

# Ortsgemeinde Niederstedem

## Bebauungsplan Teilgebiet 'Auf der Messenhöh'

**Begründung - Teil 1: Städtebau**  
**Satzung**  
**Stand: Februar 2008**

---

ISU  
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

eMail [info-bit@i-s-u.de](mailto:info-bit@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALT

1	PLANUNGSANLASS UND -ZIEL.....	2
2	LAGE DES PLANGEBIETES UND GELTUNGSBEREICH.....	2
3	DERZEITIGE NUTZUNG UND UMGEBUNGSNUTZUNGEN.....	3
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN.....	3
5	SONSTIGE PLANUNGSASPEKTE.....	3
6	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
8	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT/ GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN/ ABWEICHUNG VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN.....	9
9	FLÄCHENBILANZ.....	10

## ANHANG

### ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 ABS. 4 BAUGB

# 1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

## 1.1 PLANUNGSANLASS

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburg-Land wurden vor dem Hintergrund eines entsprechenden Bedarfs im Bereich der Ortsgemeinde Niederstedem vier neue Wohnbauflächen mit unterschiedlichen Entwicklungsprioritäten ausgewiesen. Bei dem hier überplanten Gebiet handelt es sich um eine Fläche, die aufgrund ihrer Eigenschaften und kurzfristigen Verfügbarkeit der Entwicklungspriorität 1 zugeordnet ist.

Der bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken in der Ortsgemeinde kann aufgrund der Tatsache, dass (bis auf vereinzelte Baulücken) alternative Entwicklungsflächen innerhalb der Ortslage weitgehend ausgeschöpft sind, ohne eine entsprechende Baureifmachung zusätzlicher Flächen nicht nachgekommen werden. Aufgrund der hervorragenden verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die B 257 sowie der Lage im unmittelbaren Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungskörper bildet das Plangebiet eine sinnvolle Siedlungsergänzung am nördlichen Ortsrand.

## 1.2 PLANUNGSZIEL

Ziel der Planung ist es, durch Ausweisung eines Baugebietes an dieser Stelle Baumöglichkeiten zur Deckung der bestehenden Baulandnachfrage zugunsten von jungen Familien zu schaffen und somit dem Eigenentwicklungsanspruch der Ortsgemeinde gerecht zu werden sowie einer Überalterung entgegenzuwirken. Dabei soll sowohl den heutigen Wohnbedürfnissen als auch den Anforderungen an eine flächensparende und zukunftsweisende Ortsentwicklung Rechnung getragen werden. Das Baugebiet soll sich weiterhin sowohl gestalterisch als auch funktional in den vorhandenen Siedlungsbestand und den angrenzenden Landschaftsraum eingliedern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans schafft sich die Ortsgemeinde ein Instrument zur Steuerung ihrer Siedlungsentwicklung und definiert eindeutige Vorgaben für die Zulässigkeitsbeurteilung baulicher und sonstiger Anlagen sowie nachfolgender Verfahren (z.B. Beitragserhebung).

# 2 LAGE DES PLANGEBIETES UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Niederstedem beidseits der Burgstraße und grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Auf den anderen Seiten ist das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen (Grünland) begrenzt. Über die Burgstraße ist das Plangebiet sowohl an den bestehenden Siedlungskörper als auch die B 257 angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich Niederstedem, Flur 4, 'Auf der Messenhöh', Flurstücke 25, 26, 29, 30 und 36/2 (Burgstraße) jeweils teilweise. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,81 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

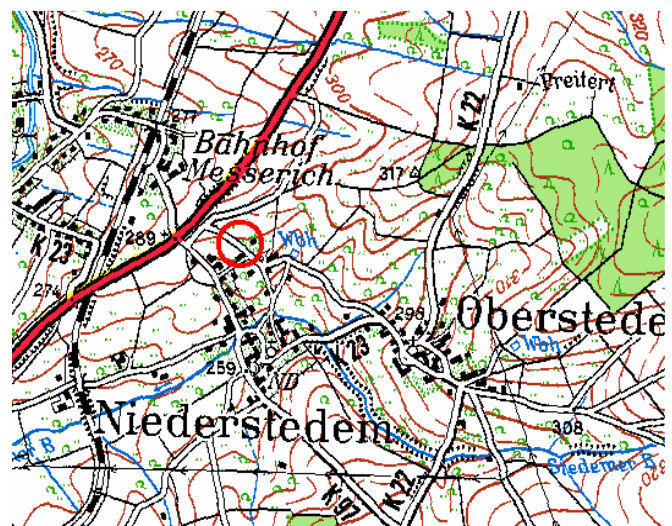


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, TOP 50)

### **3 DERZEITIGE NUTZUNG UND UMGEBUNGSNUTZUNGEN**

Das Plangebiet ist nach Südosten zum Ort hin geneigt und liegt im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Es wird derzeit überwiegend als Intensivgrünland und Ackerfläche genutzt, wird aber zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Produktion benötigt. Im südlichen Plangebiet sind einige Obstbäume vorhanden.

Unmittelbar südlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an, welche durch frei stehende Einfamilienhäuser geprägt ist. Hier herrschen vor allem Satteldächer in traufständiger Ausrichtung vor. Weiter südlich und westlich sind in Blickweite des Plangebietes auch etwas größere Gebäude mit (ehemals) landwirtschaftlicher Nutzung mit entsprechenden Anbauten vorhanden.

### **4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN**

#### **4.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN**

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) für die Region Trier weist der Ortsgemeinde Niederstedem lediglich die besondere Funktion Landwirtschaft (L) zu. Da somit keine besondere Wohnfunktion gegeben ist, darf die Ausweisung von Wohnbauflächen nicht über den Eigenbedarf hinaus erfolgen. Landwirtschaftliche, landespflegerische oder sonstige Vorrangflächen sind vom Plangebiet nicht betroffen. Die Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen haben keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

#### **4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land i. d. F. der Teilfortschreibung 'Wohnen und Gewerbe' (wirksam seit Juli 2006) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als geplante Wohnbaufläche der Priorität 1 mit einer Bautiefe beiderseits entlang der Burgstraße dar. Im Erläuterungsbericht (Begründung) zum Flächennutzungsplan wird zudem der entsprechende Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken nachgewiesen. Die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan sind daher gegeben.

### **5 SONSTIGE PLANUNGSASPEKTE**

#### **5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar durch die das Plangebiet durchlaufende Burgstraße. Eine Neuausweisung von Verkehrsflächen ist aufgrund der Planung nicht erforderlich.

#### **5.2 VER- UND ENTSORGUNG**

##### **Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser-, Energie- und Telekommunikation erfolgt über einen entsprechenden Ausbau von bzw. Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Burgstraße.

##### **Entwässerungskonzept**

Das Ingenieurbüro Karst, Bitburg, hat auf der Grundlage eines Abstimmungsgesprächs am 26.06.2007 mit den Verbandsgemeindewerken Bitburg-Land und der SGD Nord das Entwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt.

Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem über eine Verlängerung der vorhandenen Schmutzwasserleitung innerhalb der Burgstraße zur Gemeinschaftskläranlage der AG 'Untere Nims' in Messerich.

Das Regenwasser wird dezentral auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und dort zur Versickerung gebracht. In den Textfestsetzungen sind gemäß Entwässerungskonzept Festsetzungen zur 'Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken' (s. 1.5.1) und zu 'Wasserdurchlässigen Belägen' (s. 1.5.2) getroffen worden. Die dezentralen Anlagen sollen über ein Notüberlaufsystem an die vorhandenen Regenwasserkanäle angeschlossen werden. Die Dimensionierung der neu zu bauenden und vorhandenen, durch die Ortserweiterung belasteten, Regenwasserkanäle wird entsprechend den Regeln der Technik und dem Arbeitsblatt ATV A118 "Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen" durchgeführt.

Das überschüssige Regenwasser der nördlich der Burgstraße gelegenen Grundstücke wird dem Kanal in der Burgstraße zugeschlagen.

Das überschüssige Regenwasser der südlich der Burgstraße gelegenen Grundstücke wird dem Kanal der Straße 'In der Höhe' zugeschlagen. Bei der Lagebestimmung der Trasse außerhalb des Plangebietes sind die Standorte der vorhandenen Streuobstbestände zu berücksichtigen. Hierzu können die bereits vorliegenden Kartierungen aus der Landschaftsplanung zum Bebauungsplan und die Ergebnisse des Steinkauzgutachtens herangezogen werden. Die Trassenführung der Leitung sollte nicht mitten durch das Grundstück Nr. 30 verlaufen, sondern entlang von Grundstücksgrenzen. Eine weitere Alternative wäre die direkte Ableitung über die Burgstraße und den Fahrweg (Flurstück 49) zum Kanal der Straße 'In der Höhe'. Sollte aufgrund der konkreten Trassenführung eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich sein, werden Eingriffstatbestände und evt. Konflikte mit dem Artenschutzrecht entsprechend überprüft.

### **Abfallentsorgung**

Die Grundstücke sind über die vorhandenen Burgstraße an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

## **5.3 IMMISSIONSSCHUTZ**

### **Verkehrslärm**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur B 257. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde durch ISU, Abteilung Immissionsschutz, im Bericht-Nr. b-2005-44-6 vom 17.01.2007 eine schalltechnische Stellungnahme zu den Straßenverkehrsräuschen der B 257 erstellt.

Die Berechnung der Straßenverkehrsräusche von der B 257 hat ergeben, dass tags im gesamten Plangebiet der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) eingehalten wird. Der niedrigere schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) wird ebenfalls eingehalten. Nachts wird der nutzungsspezifische Immissionsgrenzwert von 49 dB (A) am nördlichen Rand des Plangebietes (Richtung B 257) überschritten. Der niedrigere schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) wird nahezu im gesamten Plangebiet überschritten.

Im Bebauungsplan werden daher für den immissionsempfindlichen Nachtzeitraum 'Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen sind' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau<sup>1</sup> für die Außenbauteile von zum Schlafen genutzter Räume aller von der

<sup>1</sup> Siehe DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989, Kap. 5, S. 13, Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Zeile 2, Spalte 4.

B 257 einsehbaren Gebäudeseiten. In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen wird ergänzend eine geräuscharme Grundrissgestaltung der Wohnbebauung empfohlen.

Der Baulastträger der B 257 (LBM RLP, Gerolstein) wird von Forderungen nach Lärmschutz freigestellt.

Da die Hauptanbindung der Ortslage Niederstedem an die B 257 über die parallel verlaufende K 23 'In der Höhe' erfolgt, ist hier mit keinem die Wohnruhe störenden Durchgangsverkehr zu rechnen.

### **Fluglärm**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem besonders lärmempfindlichen Bereich. Im Anhang der Textfestsetzungen wird darauf hingewiesen, dass durch den Flugbetrieb am Verkehrslandeplatz Bitburg eine Störung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden kann. Ein aus der Betriebsgenehmigung für den Verkehrslandeplatz resultierender Anspruch auf Einbau oder Erstattung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Flughafenbetreiber besteht nicht.

## **5.4 ALTABLAGERUNGEN**

Für das Plangebiet sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert. Das Vorhandensein von bergbaulichen Ablagerungen oder Standorten von Schadensfällen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nicht bekannt. Daher erfolgt keine weitergehende Untersuchung des Plangebietes.

Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärischer Altstandorte sowie gewerblich-industrieller Altstandorte kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden berücksichtigt, indem im Anhang der Textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen wird, dass die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren ist, wenn bei Baumaßnahmen Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben. Der Hinweis gewährleistet, dass Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) unter Aufsicht der Fachbehörde saniert werden.

## **5.5 DENKMALSCHUTZ**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler bekannt. Die Belange des Denkmalschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB werden berücksichtigt, indem im Anhang zu den textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen wird, dass die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes (DSchPflG) zu beachten sind und dass zutage kommende Funde gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich dem Rheinischen Landesmuseum in Trier zu melden sind.

# **6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein 'Allgemeines Wohngebiet (WA)' gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der entsprechenden Nachfrage und Flächeneignung ist im vorliegenden Fall die Wohnnutzung als Hauptziel angestrebt. Zusätzlich sind das Wohnen nicht störende sonstige Nutzungen zulässig. Die gegenüber dem § 4 BauNVO festgesetzten Änderungen begründen sich wie folgt:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da entsprechende Einrichtungen aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes nicht sinnvoll unterzubringen wären, ohne dem Ziel der Schaffung von Wohnbauland zuwiderzulaufen. Ein diesbezüglicher Bedarf innerhalb des Plangebietes ist nicht erkennbar. Sollte im Einzelfall doch eine kleinere derartige Nutzung im Plangebiet angesiedelt werden, kann dies im Rahmen der Ausnahmeregelung geschehen.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen des im Vergleich zur Wohnnutzung erhöhten Stellplatzbedarfs und somit zugunsten des Nachbarschutzes sowie aufgrund der für derartige Vorhaben nicht ausreichenden Flächengrößen und -eignungen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Durch die genannten Festsetzungen wird eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die eine mit den umgebenden Nutzungen verträgliche Konzeption darstellt.

## 6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER

### Grundflächenzahl

Auf Grundlage der geplanten Grundstücksgrößen und unter Berücksichtigung der Ansprüche an eine wirtschaftlich sinnvolle Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke sowie der Belange des Ortsbild- und Landschaftsschutzes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt. Dies dient neben der Beschränkung der Gesamtgröße der entstehenden Baukörper auch der wasserwirtschaftlich und landespflegerisch sinnvollen Limitierung des Versiegelungsgrades. Bezüglich der baulichen Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke sei darauf hingewiesen, dass die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO insbesondere zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie bestimmter Nebenanlagen und Bauten unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden kann.

### Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse / Höhenlage der Baukörper

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Umgebungscharakters erfolgt die Begrenzung der Höhenentwicklung durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe dergestalt, dass auf sämtlichen Baugrundstücken zwei Vollgeschosse realisiert werden können. Die Zahl der Vollgeschosse ist vor dem Hintergrund der vorhandenen Topografie zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes auch entsprechend mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die angrenzende erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Endausbau, da es sich hierbei (im Gegensatz zu Geländeoberflächen, die von Privatpersonen verändert werden können) um eine zweifelsfrei feststellbare Größe handelt. Vor endgültiger Fertigstellung der Straßenoberfläche sind die maßgeblichen Werte der entsprechenden Erschließungsplanung zu entnehmen.

Wie die Schnittdarstellung auf der Planurkunde verdeutlicht, wären bei für alle Grundstücke einheitlichen Höhenfestsetzungen auf den oberhalb der Stichstraße und den unterhalb der Stichstraße gelegenen Grundstücken sehr unterschiedliche tatsächliche Gebäudehöhen möglich. Um dies zu verhindern und damit die talseitig in Erscheinung tretenden Fassadenflächen auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen und gleichzeitig straßenseitig ein harmonisches Erscheinungsbild gewährleisten zu können, sind für die höhenmäßig unterschiedlich gelegenen Teile des Plangebietes jeweils eigene Höhenfestsetzungen getroffen worden. Diese werden durch die Bezeichnungen WA1 und WA2 differenziert. Wie aus der Schnittdarstellung ersichtlich ist, können mit den festgesetzten Werten auf beiden Straßenseiten in etwa gleiche Höhen, Bauvolumina und Geschossigkeiten realisiert werden.

Für Gebäude mit Pultdächern sind eigenständige Festsetzungen getroffen worden, da diese über keine Firstlinie verfügen. Somit ist gewährleistet, dass auch derartige Gebäude sich in das Gesamtensemble einfügen.

Durch die zusätzliche Regelung der Erdgeschossfußbodenhöhe über die Höhenlage der Baukörper wird erreicht, dass die Realisierung von Sockeln in einem angemessenen Umfang möglich ist. Die festgesetzte Höchstgrenze verhindert andererseits aber, dass durch extremes Ausnutzen der Topografie ein zu heterogenes Erscheinungsbild des Baugebietes bzw. ortsuntypische Baukörper entstehen.

### **6.3 BAUWEISE/ ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN/ HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, da die vorwiegende Nachfrage im Bereich von freistehenden Einfamilienhäusern besteht und diese Bauart auch umgebungstypisch ist. Hausgruppen sind nicht zulässig, da diese Bauart nicht der standorttypischen Bauform entspricht und im Weiteren verhindert werden soll, dass größere Mehrfamilienhäuser oder Mietwohnungsbauten mit entsprechendem Stellplatzbedarf und erhöhtem Verkehrsaufkommen das Baugebiet übermäßig belasten.

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude werden nicht in die Umgebungsstruktur passende und aus verkehrlicher Sicht im Plangebiet nur schwierig integrierbare größere Mehrfamilienhäuser verhindert. Neben normalen freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sollen aber weiterhin solche mit Einliegerwohnungen, bzw. – auch aus wirtschaftlichen Gründen – Einzelhäuser mit jeweils einer Wohnung pro Etage (eine Wohnung pro Vollgeschoss plus z.B. ein ausgebautes Keller- oder Dachgeschoss) ermöglicht werden. Bei Doppelhäusern ist die Anzahl der Wohnungen pro Doppelhaushälfte auf zwei beschränkt, da ansonsten ortsuntypische 6-Familienhäuser mit entsprechendem Parkplatzbedarf möglich wären.

Charakteristisch für das Ortsbild von Niederstedem ist dessen Entwicklung als Straßendorf. Diese Entwicklung nimmt der Bebauungsplan auf und weist die Baufenster im Plangebiet entlang der vorhandenen Burgstraße in Verlängerung der bisherigen Bebauung in Richtung B 257 aus. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so orientiert und dimensioniert, dass eine entlang der Straßen angeordnete raumbildende Grundanordnung der Gebäude zu erwarten ist und gleichzeitig ein angemessener Ausgestaltungsspielraum für die Bauherren besteht. Die hinteren Grundstücksteile werden so von Überbauung freigehalten und somit ein offener ländlicher Charakter des Baugebietes mit großen Gartenanteilen unterstützt.

Auf die Festsetzung von Firstrichtungen wurde verzichtet, da auch die Gebäude der unmittelbaren Umgebung nicht eindeutig traufständig zur Straße ausgerichtet sind, sondern viele von ihnen in einem ca. 25°-Winkel zur Straße realisiert wurden.

### **6.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Die Garagen und Carports müssen aus Sicherheitsgründen und zur Vermeidung von Parken im Straßenraum an ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zu Straßenbegrenzungslinien einhalten. Da die rückwärtigen Grundstücksteile – wie oben bereits ausgeführt – von einer Überbauung freigehalten werden sollen, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Um auf den jeweiligen Endgrundstücken auch Garagen und Carports im seitlichen Grenzabstand ermöglichen zu können, sind hierfür entsprechende Flächen ausgewiesen.



## 6.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die vorhandene Burgstraße liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sie dient zur Erschließung der Baugrundstücke. Sie wird daher als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

## 6.6 GRÜNFLÄCHEN

Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' dient der Offenhaltung einer zukünftigen Erweiterungsoption des Baugebietes, ohne die Erschließung dieser Flächen bereits einzuleiten.

## 6.7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

Gemäß Entwässerungskonzept ist es ist vorgesehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine RW-Leitung entlang den südwestlichen Grenzen der neuen Baugrundstücke zu führen. Für die geplante RW-Leitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß zugunsten der Verbandsgemeindewerke Bitburg-Land von 2,0 m (d.h. 1,0 beiderseits der Leitungstrasse) festgesetzt.

# 7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 7.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND WERBEANLAGEN

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Plangebietes Einfluss zu nehmen. Es soll, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraumes, eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebietes entstehen und somit die Gesamteinbindung des Gebietes in die bauliche Umgebung erreicht werden.

Niederstedem ist eine Gemeinde, die sich mit der Erstellung und der förmlichen Anerkennung als Dorferneuerungsgemeinde für eine Entwicklung im Sinne der Dorferneuerung entschieden hat. Dorferneuerung zielt nicht nur auf Erhalt und Entwicklung der Ortskerne ab, vielmehr ist das Dorf als Ganzes, d. h. einschließlich der Neubaugebiete, zu betrachten. Es ist deshalb bei der Aufstellung von Bebauungsplänen von besonderer Bedeutung, dass regionaltypische Grundsätze im Sinne der Dorferneuerung berücksichtigt werden. Das Dorferneuerungskonzept der Ortsgemeinde ist aus dem Jahr 1985/ 92. Hinsichtlich der regionaltypischen Grundsätze bezieht es sich inhaltlich auf die Empfehlungen aus der Eifeler Bauernhausfibel, Niewodniczanska, Herausgeber: Geschichtsverein Prümer Land. Die Regionaltypischen Grundsätze werden weitestgehend in den Örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt. Zur Wahrung eines einheitlichen Ordnungsprinzips und Gesamterscheinungsbildes werden entsprechende Festsetzungen zu Dachformen, -neigung und -aufbauten getroffen und glänzende oder sehr auffällige Fassadenfarben und -bekleidungen sowie Holzblockhäuser in Vollstammbauweise ausgeschlossen. Im Anhang zu den Textfestsetzungen erfolgt über die verbindlichen Festsetzungen hinaus ein Hinweis auf Gestaltungsempfehlungen im Sinne der Dorferneuerung.

Durch die Einschränkungen im Bereich der Werbeanlagen soll erreicht werden, dass auch im Fall von mehreren gewerblich genutzten Grundstücken, der Charakter eines vorwiegenden Wohngebiets erhalten bleibt.

## 7.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird eine verträgliche Einbindung in das landschaftlich und dörflich geprägte Umfeld erreicht.

## 7.3 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN UND ABGRENZUNGEN

Die Bestimmungen zur Ausführung der Grundstücksbegrenzungen dienen dazu, eine großzügige und offene Gestaltung der Bauflächen zu erreichen und die gebietsinterne Wirkung als bauliches Gesamtensemble zu unterstützen.

## 8 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT/ GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN/ ABWEICHUNG VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Zahlreiche im Umweltbericht unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans getroffene, grundsätzliche Zielvorstellungen sind im Rahmen von geplanten landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wurden nachfolgende Grünordnerische Festsetzungen getroffen.

- Die vorhandenen Streuobstbestände werden als Lebensraum streng geschützter Tierarten erhalten. Ein Eingriff erfolgt nur in Intensivgrünland. Der Fortbestand des Steinkauzes wird damit gesichert.
- Die Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken wird auf der Grundlage des Entwässerungskonzeptes getroffen.
- Die Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Belägen für Bodenbefestigungen wird auf der Grundlage des Entwässerungskonzeptes getroffen um die Bodenversiegelung im Plangebiet zu begrenzen.
- Zur Gewährleistung der inneren Durchgrünung der privaten Baugrundstücke / Straßenraumbegrünung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Zudem wurde nicht in den vorhandenen Wanderweg eingegriffen.

Bei vielen der zur vorliegenden Bauleitplanung getroffenen landespflegerischen Zielvorstellungen musste von diesen abgewichen werden.

So lassen sich beispielsweise grundsätzliche naturschutzfachliche Zielsetzungen (Umweltbericht, Kap. 4.4) wie beispielsweise eine

- Extensivierung der Grünlandnutzung und
- Umwandlung von Acker- in Grünlandflächen

nicht oder nur sehr bedingt mit der vorgesehenen Bebauungsplanung im Plangebiet vereinbaren und / oder nicht im Bebauungsplan regeln.

Eine

- Vermeidung weiterer Zersiedlung

wurde bereits im auf der Ebene des Flächennutzungsplanes behandelt.

Ebenso sind allgemeine Zielvorstellungen zum Bodenpotential sowie zum Relief nur bedingt in Baugebieten umzusetzen; vielmehr sind im Plangebiet erhebliche Neuversiegelungen von Böden sowie Gelände verändernde Erdmassenbewegungen zu erwarten.

- Eine Ortsrandeingrünung

wird nicht festgesetzt, weil das Plangebiet in einer Landschaftseinheit insgesamt eher geringer landschaftsästhetischer Eignung liegt, eine geringe Größe hat und die Planung nur eine geringfügige Erweiterung der Ortslage vorsieht. Charakteristisch für das Ortsbild von Niederstedem ist dessen Entwicklung als Straßendorf. Diese Entwicklung nimmt der Bebauungsplan auf und weist lediglich 4 Baugrundstücke beiderseits der vorhandenen Burgstraße in Verlängerung der bisherigen Bebauung in Richtung B 257 aus. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt nicht.

Schließlich ist die Ausweisung einer

- extensiven Streuobstwiese

als bauleitplanerisch verbindlich regelbare Maßnahmen der Landschaftsplanung (Umweltbericht, Kap. 5.1) im Bebauungsplan nicht festgesetzt, weil in die vorhandenen Streuobstbestände nicht eingegriffen wird und aufgrund der geringen Größe des Plangebiets hierzu keine Flächen zur Verfügung stehen.

Grundsätzliche landespflegerische Zielvorstellungen mit Vorrang der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind in den externen Kompensationsflächen vorgesehen. Infolge der Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen kann die Kompensation der zu erwartenden Eingriffen vollständig erbracht werden, so dass kein weiterer Kompensationsbedarf mehr besteht.

## 9 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	0,81 ha (100,0 %)
Nettobauland	0,60 ha (74,1 %)
Vorh. Straßenverkehrsfläche (Burgstraße)	0,10 ha (12,3 %)
Öffentliche Grünflächen (Verkehrsrgrün)	0,02 ha (2,5 %)
Maßnahmenfläche	0,09 ha (11,1 %)

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet 'Auf der Messenhöh' der Ortsgemeinde Niederstedem

Niederstedem, den 18.04.2008

(S)

gez. Willi N i e d e r p r ü m

(Ortsbürgermeister)