

ORTSGEMEINDE NEIDENBACH
Verbandsgemeinde Kyllburg
Kreis Bitburg - Prüm

B E G R Ü N D U N G
zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan

" Eselsberg II " 1. + 2. Bauabschnitt
" Eselsberg I " 2. Bauabschnitt

Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan
"Eselsberg II " der Gemeinde Neidenbach vom Mai 1980

1.0 Beschreibung des Baugebietes " Eselsberg II "

Der Bebauungsplan " Eselsberg II " erstreckt sich über die Fläche, die wie folgt begrenzt ist: im Norden durch die Densborner Straße, im Süden durch den Pommericherweg, im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Parzellen: 87, 88, 110/1, die angrenzende Parzelle 83 ist mit einem Wohnhaus bebaut), im Westen durch das Baugebiet Eselsberg I (1. + 2. Bauabschnitt).

1.1 Das Teilgebiet "Eselsberg II" erfaßt folgende Parzellen ganz oder zum Teil (z.T.):

a) BAS 1

Flur 13: 168/10 z.T., 344/170 z.T., 168/12 z.T., 168/11, 168/9, 168/8, 168/7, 86, 88 z.T., 89/1, 89/2, 232/90 z.T., 233/90, 110/1 z.T., 110/2 z.T. und 265/111 z.T.,

b) BAS 2

Flur 13: Flst. 110/1 z.T., 110/2 z.T., 265/111 z.T., 266/111, 232/90 z.T., 133, 134, 112, 113 z.T., 114 z.T., 115 z.T., 116 z.T., 117/1, 117/3, 117/4, 117/2, 389/117, 383/120, 363/120, 382/120, 381/120, 380/122, 121, 379/122, 378/123, 384/119, 385/119, 119/1, 119/2, 376/124, 377/123 z.T., 386/119 z.T., und 375/124 z.T.,
Flur 6: Flst. 66/1 z.T.

Die Größe des Plangebietes umfaßt eine Fläche von ca. 3,1 ha (Eselsberg II).

1.2 Beschreibung des Baugebietes "Eselsberg I" 2. Bauabschnitt (BAS 2).

Das Baugebiet "Eselsberg I" BAS 2 wird begrenzt: östlich vom Baugebiet "Eselsberg II" BAS 2, südlich vom Pommericherweg, westlich von den Parzellen zum Pommericherweg und zur Densborner Straße hin orientiert, nördlich von dem bestehenden Baugebiet "Eselsberg I" BAS 1.

1.2.1

Das Teilgebiet "Eselsberg I" BAS 2 erfaßt folgende Parzellen ganz oder nur zum Teil:

Flur 13: Flst. 114 z.T., 115 z.T., 116 z.T., 375/124 z.T., 125, 126, 205/127, 206/127, 132, 131, 129 u. 128

Flur 6: Flst. 66/1 z.T.,

Flur 11: Flst. 37/1 z.T., 7, 8, 9/2, 14/1, 13/2, 15/1, 22/4, 15/2, 22/5, 22/3, 13/1, 13/3, 23,

Die Größe des Plangebietes umfaßt eine Fläche von ca. 1,6 ha ("Eselsberg I" BAS 2).

2.0 Notwendigkeit der Baulanderschließung

Der 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes " Eselsberg I " ist bebaut. Bei dem 2. Bauabschnitt des " Eselsberg I " sind Schwierigkeiten beim Grunderwerb aufgetreten. Da in der Gemeinde Neidenbach keine freien Baustellen zur Verfügung stehen, oder diese sich in privaten Händen befinden, und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll mit dem neuen Bebauungsplan " Eselsberg II" nicht zuletzt der Nachfrage nach Bauland Rechnung getragen werden.

Der 2. Bauabschnitt des " Eselsberg I " soll bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung jedoch nicht vernachlässigt werden, er ist deshalb nochmals in die jetzige Planung mit aufgenommen worden, wobei er in den Grundzügen die Planung des Bebauungsplanes " Eselsberg I " vom November 1974 beinhaltet.

Durch die Planausweisung wird eine Abrundung der Ortslage zum Außenbereich hin erreicht.

2.1 Aufteilung des Baugebietes in 2 Bauabschnitte

Die geplante Bebauung des " Eselsberg II " soll sich beidseitig an einer geplanten Wohnstraße entwickeln, die von der Laystraße zum Pommericherweg führt. Das Gelände des Baugebietes, das zur Laystraße orientiert ist, befindet sich größtenteils in gemeindlichen Besitz. Um möglichst zügig seitens der Gemeinde erschlossenes Bauland zur Verfügung zu stellen, soll hier der 1. Bauabschnitt des " Eselsberg II " entstehen, der anschließend durch den 2. Bauabschnitt des " Eselsberg II " oder des " Eselsberg I " fortgesetzt wird.

3.0 Einführung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bzw. wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan parallel fortgeschrieben.

Örtliche und überörtliche Belange und Planungen werden durch diese Planung nicht berührt, geändert oder aufgehoben, ausgenommen der rechtskräftige Bebauungsplan " Eselsberg I ". Es wird im Bereich der Laystraße, der Densborner Straße zur notwendigen Aufweitung der Straßeneinmündung und wegen der Fußgängerverbindung in diesen Teilbereichen aufgehoben und durch den vorliegenden Plan ersetzt.

Dieser Planbereich ist durch Gemeinderatsbeschluß förmlich aufzuheben, wenn der Bebauungsplan " Eselsberg II " Rechtsverbindlichkeit erlangt.

4.0 Erschließung und Versorgung

Das Baugebiet " Eselsberg II " und " Eselsberg I " 2.BAS. soll an die örtl. und überörtl. Erschließung angeschlossen werden.

4.1 Allgemein

Der Bebauungsplan enthält nur die planerische und rechtliche Festlegung für die Übertragung in die Örtlichkeit. Zur Durchführung der einzelnen Erschließungsmaßnahmen, wie Straßenbau, Wasserversorgung, Kanalisation usw. soll die Gemeinde die Erstellung von Ausbauplänen auf der Grundlage des Bebauungsplanes erstellen lassen.

4.2 Fließender Verkehr

Eine zweispurige Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m Breite und ein 1-seitiger Bürgersteig (Breite 1,50 m) verbinden die Densborner Straße mit dem Pommericherweg. Diese Straßen verbinden das Baugebiet mit den erforderlichen Knotenausbildungen an das örtl. Straßennetz an. Die Erschließungsstraße im " Eselsberg I " 2.BAS. verlängert die Mafridstraße bis zum Pommericherweg hin. Durch eine entsprechende Beschilderung werden verkehrslenkende Maßnahmen in der Weise getroffen, daß eine Verstärkung des Verkehrs im Pommericherweg zur K 81 ausgeschlossen wird.

4.3 Ruhender Verkehr

Auf die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen wurde verzichtet, weil für den ruhenden Verkehr Stellflächen in den Zufahrten der einzelnen Grundstücke geschaffen werden sollen.

4.4 Versorgung mit Wasser und Strom

Das vorgesehene Baugebiet soll mit Wasser und elektrischer Energie aus den vorhandenen örtlichen Anlagen versorgt werden.

4.5 Entsorgung: Beseitigung des Abwassers

Das geplante Baugebiet soll über einen zentralen Abwasserkanal der an den in der Planung befindlichen Kanal des Pommericherwegs anschließen. Bis zur Fertigstellung dieser Anlage sind die anfallenden Schmutz- und Abwasser der einzelnen Baugrundstücke in eine wasserdichte Sammelgrube ohne Überlauf einzuleiten, die nach Bedarf zu leeren ist.

4.6 Versorgung mit den Dingen des tägl. Bedarfs

Die Versorgung der Bevölkerung im neuen Baugebiet ist durch vorhandene Einzelhandelsgeschäfte innerhalb der Ortslage Neidenbach gewährleistet.

4.7 Kinderspielplatz

Auf die Errichtung eines Kinderspielplatzes für das Baugebiet " Eselsberg II " ist verzichtet worden, da in zumutbarer Entfernung im Baugebiet Eselsberg I (1.BAS.) ein Kinderspielplatz über einen Fußweg zu erreichen ist.

4.8 Fußgängerweg

Ein Fußgängerweg von 3,00 m Breite schließt die neue Planstraße mit der Verlängerung der Mafridstraße kurz, führt weiter zum Kinderspielplatz, läuft ca. 60 m parallel zum Hang (hier Wegbreite von 1,50 m) knickt rechtwinklig ab, und stellt zwischen den Häusern Nr. 6 + Nr. 8 der Densborner Straße eine direkte Fußgängerverbindung zum Ortskern von Neidenbach her, um u.a. den Erfordernissen des o.g. 4.6 auch den Fußgängern gerecht zu werden.

5.0 Bauliche und sonstige Nutzung

Der Planbereich ist als " Allgemeines Wohngebiet " WA vorgesehen; mit Einzelhausbebauung in offener Bauweise bis zu zwei Geschossen, da dies die beliebteste Wohnform in Neidenbach ist.

6.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten

Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.

Überschlägliche Schätzung der Kosten, welche durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (ohne Grunderwerb) .

6.1 " Eselsberg II " 1. + 2. Bauabschnitt

1. Straßen, Wege	ca. 380 lfdm	x 660,-DM/lfdm	= 250.800,00 DM
2. Kanalarbeiten	" " "	x 500,-DM/lfdm	= 190.000,00 DM
3. Wasserleitung	" " "	x 100,-DM/lfdm	= 38.000,00 DM
4. Beleuchtung	" " "		= 12.000,00 DM
5. Kosten für Baulandumlegung			ca. 20.000,00 DM

" Eslesberg II " 1. + 2. BAS.überschläglicher
Gesamtaufwand ca. 510.800,00 DM

6.2 " Eselsberg I " 2. Bauabschnitt

1. Straßen, Wege	ca. 195 lfdm	x 660,-DM/lfdm	= 128.700,00 DM
2. Kanalarbeiten	" " "	x 500,-DM/lfdm	= 97.500,00 DM
3. Wasserleitung	" " "	x 100,-DM/lfdm	= 19.500,00 DM
4. Beleuchtung	" " "		= 8.000,00 DM
5. Kosten für Baulandumlegung			ca. 12.000,00 DM

" Eselsberg I " 2. BAS überschläglicher
Gesamtaufwand ca. 265.700,00 DM

Die Kosten für den Ausbau des Pommericherweges sind in dieser Maßnahme nicht enthalten.

6.3 Die entstehenden Kosten werden zu 90% auf die betroffenen Grundstückseigentümer abgewälzt.

7.0 Verwirklichung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde

Die Gemeinde will Bauland im Interesse der Schaffung von attraktiven Wohnlagen bereitstellen. Sie will dadurch einer Abwanderung der Bevölkerung entgegenwirken.

Parallel zur Bauleitplanung wird das Flurbereinigungsverfahren durchgeführt. Die Baulandumlegung kann im Zuge dieses Verfahrens durchgeführt werden.

Nach Durchführung der bodenordnenden Maßnahmen erfolgen die Erschließungsmaßnahmen. Die entstehenden öffentlichen Flächen gehen in das Eigentum der Gemeinde über.

8.0 Bebauung am Pommericherweg

Unterhalb des Hauses Nr. 23 bis Hausnr. 19 am Pommericherweg ist die Bausubstanz abgängig. Bei Neubau ist die Bebauung vom Straßenrand zurück zu nehmen.

Die dahinterliegende landwirtschaftliche Fläche ist über den 3,00 m breiten Weg anfahrbar.

9.0 2. Offenlegung des Teilbebauungsplanes entsprechend § 2a Abs. 6 BBauG

Durch die

1. Herausnahme des Pommericherweges und dem dazugehörigen Einmündungsbereich in die K 81 und
2. die Herausnahme der K 81 am Einmündungsbereich Laystraße und Planstraße, werden lt. Ortsgemeinderatsbeschuß vom 27.08.1981 Grundzüge der Planung berührt und somit ist eine 2. Offenlegung nach § 2a Abs. 6 BBauG des Teilbebauungsplanes erforderlich. Hierdurch wird die erforderlich durchzuführende Bodenordnung erleichtert. Der 1. o.g. Bereich ist nachrichtlich im Teilbebauungsplan dargestellt. (s. Vermerk)

Der 2. Bereich ist im Flurbereinigungsplan berücksichtigt. In ihm ist genügend Fläche bereitgestellt, um eine verkehrsgerechte Anbindung an die K 81 sicherzustellen.

Die weiteren Anregungen und Bedenken wurden in die 2. Planfassung eingearbeitet:

- Verlegung des Fußweges um Bereich der Par. Nr. 12 und dadurch die erforderliche Verringerung der Grundstücksbreite der 2. + 3. nördlich liegenden Baustellen.
- Herausnahme der Parzelle 91/1, Flur 13

- Feststellung der Fläche zwischen den Erschließungsstraßen Planstraße und Laystraße als Öffentliche Grünflächen.
- Herausnahme der Zuwegung auf der Parz. 376/124, Flur 13
- Änderung der Abgrenzung zwischen BAS 1 + BAS 2 ("Eselsberg II") entsprechend des Verlaufes der neuen Grundstücksgrenzen.
- Überarbeitung der Auflistung der in Punkt 1 dieser Begründung im Teilbebauungsplan enthaltenen Flurstücke.

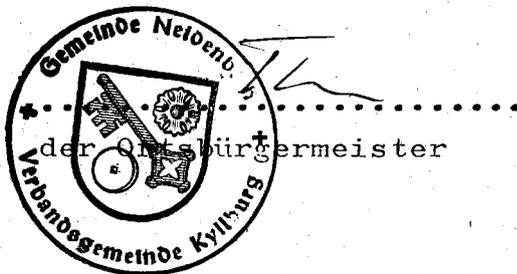
Aufgestellt:

Schweich, den 11.06.1980

G. Offermann
.....
der Planverfasser

Unterzeichnet:

Neidenbach, den 1.4.1982



Überarbeitung für die

2. Offenlegung:

Schweich, den 08.11.1981

G. Offermann
.....
der Planverfasser

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen zur Prüfung für das Genehmigungsverfahren gemäß § 11 BBauG beigelegt.

5520 Bitburg, den 15.04.1983

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

In Vertretung:



(Peter)