

## BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER ORTSGEMEINDE O B E R W E I S TEILGEBIET „ BROTBERG "

---

### Vorbemerkungen

Oberweis liegt im mittelzentralen Bereich der Stadt Bitburg und gehört zur Verbandsgemeinde Bitburg-Land. Die Gemeinde verfügt nach dem Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier von 1985 über die Besondere Funktion „L“. Die Ausweisung als L-Gemeinde widerspricht sowohl der fremdenverkehrlichen Entwicklung (siehe Planungsbereich zwischen der B 50 und dem Freibad/Campingplatz) als auch der in den vergangenen Jahren gezeigten wohnbaulichen Entwicklung, insbesondere im Umfeld des mit dieser Planung vorgelegten Plangebietes, den Bauflächen des Bebauungsplanes „Hinter der Kirche“.

Die 604 Einwohner zählende Ortsgemeinde Oberweis hat in den letzten Jahren eine starke Bautätigkeit erfahren, wobei erfreulicherweise die Mehrzahl der Bauherren Ortsansässige waren. Dies führte dazu, daß bei anhaltender Nachfrage derzeit kaum weitere Baugrundstücke verfügbar sind. Bestehende Baulücken innerhalb der Bauflächen in der Ortslage sind dabei aus Gründen der privaten Flächen-Bevorratung nicht zu erwerben. Weitere Flächenreserven gleichwertiger Standorte bieten sich nicht. Insofern folgt die Planung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der ebenfalls keine anderweitige Ausdehnung der Ortsbebauung vorsieht.

Zur Unterstützung dieser im Sinne der Dorfentwicklung zu begrüßenden Ortsentwicklung durch die anhaltende Baulandnachfrage Ortsansässiger, hat daher der Ortsgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Brotberg“ beschlossen.

### Planung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land weist für das Plangebiet eine Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO aus. Das gesamte Plangebiet wird dem Gebietscharakter des Baugebietes „Hinter der Kirche“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Kirche“ an und wird über die Weiterführung der Herderstraße als Rundweg mit Anschluß an die K9 „Brotberg“ erschlossen. Eine Anbindung an den das Plangebiet nördlich begrenzenden Wirtschaftsweg konnte damit entfallen, um einerseits die Qualität der Wohnlage zu sichern und andererseits Konflikten mit der Landwirtschaft zu entgehen. Es erfolgt zusätzlich eine Fußwegeverbindung, die eine schnelle Querung des gesamten Plangebietes in Richtung Spielplatz und Pfarrkirche ermöglicht.

Der Bebauungsplan Oberweis, Teilgebiet „Brotberg“ entspricht sowohl nach der flächenhaften Ausdehnung, der geplanten baulichen und grünordnerischen Nutzung und der verkehrsmäßigen Anbindung an das Ortsnetz den Zielen der Ortsentwicklung, dargelegt im Dorfentwicklungskonzept von 1990.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2,37 ha. Diese Fläche teilt sich auf in die eigentlichen Bauflächen am Nord-West-Rand der Ortslage (ca. 1,76 ha) und die nach Landespflegegesetz erforderliche Ausgleichsfläche (ca. 0,61 ha) nordwestlich der Bauflächen. Der exakte Geltungsbereich ist in der Planunterlage festgesetzt.

Im einzelnen umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die folgenden Fluren und Flurstücke, ganz oder teilweise:

#### **Flur 7 Bauflächen**

*Vollflächen* 28, 29, 30, 31/2, 47, 226/21, 226/22  
*Teilflächen* 31/1, 41, 226/32, 239

#### **Flur 2 Ausgleichsflächen nach Landespflegegesetz**

*Teilfläche* 13

Alle Flurstücke, mit Ausnahme der Teilflächen 239 (Herderstraße) und 226/32 (K9, Brotberg), befinden sich in Privatbesitz. Das Flurstück 13, Flur 2, wird von der Ortsgemeinde langfristig angepachtet. In Anbetracht der geringen Eigentümerzahl wird mit dem Ziel einer baldigen Erschließung eine freiwillige Baulandumlegung angestrebt.

Mit dem Bebauungsplan „Brotberg“ werden folgende Ziele der Raumordnung, des Städtebaus und der Dorfentwicklung angestrebt:

Der nördliche Ortsrand von Oberweis erfährt durch das Baugebiet eine geordnete Abrundung und Fassung.

Das Baugebiet baut auf dem vorhandenen Wegenetz des Baugebietes „Hinter der Kirche“ auf und ermöglicht so eine kostengünstige Erschließung.

Die kostengünstige Erschließung ermöglicht wiederum ein für alle sozialen Schichten akzeptables Baulandangebot.

Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit der Ressource „Boden“ wird durch eine kleinteilige Parzellierung der Bauflächen Rechnung getragen.

Die im Zuge der baulichen Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Oberweis erforderliche Baufläche ist mit der Ausweisung dieser 21 Baustellen für die weitere Zukunft (voraussichtlich für einen Zeitraum von 15-20 Jahren) gesichert.

Die städtebauliche Konzeption orientiert sich weitestgehend an den Vorgaben des angrenzenden Baugebietes „Hinter der Kirche“, jedoch werden folgende Festsetzungen enger und restriktiver gefaßt:

Die gemäß BauNVO zulässigen Mindestwerte der Grund- und Geschossflächenzahlen werden bewußt unterschritten, um eine dem Grundstückszuschnitt entsprechende kleinteilige Bebauung zu erzielen.

Garagen sind mit dem Hauptgebäude zu einer gestalterischen Einheit in Material und Form zu verbinden. Damit soll die aus freistehenden Garagen und Hauptgebäuden entstehende bandartige Bebauung in dieser exponierten Hanglage des Ortsrandes ausgeschlossen werden.

#### **Erschließungsmaßnahmen und Kosten**

Über Art und Umfang der zu veranlassenden Erschließungsmaßnahmen werden zu gegebener Zeit detaillierte Planungen ausgearbeitet. Die Erschließungsmaßnahmen sollen unmittelbar nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes und der Durchführung der Bodenordnung realisiert werden. Alle Erschließungsmaßnahmen werden vorab mit der Kommunalaufsicht abgestimmt.

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden nach dem derzeitigen Stand der Planung wie folgt geschätzt:

Straßenausbau	ca. 165.000,00 DM
Entwässerung (Straßen - + Grundstücksentwässerung)	ca. 120.000,00 DM
Wasserversorgung	ca. 20.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	ca. 25.000,00 DM
Bodenordnung	ca. 26.000,00 DM
Bepflanzungsmaßnahmen	ca. 27.000,00 DM
<b>Kosten insgesamt</b> (ohne Nebenkosten + evtl. Grunderwerb)	<b>ca. 383.000,00 DM</b>

~~Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden zu jeweils 50% zwischen Ortsgemeinde und den Grundstückseignern aufgeteilt.~~

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden wie folgt aufgeteilt:  
- 10 % Ortsgemeinde  
- 90 % Grundstückseigentümer

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Oberweis, Teilgebiet „Brotberg“

Oberweis, den 17.11.1999

geändert lt. <sup>12/1999</sup>  
OG-Rat v. 12/1999

(Siegel)

gez.: Theo Scholtes  
Ortsbürgermeister