

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan der Ortsgemeinden
B u r b a c h
und
N e u h e i l e n b a c h
"Heilenbacher Wies"

(gem. BBauG i.d.F. vom 18.08.1976, geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979)

I. Erfordernis der Planaufstellung

Die Ortsgemeinderäte von Neuheilenbach und Burbach haben in ihren Sitzungen vom 20.04.1977 bzw. 29.08.1977 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, da dies für die städtebauliche Weiterentwicklung und Ordnung (§ 1 BBauG) der Gemeinden erforderlich ist. Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der am 09.10.1978 genehmigt wurde. Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes weicht von der Bauflächenbegrenzung im Flächennutzungsplan, die sich an die Gemarkungsgrenze hält, im nordöstlichen Teilbereich geringfügig ab, um die notwendige Bautiefe zu gewährleisten. Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet gemischte Bauflächen (M) und gewerbliche Bauflächen (G) ausgewiesen. Innerhalb der Geltungsbereichsgrenze liegen die Flurstücke:

Gemarkung Balesfeld, Gemeindebezirk Neuheilenbach

Flur A., Nrn.:

3/10, 3/18, 3/19, 3/20, 3/21, 3/22, 3/23, 6/27, 6/31, 6/38, 6/25,
6/42, 6/44, 6/48, 6/50, 6/52, 6/59 tlw., 6/60, 6/61, 6/62, 6/63,
6/64, 1278/3, 1279/3, 1280/3, 1281/3, 1382/6, 1398/6, 1720/6, 1722/6,
1723/6, 1724/6, 1846/6

Gemarkung Burbach

Flur 9 Nrn.:

93 tlw., 94 tlw., 95 tlw., 96 tlw., 97 tlw., 98 tlw., 99 tlw., 100 tlw.,
103 tlw., 111 tlw., 112 tlw., 113, 114, 115/1, 115/2

II. Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestanden bisher noch keine Bebauungspläne. Östlich an der K 81 grenzt der Be-

bauungsplan "In Heilenbach an, dessen I. Abschnitt am 16.02.1982 genehmigt wurde.

An der K 81 und an der K 126, die die südliche bzw. östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes bilden, sind Ortsdurchfahrtsgrenzen festgesetzt.

Für die gemeindliche Wassergewinnungsanlage, die südöstlich dieses Baugebietes liegt, wurde ein Wasserschutzgebiet örtlich abgegrenzt; die förmlichen Verfahren zur Festsetzung der Flächen als Wasserschutzgebiete nach § 19 WHG und § 22 LWG sind noch nicht abgeschlossen. Diese örtliche Abgrenzung beruht - soweit sie nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt vorgenommen war - auf dem raumplanerischen Entschcheid vom 20.02.1975. Das Baugebiet liegt ganz in der geplanten Schutzzone III.

III. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- a) Das Planungsgebiet fällt von Westen nach Osten bzw. Südosten, wobei das Gefälle zur Ortsmitte hin (Kreuzung K 81/K 126) zunimmt.
- b) Der noch unbebaute Teil des Geltungsbereiches dehnt sich zu zwei Drittel über Privatbesitz aus; die Gemeinde Neuheilenbach ist Eigentümerin von ca. 0,8 ha.
- c) Der Bebauungsplan erfaßt im östlichen und südlichen Bereich Teile der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Die Bausubstanz besteht aus Wohnhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise und aus Wirtschaftsgebäuden, sowie im Bereich der Flurstücke 3/20 und 3/22 aus den Fertigungshallen eines Steinmetzbetriebes. Der noch unbebaute Teil des Geltungsbereiches wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.
- d) Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzen im Osten und Süden die bebaute Ortslage sowie im Westen und Norden landwirtschaftliche Nutzflächen an.

IV. Erschließung und Versorgung

- a) Die Bevölkerung des Baugebietes kann sich mit Gütern und Dingen des täglichen Bedarfs am Ort selbst und

im Kleinzentrum Kyllburg in 10 km Entfernung
im Mittelzentrum Bitburg in 20 km Entfernung
und darüber hinaus im Oberzentrum Trier in 50 km Entfernung
versorgen.

- b) Die im östlichen Teil des Bebauungsplanes vorhandene Bebauung liegt unmittelbar an der K 81; die im mittleren Teil vorhandene Bebauung verfügt bis jetzt noch über keine öffentliche Zuwegung. Die Erschließungsstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und - sofern erforderlich- einen Gehweg in 1,00 m Breite. Die Einmündungen der Erschließungsstraßen in die Kreisstraßen werden nach RAST K im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Gerolstein ausgebildet. Die Erschließungsstraße A, die durch die Lage der vorhandenen Gebäude bestimmt wird, verläuft in Ost-West-Richtung mit Anschluß an die K 81 bzw. K 126. Im mittleren Bereich erfolgt von der Erschließungsstraße A ausgehend mit der Erschließungsstraße B eine weitere Anbindung an die K 126. Die von der Erschließungsstraße A ausgehende Stichstraße C dient der Erschließung des westlichen Teiles des Gewerbegebietes. Im westlichen Teil wird die Erschließungsstraße D, die an die Erschließungsstraße A anschließt, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch einen im Wege- und Gewässerplan des Flurbereinigungsverfahrens Neuheilenbach festgestellten Wirtschaftsweg weitergeführt. Im mittleren Teil des Plangebietes führt ein Fußweg in 1,50 m Breite von der Erschließungsstraße A aus nach Süden; er stellt die Nahverbindung zur K 126 her. Im Zusammenhang mit dem Fußweg und den Gehwegen im Plangebiet sind der Gehweg östlich der K 81 (Bebauungsplan "In Heilenbach") bzw. südlich der K 126 (festgestellt im Wege- und Gewässerplan der Flurbereinigung Neuheilenbach) zu sehen.
- c) Der Bebauungsplan legt auf jedem Baugrundstück Stellflächen und Garagen fest.
- d) Die Versorgung des Baugebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser erfolgt aus der zentralen Wasserversorgungsanlage der Ortsgemeinde Neuheilenbach, die mit Wirkung vom 01.01.1977 vom Kreiswasserwerk Bitburg-Prüm übernommen wurde. Die Wassergewinnungsanlage liegt südöstlich dieses Baugebietes. Im Baugebiet liegt bereits in Ost-West-Richtung eine Wasserversorgungsleitung, deren

teilweise Verlegung in den Straßenraum der Erschließungsstraße A erforderlich ist. Im Bereich der Erschließungsstraßen B und C werden neue Leitungen verlegt. Langfristig wird die Wassergewinnungsanlage Neuheilenbach nur noch der Notwasserversorgung dienen. Die Wasserversorgung soll dann aus der Versorgungsgruppe Balesfeld des Kreiswasserwerkes Bitburg-Prüm erfolgen.

- e) Eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage besteht in Neuheilenbach nicht. Die Kanalisationsplanung sieht den Bau einer gemeinsamen Kläranlage für die Ortsgemeinden Neuheilenbach und Neidenbach vor. Bis zur Herstellung dieser Zentraleinrichtung sind die häuslichen Abwässer in wasserdichte Sammelgruben ohne Überlauf zu leiten.

Kleinkläranlagen werden in Ermangelung eines ganzjährig wasserführenden Vorfluters nicht zugelassen. Eine Versickerung der Abwässer in den Untergrund kann wegen der geplanten Schutzzone III nicht zugelassen werden. Beim späteren Ausbau der Ortskanalisation ist in die in den Straßenräumen verlegten Abwasserleitungen anzuschließen. Die Sammelgruben werden dadurch überflüssig.

- f) Die Versorgung des Baugebietes mit Licht- und Kraftstrom erfolgt aus dem Versorgungsnetz des RWE.

Die im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße B in die Erschließungsstraße A vorhandene Gittermasttrafostation wird durch eine Kabeltrafostation in der öffentlichen Grünfläche, die im westlichen Eckgrundstück zwischen Erschließungsstraße A und C ausgewiesen wird, ersetzt; entsprechend werden im Plangebiet dann auch Erdkabel verlegt.

V. Bauliche und sonstige Nutzung

Die bauliche Nutzung des Gebietes entspricht mit Dorfgebiet (MD) und Gewerbegebiet (GE) dem Flächennutzungsplan, der für das Planungsgebiet gemischte Bauflächen (M) und gewerbliche Bauflächen (G) ausweist. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich im Dorfgebiet nach der Nachbarbebauung und der teilweise vorhandenen bebauung, sowie im Gewerbegebiet nach der vorhandenen bebauung (Steinmetzbetrieb); das Maß der baulichen Nutzung soll sowohl im Dorfgebiet als auch im Gewerbegebiet 2 Vollgeschosse nicht überschreiten, das damit auch der herkömmlichen Bauweise entspricht. Entsprechend § 17 BauNVO wurde im Dorfgebiet die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoszahl 0,8 sowie

im Gewerbegebiet die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschößflächenzahl 1,6 jeweils als Höchstgrenze vorgegeben.

Dem Wunsch der Ortsgemeinderäte entsprechend wurde die freistehende Einzelhausbebauung auf ausreichend bemessenen Grundstücken in offener Bauweise festgelegt. Alle Baugrundstücke sind von den Erschließungsstraßen A - D bzw. der K 81 und K 126 aus unmittelbar erreichbar.

Für die Ausweisung eines Kinderspielplatzes als öffentliche Grünfläche besteht kein Bedarf, da ein Kinderspielplatz sowohl im angrenzenden Bebauungsplan "In Heilenbach" vorgesehen ist, als auch ein weiterer im Wege- und Gewässerplan der Flurbereinigung Neuheilenbach hinter der ehemaligen Schule im südlichen Ortsteil festgestellt ist.

Im Bereich der Erschließungsstraßen A und C wird das Eckgrundstück aus Gründen des Immissionsschutzes als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. An der K 126 steht auf dem Flurstück 6/27 ein erhaltenswertes Feldkreuz, dessen Standort durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche geschützt wird.

VI. Kostenschätzung

Die voraussichtlich zu erwartenden Kosten für die Erschließung betragen:

Straßenbau	320.000,-- DM
Wasserversorgung	40.000,-- DM
Abwasserbeseitigung	200.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	30.000,-- DM
Trafostation (Verlegung)	<u>13.000,-- DM</u>
Gesamtkosten:	<u>603.000,-- DM</u> =====

VII. Wirtschaftlichkeit

a) Nutzung des Plangebietes

Gesamtfläche des Plangebietes	4,05 ha
Wohnbauland (Nettofläche) 62,2 %	2,52 ha
Öffentliche Verkehrsfläche 10,4 % und Grünfläche	0,42 ha
Gewerbefläche	<u>27,4 %</u> 1,11 ha
	100,0 % 4,05 ha

b) Wohnungseinheiten

Einfamilienhäuser als Eigentum

je Haus 1 WE = 3,0 EW

9 WE vorhanden (davon 1 WE im Gewerbegebiet)

17 WE geplant

26 WE insgesamt

Garagen und Stellplätze: je 17

c) Einwohnerdichte

Im Dorfgebiet sind 25 WE zu 3,0 EW/WE

75 EW

Nettofläche 75 EW/2,52 ha

ca. 30 EW/ha

VIII. Planentwicklung und Folgeverfahren

Die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung ist notwendig, da der im Flurbereinigungsverfahren aufzustellende Wege- und Gewässerplan zur Regelung der Erschließung der im mittleren Teil des Plangebietes vorhandenen Bebauung und vor allem zur Regelung der künftigen Bebauung nicht geeignet erscheint.

Die Bodenordnung erfolgt in dem in Ausführung begriffenen Flurbereinigungsverfahren; die Ausführungsanordnung ist für 1983 zu erwarten. In diesem Verfahren werden die Gemeindebedarfsflächen beschafft und in das Eigentum der Gemeinde überführt.

Aufgestellt: Prüm/Burbach, den

12. APR. 1983

Neuheilenbach, den

12. APR. 1983

Ortsbürgermeister Burbach:

Neuheilenbach:

Für die VG Kyllburg

Kyllburg, den

Bürgermeister

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

Bitburg, den 13.03.1984

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

Vertretung:

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

