

# **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Oberkail

Kreis Bitburg-Prüm

Teilgebiet "Auf der Flips" I. Änderung

### **1. Erfordernis der Planaufstellung:**

Die im Ortsnetzbereich zur Verfügung stehenden Bebauungsmöglichkeiten sind erschöpft. Die stetige Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde veranlaßt weiteres Bauland auszuweisen und einen Bebauungsplan aufzustellen, zur Ordnung des Grund und Bodens und zur Ordnung der Bebauung.

Folgende Beschlüsse des Gemeinderates Oberkail liegen der I. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde:

31.03.1983	Genehmigung durch KV Bitburg-Prüm I. Ausbauabschnitt
21.06.1991	Beschluß zur Änderung der Textfestsetzung a) Drempelhöhe und b) Garagen außerhalb bebaub. Flächen
03.09.1992	Beschluß Änderung des Bebauungsplan (Einbezieh. des ursprünglich II. Ausbauabschnitt)
15.09.1993	Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses
22.09.1993	Vorlage und Beratung des Vorentwurfes
18.10.1993	Vorgezogene Bürgerbeteiligung
18.10.1993	Beratung u. Beschluß für die Beteiligung d. Träger öffentlicher Be- lange
07.03.1994	Beschluß, den Plan öffentlich auszulegen

### **2. Einführung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung und die Raumordnung**

Der Flächennutzungsplan für den ganzen Bezirk der Verbandsgemeindeverwaltung Kyllburg liegt vor und ist wirksam.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Teilgebiet "Auf der Flips" bestand ein rechtskräftiger Bebauungsplan, bezeichnet: Teilgebiet "Auf der Flips I. Ausbauabschnitt". Die Bearbeitungsgrenze für die I. Änderung ist mit dem bestehenden Bebauungsplan weitgehend deckungsgleich. Der als II. Ausbauabschnitt bezeichnete Teil wird mit verplant. Das Bebauungsgebiet liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan angegebenen Grenzen.

Nachfolgend die Beschreibung des Verlaufes des Geltungsbereiches bzw. der Geltungsbereichsgrenze des Baugebietes:

### **Von Südosten nach Südwesten**

Beginnend in Flur 10 ab Einmündung der "Schulstraße" u. "Kuhberg" in die Wittlicher Str., (Bearbeitungsgrenze Bebauungsplan L 34) am Flurstück 35, im Anschluß daran verlaufend entlang der nördlichen Grenze des Bachlaufes "Kailbach" Flurstück 46/1, einschließend die Flurstücke 35, 36, 37/2, 38, 39, 40 und 45. Weiter in Flur 8 verlaufend entlang der nördlichen Grenze des "Kailbach" Flurstück 43, einschließend die Flurstücke 42/1, 41 und 40.

### **Von Südwesten nach Nordwesten**

In Flur 8 entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 40, und 38/2 bis zur "Schulstraße" Flurstück 29/3, diese schneidend bis zur Grenze Flurstück 1.

Im weiteren Verlauf schneidend das Flurstück 1 bis zur südlichen Grenze Flurstück 5 in Flur 2. Dieser Flurstücksgrenze folgend in südlicher Richtung bis zur östlichen Grenze Flurstück 6 (Weg), dieser folgend bis zum Wirtschaftsweg Flurstück 8/7 (an der nördlichen Grenze Flurstück 6/4), einschließend die Flurstücke 3/1, 4/2, 5/1, 6/3 und 6/4.

### **Von Nordwesten nach Nordosten**

Entlang der südlichen Flurgrenze 3, (Flurstücke 18/2 u. 18/1 bis zum Wirtschaftsweg und weiter Flurstück 27) bis zur Flurgrenze 7, einschließend die Flurstücke 8/7 (Weg), 8/3, 8/8 und 8/6, 9 (Weg) und die Flurstücke 10/1, 12/3, 12/2, 13/1, 13/2, 14/2, 15/1, 16/1, 16/2, 16/3 und 16/4.

Im weiteren Verlauf in Flur 7 den Weg Flurstück 12 und die Flurstücke 13, 14, 15 und 16 schneidend bis zur vorh. Bebauung. Dieser folgend an der Grenze Flurstück 17 bis zur "Meisburger Straße" bzw. "Kuhberg" (Flurstück 29 bzw. 10).

### **Von Nordosten nach Südosten**

Der westlichen Grenze der Straße "Kuhberg" Flurstück 10 folgend, einschließend des Flurstücks 11 (Straße "Auf der Flips"), und die Flurstücke 9, 8, 7, 5/4 und 6.

Weiter in Flur 10 folgend der Straße "Kuhberg" Flurstück 12 und die "Schulstraße" Flurstück 34 überquerend zum Ausgangspunkt, der Beschreibung des Verlaufes des Geltungsbereiches, einschließend die Flurstücke 5, 6, 8, 9 (Weg), 10 und 11.

Das Flurstück 23 Flur 10 und z.T. die Straße "Kuhberg" sind aus dem Bearbeitungsgebiet auszugrenzen, weil diese Flächen in den Bebauungsplan Landesstraße L 34 einbezogen wurden.

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenze sind für Gemeinbedarf ausgewiesen, die Flächen

in Flur 8	Flurstück 17:	für den Kindergarten "St. Michael"
	Flurstück 25, 26, u. 27:	für Fest- und Bolzplatz
	Flurstück 18:	für Parkplatz
in Flur 10	Flurstück 39:	für die Grundschule
	Flurstück 37/1:	für Parkplatz
in Flur 11	Flurstück 42/2	für die TELEKOM

Die Retentionsflächen am Kailbach werden als landwirtschaftliche Nutzfläche in den Geltungsbereich einbezogen.

#### **4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Das bearbeitete Plangebiet liegt an einem von Nordosten nach Süden geneigten Gelände bis zum Tal des "Kailbaches".

Der anstehende Boden kann als toniger Sand in der Oberschicht bezeichnet werden und ist von geringer Mächtigkeit. Darunter steht mit übergelenden Schichten ein klarer Sandsteinfels an.

Der Kailbach in dem engen Tal ist nicht ausgebaut und überflutet bei anhaltend starkem Regen das angrenzende Gebiet, daß deshalb als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen wird.

Entlang der Straße "Kuhberg" im Osten besteht teils ein-, teils zweigeschossige Bebauung, die zum Großteil Wohnzwecken dient. Vereinzelt sind jedoch auch landwirtschaftliche Anwesen vorhanden.

Nördlich des Bebauungsgebietes ist an der Meisburger Straße ein Holzindustriebetrieb mit Imprägnieranlage ansässig. Der Abstand zum Gebiet beträgt ca. 300 m Luftlinie.

#### **5. Erschließung und Versorgung**

Die Zufahrt zu dem Bebauungsgebiet "Auf der Flips" erfolgt aus dem Ortskern Oberkail innerhalb der Ortsdurchfahrt, über die L 34 - Kuhbergweg und innerhalb des Geltungsbereiches über die vorh. Schulstraße, als Ringstraße. Inzwischen ist die Schulstraße endgültig ausgebaut. Die Straße "Auf der Flips" ist als Baustraße hergestellt.

##### **Geplante Erschließung**

###### **a) Straßen:**

Beim Ausbau der Erschließungsstraßen ist auf den dörflichen Charakter zu achten. Die Verkehrsräume dienen gleichermaßen den Fahrzeugen und sonstigen Verkehrsteilnehmer (Fußgänger). Die "Schulstraße" ist ab Einmündung "Kuhberg" bis hinter die Zufahrt zum Kindergarten mit einer zul. Höchstgeschwindigkeit bis 30 km/h ausgeschildert.

Die "Schulstraße" ab Einmündung "Kuhberg" ist bis einschl. Flur 8 Flurstück 28/2 ohne Borde insgesamt 7 m breit ausgebaut, mit einem Gehstreifen hinter Beleuchtungsmasten und Bepflanzungen. Im weiteren Verlauf ist die "Schulstraße" ca. 5 m breit ausgebaut -ohne Gehweg. Die übrigen Erschließungsstraßen werden ca. 5 m breit und ohne Gehweg entgültig ausgebaut. Die Restflächen werden bepflanzt oder für notwendige Grundstückszufahrten und Stellplätze von den Anliegern befestigt.

Von den Erschließungsstraßen sind die hinter dem Baugebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen über Wirtschaftswege erreichbar. Sichtdreiecke (Anfahrtsichtweite) dürfen nicht bebaut und nicht höher als 0,70 m bepflanzt werden.

b) Wasserversorgung:

Für die Gemeinde Oberkail besteht eine zentrale Wasserversorgung. Der Anschluß an das Leitungsnetz erfolgt als Ringleitung vom Kuhbergweg aus durch die Schulstraße und ist zum Teil schon vorhanden.

c) Entwässerung:

Die Entwässerung des Geltungsbereiches ist mit in den Gesamtentwurf für die Ortsgemeinde Oberkail einbezogen.

Die Kanäle sind soweit nicht bereits vorhanden, in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Sämtliche Grundstücke können mit freiem Gefälle im Mischsystem angeschlossen werden. Eine Kläranlage für die Ortsgemeinde wurde zum 1.1.1989 in Betrieb genommen, sodaß die Abwässer und Oberflächenentwässerung unmittelbar angeschlossen werden können. Weitere erforderliche Sammelleitungen werden durch die Verbandsgemeindewerke Kyllburg veranlaßt.

d) Elektrizität

Die elektrische Versorgung innerhalb des Baugebietes erfolgt über eine Freileitung (Niederspannungsnetz) durch die RWE Energie AG. Die Zuleitung ist inzwischen erfolgt.

e) Sonstige

Die Gas- und Fernwärme entfallen, da diese in den hiesigen Regionen z.Zt. noch nicht bestehen. Die Versorgung der Bevölkerung mit den Dingen des täglichen Bedarfes ist am Ort, im Kleinzentrum Kyllburg, in ca. 7 km Entfernung und im Mittelzentrum Bitburg, ca. 17 km Entfernung möglich.

Kindergarten mit Spielplatz und Schule sind innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

## **6. Bauliche und sonstige Nutzung**

Die dargestellte Planung ergibt sich aus den gegebenen Geländebeziehungen und der Geländeneigung sowie den vorgegebenen angrenzenden vorh. Straßen und Wegen. Auf Grund der v.g. Verhältnisse wurden öffentliche Parkplätze an anderer, als im Flächennutzungsplan vorgesehener Stelle, angeordnet.

Sondernutzungsvorschriften sind nicht vorgesehen. Die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan lt. Planzeichenverordnung (Plan-VO) dargestellt.

Hierbei ergibt sich aus der schon vorh. Bebauung am Kuhberg und parallel zum Kailbach an der Schulstraße bis zur Schule, ein "Mischgebiet (MI)" für den Geltungsbereich auszuweisen.

Im übrigen Baugebiet ist ein "allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

Die Fläche parallel zum Kailbach wird als Retentionsfläche landwirtschaftlich genutzt und entsprechend ausgewiesen. Die Höchstsätze der Bebauung nach BauNVO § 17 werden unterschritten; die GRZ und GFZ entsprechend den bisherigen Festsetzungen beibehalten. Schon deswegen, weil die zum überwiegenden Teil bereits bebauten Grundstücke demnach angeordnet sind. Eine Veränderung für die noch restlichen Baustellen würde das homogene Gefüge stören.

## 7. Überschlägliche Kostenermittlung

Die Kosten der Erschließung werden nach den bestehenden Satzungen von der Ortsgemeinde und den Versorgungsunternehmen festgelegt und erhoben:

gegenwärtig , Ortsgemeinde	10 %
Anlieger	90 %

Zusätzlich werden entstehen (insgesamt Gemeinde, VU und Anlieger):

für Straßenbau	310.000,00 DM
Wasserversorgung	40.000,00 DM
Kanalisation	120.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	20.000,00 DM

## 8. Planentwicklung und Folgeverfahren

Eine Baulandumlegung ist inzwischen durchgeführt.  
Die Flächen für Allgemeinbedarf stehen zur Verfügung.  
In dem, früher als II. Bauabschnitt bezeichneten, jetzt verplanten Innenbereich, sind die Grundstücke der Ortsgemeinde gehörend und werden entsprechend abgegrenzt.  
Eine weitere Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

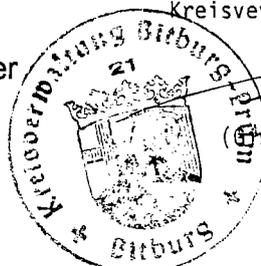


Oberkail, den 20.6.95  
**Ortsgemeinde Oberkail**

*Kreutz*  
Kreutz  
Ortsbürgermeister

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen gemäß § 11, Abs. 3 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 zur Anzeige beigelegt.

54634 Bitburg, 08.02.1996  
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm  
In Vertretung:



*Gisela Mayer-Schlöder*  
(Gisela Mayer-Schlöder)