD 1 die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Weil das Entstehen längerer Gebäuderiegel ortsuntypisch und nicht wünschenswert ist, sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen ermöglicht zukünftigen Bauwilligen einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf ihren Grundstücken. Der Verlauf der straßenseitigen Baugrenze steht im Einklang mit der Gestaltung der Erschließungsstraße.



Auf eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung parallel zu den Erschließungsstraßen wird verzichtet, um einerseits die Bauherren in ihrer Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr einzuschränken und andererseits wird es für ein Dorfgebiet mit Einzelhäusern nicht notwendig, eine derartige Festsetzung zu treffen.

Eine vorhandene Erschließungsstraße, in der bereits jetzt schon unterschiedliche Hauptfirstrichtungen vorhanden sind, wird quasi verlängert und endet in einer weiteren Erschließungsstraße, die bereits auch in diesem Bereich bebaut ist. Diese Straße „Zum Sonnenfeld“ weist unterschiedliche Hauptfirstrichtungen auf. Des Weiteren wird in diesem Neubaugebiet „Dorfgebiet“ festgesetzt, d. h. der städtebaulichen Zielsetzung folgend, dass sowohl Wohnen als auch andere dorfgebietstypische Nutzungen möglich sein sollen, bedingen auch unterschiedlich große Baukörper mit unterschiedlichen Anordnungen, die ggf. auch unterschiedliche Hauptfirstrichtungen erfordern. Insofern, da es sich hier nicht um ein klassisches Neubaugebiet handelt, das eine eigene Erschließungseinheit darstellt, wird eine derartige Festsetzung als städtebaulich nicht zwingend erforderlich gehalten und die Baufreiheit zu sehr einschränkend angesehen.

Um den Gestaltungsspielraum zur Anordnung von Garagen und Nebengebäuden so frei wie möglich zu halten, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie den Richtlinien der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz entsprechen. Diese Ausnahme gilt jedoch selbstverständlich nicht für die Flächen, die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt sind. Auf diesen Flächen bestehen Pflanzbindungen, bauliche Anlagen würden diese Pflanzbindungen entgegenstehen. Des Weiteren soll durch die Pflanzbindungen eine Einbindung des Baugebiets in die Landschaft gewährleistet werden.

#### **4.6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Anpassung der neuen Gebäude an die ortstypische Dachlandschaft und in das Landschaftsbild werden im Ordnungsbereich MD 1 die Dachneigung mit  $28^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen dürfen mit  $6^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  versehen werden. Weil Garagen und Nebenanlagen einen nicht unerheblichen Teil der überbauten Grundstücksfläche einnehmen können und somit erheblich zur Prägung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen, ist es aus landespflegerischer Sicht erforderlich, Flachdächer nur dann zuzulassen, wenn diese begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

Bei der äußeren Gestaltung der neuen Gebäude wurde die ortstypische Dachlandschaft und das Landschaftsbild berücksichtigt. Als Dachform kommen daher nur das geneigte Dach in Form des Satteldachs und des Krüppelwalmdachs in Frage. Zulässig sind auch Zwerchgiebel. Bei Nebenanlagen und Garagen ist auch das Pultdach zulässig.

Überbreite Dachaufbauten beeinträchtigen sehr oft die Dachform und damit die Gesamtwirkung eines Hauses. Daher dürfen Einzelgauben eine Breite von 1,50 m und



Zwerchhäuser eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten. Die Summe der Dachaufbauten darf maximal die Hälfte der Trauflänge betragen.

Zur Erhaltung eines einheitlichen Ortsbildes wird die Dachgestaltung auf die in der Eifel vorhandenen Farbtöne, schieferfarben und dunkelanthrazit sowie rotbraun und dunkelbraun, festgelegt. Die Dacheindeckung ist dabei in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Nattenheim vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen. Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche und Dachbegrünung sind ausdrücklich zulässig. Beide helfen die Energiebilanz eines Hauses zu verbessern.

Neben der Dacheindeckung ist die Fassadengestaltung regions- und ortstypisch vorzunehmen. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassade sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Gips, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden. Fassadenbegrünung ist zulässig. Fassadengrün trägt zur Verbesserung des Umfeldes bei und schafft darüber hinaus Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es wird empfohlen, die Farbgestaltung der Fassaden mit der Dachfarbe abzustimmen und in gestalterischer Verwandtschaft zum traditionellen Haustyp der Umgebung auszubilden. Dabei sollten die Fassaden in einem ausgewogenen Verhältnis von geschlossenen Wandflächen und Öffnungen stehen. Großflächige Tür- und Fensterelemente ab 4 m<sup>2</sup> sind vertikal zu gliedern.

Einfriedungen können erheblich das Ortsbild beeinflussen, aus diesem Grund sind Testsetzungen zur Art und zur Höhe der Einfriedungen erforderlich. Dadurch sollen ortstypische Einfriedungen gewährleistet werden.

Einfriedungen der bebaubaren Grundstücke sind als Hecke aus heimischen Gehölzen oder naturbelassenen Holzzäunen (senkrechte Lattung) bis zu 1 m Höhe zur Erschließungsstraße und bis zu 2 m Höhe zu den übrigen Seiten zulässig.

Um das Baugebiet optimal einzubinden, sind nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen. Anschüttungen und Abgrabungen dürfen ein Maß von 1 m Höhe gegenüber natürlichem Gelände nicht überschreiten. Um zu steile, das Ortsbild störende Böschungsflächen zu vermeiden, darf das maximale Neigungsverhältnis der Bodenflächen 1:2 betragen.

Ebenso können zu hohe Mauern oder z. B. eine reine Betonmauer das Ortsbild beeinträchtigen. Aus diesem Grund sind Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Sie sind in Naturstein oder als Betonmauer mit Natursteinverkleidung auszuführen.

Zur Sicherung einer orts- und landschaftstypischen Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

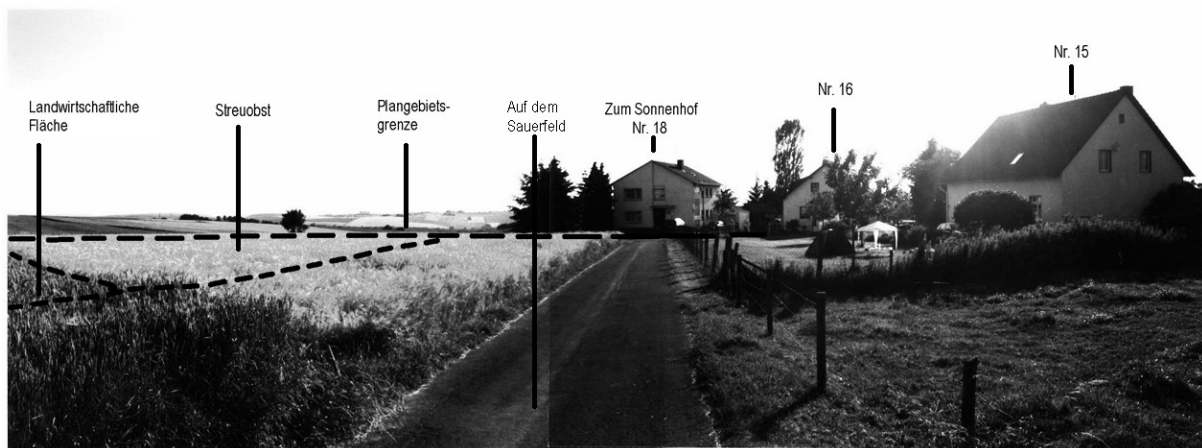


#### 4.7. Landespflegerische Festsetzungen

Die im Integrationsteil des landespflegerischen Planungsbeitrags vorgegebenen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan nahezu vollständig übernommen worden. Die entsprechende Abwägung zwischen den städtebaulichen und landespflegerischen Belangen ist im Integrationsteil des landespflegerischen Planungsbeitrags vollzogen worden.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere außerhalb des eigentlichen Planungsgebiets sind bereits im Integrationsteil der landespflegerischen Planungsbeitrags entsprechend beschrieben und dargelegt. Sie gelten uneingeschränkt für den Bebauungsplan. Ausgleichsmaßnahmen finden teilweise außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans statt. Da diese Flächen im Besitz der Ortsgemeinde Nattenheim sind, ist gemäß § 1a (3), Satz 3 BauGB eine formelle Festsetzung bzw. Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht notwendig.

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (Streuobst) wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Dadurch besteht die Möglichkeit, dass die Ortsgemeinde die Fläche mit entsprechenden Grundbucheintrag, der die landespflegerische Festsetzung sicherstellt, verkaufen kann.



*Abbildungen: Lage des Plangebiets in der Landschaft*





## 5. Ver- und Entsorgung

### 5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Verbandsgemeinde Bitburg-Land erfolgen. Die Erschließung mit Wasser ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### 5.2. Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung wird in Schmutz- und Niederschlagswasser aufgegliedert. Die Abwasserleitungen für Schmutzwasser werden ausschließlich im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Der Anschluss des Plangebiets ist an das Ortsnetz vorzusehen. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land gehört die Ortsgemeinde Nattenheim zur Abwassergruppe Bickendorf.

### 5.3. Oberflächenentwässerung

Die wasserwirtschaftliche Zielvorstellung zum Niederschlagswasser sieht eine den Umständen entsprechende Zurückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet vor. Das folgende Konzept zur Entwässerung dient der Erreichung dieser Zielvorstellungen:

- Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Die Verpflichtung zur geringstmöglichen Oberflächenversiegelung auf den Privatgrundstücken besteht auch aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen. Es wird hier auf den § 10 der neuen Landesbauordnung verwiesen. Auch die Erschließungskonzeption erfolgt die Zielvorstellung einer möglichst geringen Versiegelung.
- Das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine) wird ausdrücklich empfohlen. Eine entsprechende Festsetzung ist (noch) rechtlich umstritten. Eine eventuelle Regenwassernutzung hat unter Beachtung der Empfehlungen des BGA (siehe Bundesgesundheitsblatt 11/93, S. 488, u. 4/96, S. 130) zu erfolgen.
- Das nicht verwertbare Niederschlagswasser soll den Umständen entsprechend auf den Baugrundstücken in flachen bewachsenen Mulden (Rasenmulden) zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern. Eine Muldengröße von 50 l je m<sup>2</sup> versiegelte Fläche wird empfohlen. Bei maximaler Ausschöpfung der Versiegelung eines 800 m<sup>2</sup> großen Grundstückes sollte die Mulde, wenn keine Zisterne vorhanden ist, ein Volumen von  $(800 \times 0,4 \text{ GRZ} + 30 \% \times 50 \text{ l/m}^2 : 1000 =)$  20,8 m<sup>3</sup> aufweisen.



Die Verbandsgemeindewerke haben die Kanalisation und die Entwässerung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dimensionierte Rohrleitungen vorgesehen bzw. bereits gebaut. In dem Kanalsystem sind auch Stauräume vorgesehen, die eine effektive Rückhaltung ermöglichen. Es ist nicht zu verantworten und auch rechtlich bedenklich, dass die diesbezüglich höheren Kosten für die größere Dimensionierung und die zusätzlichen Kosten für die separate Oberflächenwasserbehandlung den Anliegern aufgebürdet werden. Andererseits sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes zu beachten.

Mittlerweile hat sich im Plangebiet die Situation ergeben, dass die Ortsgemeinde Nattenheim vollständig im Besitz der unbebauten Grundstücke des Plangebiets (qualifizierter Teil) ist. Somit ist die Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Ziele außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Die Umsetzung kann ggf. im Rahmen des Verkaufs der Baugrundstücke mit entsprechenden Auflagen und Grundbucheintragungen geregelt werden.

Des Weiteren befindet sich die Ortsgemeinde auch im Besitz des Flurstücks Nr. 70, das aus topographischen Gesichtspunkten in seiner unteren Ecke geeignet ist, um – zumindest für den südlichen Teil des qualifizierten Teils des Bebauungsplans – eine zentrale Regenrückhaltung und Versickerung vorzunehmen.

In Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, wird eine genehmigungsfähige Entwässerungskonzeption erstellt und umgesetzt, die auch die Maßstäbe der Verhältnismäßigkeit berücksichtigt. Die Planurkunde enthält den Hinweis, dass „Regelungen hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Rahmen der Verkaufsverträge aufgenommen werden.“

#### **5.4. Energieversorgung**

Die Energieversorgung soll über den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden.



## **5.5. Telekom**

Das Baugebiet soll an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen werden. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist mit der Telekom rechtzeitig abzustimmen.

## **6. Bodenordnung**

Für die Umsetzung der Planungskonzeption ist die Durchführung eines gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens gemäß §§ 45 BauGB nicht erforderlich.

Eine Neuordnung kann im Rahmen der freiwilligen Grenzregelung zwischen allen Beteiligten erfolgen.

Mit Ausnahme des bebauten Grundstücks Flurstück Nr. 116 sind sämtliche Flächen des qualifizierten Teils des Bebauungsplans im Besitz der Ortsgemeinde.



## 7. Realisierung und Kosten

Es ist an eine Realisierung des Baugebiets innerhalb der nächsten 5 Jahre gedacht.

Für die Erschließung des Plangebiets, das heißt die **technische Infrastruktur** (Straßen, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) werden die voraussichtlichen finanziellen Aufwendungen folgendermaßen abgeschätzt:

<u>Öffentliche Straßen</u> einschl. Fußwege, Straßenleuchten, Straßenbäume	170.000,00 EUR
<u>Abwasser (Schmutzwasser)</u>	154.000,00 EUR
<u>Wasserversorgung</u> , teilweise vorhanden	45.000,00 EUR
<b>Summe Technische Infrastruktur</b>	<b>369.000,00 EUR</b>

Für die von der Gemeinde zu leistenden **Landespflegerischen Maßnahmen** werden folgende Kosten für Herstellung und Pflege (5-Jahreszeitraum) ermittelt:

<b>Streuobstwiese:</b>	
Pflanzung von 43 Obstbäumen:	3.300,00 EUR
Pflege von 43 Obstbäumen (5 Jahre):	1.100,00 EUR
Anlegen von Wiese (4.920 m <sup>2</sup> )	1.260,00 EUR
Extensive Pflege von Wiesen von einem Landwirt (5 Jahre)	6.920,00 EUR
<b>Summe</b>	<b>12.580,00 EUR</b>

Die hier ermittelten Kosten sind nur grobe Anhaltswerte. Die Kosten für den Grunderwerb wurden nicht eingerechnet. Die genauen Kosten können erst in der folgenden Erschließungsplanung bzw. Freiflächenplanung ermittelt werden.



Die Finanzierung des Gemeindeanteils der Erschließungskosten (10 %) erfolgt durch Mittel aus dem Haushalt der Ortsgemeinde Nattenheim. Die übrigen Erschließungskosten (90 %) werden auf die Grundstückseigentümer umgelegt. Die Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen der Ortsgemeinde sowie die Anrechenbarkeit von landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken bei der Zuteilung der Ausgleichsflächenanteile ist in der Textfestsetzung III.3. geregelt. Eine weitere Konkretisierung ist nicht möglich, weil die Berechnung der Zuordnungen auch abhängig von der Grundstücksgröße ist, die im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt werden kann.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus  
Büro für Städtebau und Umweltplanung  
Boppard-Buchholz, Juli 2002

## **Anlagen**

- Abschätzung der Geruchsimmissionen zum Bebauungsplan „Auf dem Sauerfeld“,
- Aktenvermerk vom 20.06.2000
- Landespflegerischer Planungsbeitrag (gutachterlicher und Integrationsteil)



## Anhang

### Artenliste der zu pflanzenden Sträucher und Bäume

#### Standorttypische Gehölze 1

[Textfestsetzungen Hausbäume und Randliche Eingrünung]

#### Bäume 1. Größenordnung

Buche	-	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Spitzahorn	-	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Zitterpappel	-	<i>Populus tremula</i>
Esche	-	<i>Fraxinus excelsior</i>

#### Bäume 2. Größenordnung

Salweide	-	<i>Salix caprea</i>
Birke	-	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>

#### Sträucher

Zweigrifflicher Weißdorn	-	<i>Crataegus laevigata</i>
Brombeere	-	<i>Rubus fruticosus</i>
Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Himbeere	-	<i>Rubus idaeus</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	-	<i>Rosa canina</i>
Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Traubenholunder	-	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>



## Obstbäume

[Hausbäume]

### Äpfel

Baumanns Renette	Kaiser Wilhelm
Bittenfelder Sämling	Linsenhofer Renette
Berner Rosenapfel	Ontario
Blumberger Langstiel	Pfaffenhofer Schmelzling
Boikenapfel	Prinzenapfel
Brauner Matapfel	Purpuroter Cousinot
Brettacher	Rheinischer Bohnapfel
Charlamowsky	Roter Astrachan (Frühapfel)
Coulons-Renette	Roter Bellefleur
Danziger Kantapfel	Roter Trierischer Weinapfel
Doppelter Bohnapfel	Rote Sternrenette
Engelsberger	Roter Winterkronenapfel
Goldrenette von Peasgood	Ruhm von Vierlanden
Geflammtter Kardinal	Schöner von Nordhausen
Gelber Edel	Signe Tillish
Gewürzluiken	Spätblühender Wintertaffetapfel
Graue Französische Renette	Spitzer Matapfel (Schafsnase)
Graue Herbstrenette	Suislepper
Große Kasseler Renette	Weißer Astrachan (Frühapfel)
Grüner Fürstenapfel	Winterrambur
Harberts Renette	Winterzitronenapfel
Hauxapfel	Zabergäu-Renette
Hohenheimer Rieslingapfel	Zigeunerin
Jakob Fischer	Zwiebelborsdorfer
Jakob Lebel	Zuccalmaglio-Renette



## Birnen

Andenken an den Kongreß	Gute Graue
Baronsbirne	Knollbirne
Bayer. o. Badische Weinbirne	Leipziger Rettichbirne
Blumenbachs Butterbirne	Luxemburger Mostbirne
Bosc's Flaschenbirne	Madame Verté
Bunte Julibirne	Mollebusch
Champagner Bratbirne	Neue Poiteau
Colomas' Herbstbutterbirne	Oberösterreich. Weinbirne
Doppelte Philippsbirne	Pastorenbirne
Frühe von Trévoux	Prinzessin Marianne
Gelbmöstler	Rote Bergamotte
Gellerts Butterbirne	Schweizer Wasserbirne
Großer Katzenkopf	Stuttgarter Gaishirtle
Große Rommelter	Sülibirne
Grumkower Butterbirne	Westfälische Glockenbirne
Grüne Jagdbirne	Wilde Eierbirne
Grüne (Sommer-)Magdalene	Wildling von Einsiedel

## Süsskirschen

Braune Leberkirsche	Mödinger
Büttners Rote Knorpel	Offenburger Schüttler
Dolls Langstieler	Ritterkirsche
Dollenseppler	Rotstieler
Dönissens Gelbe	Schlapper
Eichholzer Frühe	Schmalfelds Schwarze
Frühe Rote Meckenheimer	Schneiders Späte Knorpel
Früheste der Mark	Schüttler vom Bodensee
Große Prinzessin (Napoleon)	Schüttler vom Albtrauf
Große Schwarze Knorpel	Souvenir de Charmes
Kassins Frühe Herzkirsche	Spitze Braune
Kesterter Schwarze	Stöckener Rote
Königskirsche Typ Querfurt	Zweitfrühe

## Pflaumen

Hauszwetsche	The Czar
Anna Späth	Wangenheimer Frühzwetsche
Große Grüne Reneklode	Wangenstädter Schnapspflaume
Löhrpflaume	Zimmers Frühzwetsche





## Walnüsse

Wildling (*Juglans regia*)

## Artenliste der zu pflanzenden Straßenbäume

[Textfestsetzung Straßenbäume]

Spitzahorn	-	<i>Acer platanoides</i> "Cleveland"
Bergahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Apfeldorn	-	<i>Crataegus x carrierei</i>
Birne	-	<i>Pyrus calleryana</i> "Chanticleer"
Mehlbeere	-	<i>Sorbus intermedia</i> "Brouwers"
Winterlinde	-	<i>Tilia cordata</i> "Rancho"

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans „Auf dem Sauerfeld-Bitburger Straße“ der Ortsgemeinde Nattenheim.

Nattenheim, den 01.02.2003

Peter B i l l e n  
Ortsbürgermeister