

**Bebauungsplan
der Ortsgemeinde Bekond
Teilgebiet „Moselstraße“**

**Teil 1 der Begründung
(städtebaul. Teil)**

GEMARKUNG: Bekond

FLUR Bekond Nr. 11

Stolz + Kintzinger
Stadtplaner SRL • Architekten BDA
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651/24026

November 1997
Erg. Febr. 1998

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Allgemeines**
- 1.1 **Vorbemerkung**
Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB
- 1.2 **Gebietsabgrenzung**
- 2.0 Planungsgrundlagen**
- 3.0 Darlegung zum städtebaulichen Entwurf**
- 3.1 **Städtebauliche Konzeption**
- 3.1.1 **Allgemeines**
- 3.1.2 **Städtebauliche Zielvorgaben**
- 3.1.3 **Topographische Situation**
- 3.1.4 **Nutzungseinschränkung**
- 3.1.5 **Nutzungsverteilung**
Flächen für Versorgungsanlagen
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Flächen für Wasserwirtschaft
- 3.1.6 **Erschließung**
Äußere Erschließung
Innere Erschließung
- 3.1.7 **Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
Nutzungsverteilung
Äußere Gestaltung
Rechtsgrundlagen
- 4.0 Ver- und Entsorgung**
- 4.1 **Schmutz- und Niederschlagswasser**
- 4.2 **Wasserversorgung**
- 4.3 **Stromversorgung**
- 5.0 Eigentumsverhältnisse / Bodenordn. Maßnahmen**
- 6.0 Abwägung einschl. Begründung der Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen**
Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen
Abwägung
- 7.0 Landespflegerischer Planungsbeitrag (siehe Teil 2)**
- 8.0 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes**
- 9.0 Flächenbilanz**

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Landespflegerischer Textteil (Teil 2)

1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines B-Planes für den Erweiterungsbereich unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung „Moselstraße“ / „Raiffeisenstraße“.

Im wirksamen FNP der VG Schweich ist der überplante Bereich weitestgehend als Baufläche (M) ausgewiesen. Soweit von dieser Abgrenzung abgewichen wurde, beruht dies auf der Anpassung der Abgrenzung an die topographische Situation und den sich hieraus ergebenden Anforderungen der Wasserwirtschaft sowie dem vorh. Wirtschaftswegesystem.

Die Flächenerweiterung des Gebietes wird in der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Es kann also die grundsätzliche Vereinbarkeit der Ausweisung der Wohnbauflächen mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung als gegeben angesehen werden.

Die Gemeinde Bekond hat lt. Regionalem Raumordnungsplan die Funktion Landwirtschaft. Die weiteren Funktionen Wohnen, Erholung und Gewerbe können im Rahmen der Eigenentwicklung vollzogen werden.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8(2) BauGB ist somit erfüllt.

Für die von der Gemeinde gewünschte Bauflächenausweisung wurden im Januar 1997 die landespflegerischen Zielvorstellungen als Vorgabe für den Bebauungsplan mit der unteren Landespflegebehörde abgestimmt.

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan erfolgte am 16.07.1997 durch den Ortsgemeinderat Bekond.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Bekond, Flur 11.

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 11

Flurstücksnummern: 55, 56, 57/6 (teilw.), 59, 67, 86 (teilw.), 103 (teilw.), 104 (teilw.), 105, 110 (teilw.)

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- landespflegerischer Planungsbeitrag, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse;
- Entwässerungstechn. Vorkonzept (Ing.-Büro Kocks Consult GmbH, Trier).

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Allgemeines

Aufgrund des vorliegenden Wohnbedarfs wird eine Fläche von insgesamt ca. 0,8 ha Nettobauland ausgewiesen. Die Erschließung soll in einem Bauabschnitt erfolgen.

Zum Schutz von Natur und Landschaft wird bei der Standortwahl, der Erschließung und Gestaltung des Wohngebietes eine umweltverträgliche Integration in die räumlichen, funktionalen und visuellen Beziehungen der Umwelt, insbesondere bezüglich der Ortsrandgestaltung, angestrebt.

3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

Ausweisung von Flächen für:

- „Mischgebiet“ (MI);
- langfristige Sicherung von Baulandflächen;
- Berücksichtigung ökologischer und wasserwirtschaftlicher Belange;
- Sicherung der Nutzungsansprüche der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete;
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

3.1.3 Topographische Situation

Da es sich bei dem überplanten Gelände um eine sich in verschiedene Richtung neigende Fläche handelt, wurde eine örtliches Aufmaß erarbeitet. Die entsprechenden Höhenlinien sind in den Plan eingearbeitet.

Das Gelände fällt vom südlichen Rand des Gebietes kontinuierlich nach Norden mit ca. 6 % ab. Die Geländehöhe liegt zwischen 221 und 214 m ü.NN.

Zur Begrenzung einer max. zul. Gebäudehöhe wird im B-Plan eine auf NN bezogene EG-Fußbodenhöhe als Obergrenze festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Obergrenze können in Teilbereichen Vollgeschosse im Untergeschoß gem. § 2 LBauO entstehen. Eine Festlegung, wo dies zutrifft, ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung jedoch nicht möglich, da hierzu die

künftige Grundstückseinteilung sowie der Gebäudeentwurf bekannt sein muß. Für diese Fälle wird daher eine Ausnahme in die textl. Festsetzungen aufgenommen.

Bei der auf Flurstück 103 ausgewiesenen überbaubaren Fläche ist davon auszugehen, daß die nördlich vorh. Aufschüttung teilweise abgetragen wird.

3.1.4 Nutzungseinschränkung

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen an Landschaftsbild, Bodenschutz, Wasserhaushalt, Wohnqualität, Arten und Biotopschutz sowie Klima.

Für die Bebauungsplankonzeption ergeben sich insgesamt Vorgaben hinsichtlich:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Entwässerung im Trennsystem sowie Versickerung des Niederschlagswassers bzw. dezentrale Rückhaltung
- Erhalt vorhandener Grünstrukturen (großkronige Einzelbäume)
- Eingrünung des Siedlungsrandes.

3.1.5 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Nutzungen nach § 4(3)2 - 5 Bau-NVO sind unzulässig. Bei der Umsetzung des Baugebietes wird erwartet, daß überwiegend Einfamilienhäuser in offener Bauweise entstehen, wobei gebietstypische Nutzungen nicht ausgeschlossen sind.

Die Nutzungsverteilung sowie das Erschließungskonzept sehen die beidseitige Bebauung einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit vor.

Die außenliegenden Flächen übernehmen als Ersatz - und Ausgleichsmaßnahmen gestalterische Funktionen für den Ortsrand. Im südlichen Planbereich gliedert sich die geplante Bebauung direkt an die vorhandene Baustruktur an.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Sicherung zu schützender Flächen, die Ausweisung von Flächen zur Ableitung des Niederschlagswassers (in öffentl. Grünflächen integriert), die Darstellung der erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie sonstiger Schutzmaßnahmen.

Die für die Ableitung bzw. Versickerung des Niederschlagswasser erforderlichen Flächen sind innerhalb der das Plangebiet gliedernden Grünflächen ausgewiesen. Der Konzeption wurde in erster Linie die Versickerung vor Ort sowie die offene Ableitung überschüssiger Niederschlagswassermengen zugrunde gelegt (vergl. Ausführung in Kap. 4.1).

Die v.g. Grünzüge dienen darüber hinaus neben einer städtebaulich-räumlichen Gliederung auch der Vernetzung mit der freien Landschaft sowie der Abgrenzung des Baugebietes.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Bei einer Regelbreite von 5,00 bzw. 7,00 m ist hier ausreichend Raum. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.
Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Diese Anlagen werden als grundsätzlich genehmigungsfähig festgesetzt.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Hier erfolgt teilweise eine überlagernde Darstellung mit der Kennzeichnung von wasserwirtschaftlichen Erfordernissen (vergl. hierzu landesplanerischen Planungsbeitrag).

Flächen für die Wasserwirtschaft

Den getroffenen Ausweisung liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Kocks Consult GmbH, Trier zugrunde, welches im Auftrag der VG-Werke erstellt und vorab mit dem StAWA abgestimmt wurde.

3.1.6 Erschließung

a) Äußere Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch Anschluß der Stichstraße an die bestehende Gemeindestraße „Moselstraße“

b) Innere Erschließung

Auf die Ausweisung eigenständiger Gehwegbereiche wird im B-Plan verzichtet. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind teilweise auch Entwässerungsgräben als Versickerungsmulden vorgesehen. Die endgültige Aufteilung ist dem Projektentwurf vorbehalten.

Mit dem angrenzenden Baugebiet sowie der freien Landschaft erfolgt eine Verknüpfung mittels Fußwegen bzw. Wirtschaftswegen.

3.1.7 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es wird ein möglichst geschlossener Siedlungseindruck angestrebt, der gleichzeitig formale Bezüge zum bestehenden Baugebiet herstellt. Zur Erreichung dieser städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

Nutzungsverteilung

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

Äußere Gestaltung

Bauhöhenbeschränkung, Dachlandschaft

Zur Sicherung der Umsetzung des dem Entwurf zugrundeliegenden städtebaulichen Ordnungsprinzips sind durch textliche Festsetzungen Regelungen getroffen, welche die künftigen Baumassen der einzelnen Gebäude eindeutig regeln.

Die Begründung der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9(1)20 BauGB, von Pflanzpflichten und -geboten gem. §9(1)25 BauGB, sowie von Öffentlichen Grünflächen gem. §9(1)15 BauGB ist der Maßnahmentabelle in Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag) zu entnehmen.

Ziffer	Rechts- grundlage	Begründung
A Generell gilt § 9(1) BauGB		
A1 Satz 1	§ 9(1) 1 BauGB	Ergibt sich aus § 1(1) BauGB
A1 Satz 2	§ 1(6) BauNVO	Das Baugebiet soll der angrenzenden Ortsstruktur angepaßt werden. Die das Umfeld störenden Nutzungen sollen hierbei ausgeschlossen werden.
A2	§ 9(1)6 BauGB i.V.m. § 1(5) u. § 15(1) BauNVO	Zur Vermeidung von ungewollter und unkontrollierbarer Verdichtung wurde die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude eingeschränkt. Diese Festsetzung hat nachbarschützenden Charakter.
A3	§ 20(3) BauNVO	Diese Festsetzung dient der Erhaltung des Gebietscharakters sowie der Begrenzung der Gebäudevolumen
A4	§ 12(4) BauNVO	Garagen im UG sollten nur i.V.m. nutzbaren / optisch sichtbaren Geschossen zulässig sein.
A5	§ 18(1) BauNVO § 10 LBauO	Diese Festsetzung ist Voraussetzung zur Einhaltung einer max. zul. Gebäudehöhe sowie des Bauvolumens im Hinblick auf den angestrebten Gebietscharakter (siehe auch Festsetzung B3 u. B4).
A6	§ 31(1) BauGB	Da die Höhenlage der Gebäude als max. Obergrenze festgesetzt wurde, kann vor der endgültigen Festlegung der Grundstücksgrenzen sowie der Erstellung des Gebäudeentwurfes nicht beurteilt werden, wo ein i.S. des § 2 LBauO zusätzl. Vollgeschoß im UG entsteht. Die Festsetzung ist zur Wahrung der Flexibilität erforderlich.
B Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO		
B1	§ 86(1)1 LBauO § 9(1)2 BauGB	Die Gebäudestellung ist Teil des städtebaulichen Ordnungsprinzips.
B2	§ 5(2) LBauO	Das geneigte Dach bildet innerhalb der Gemarkung die vorherrschende Bauform und prägt die bestehende Dachlandschaft.
B3 und B4	§ 86(1)1 LBauO § 16(2) u. 18(1) BauNVO	Die Festsetzung dient der Begrenzung der Gebäudevolumen sowie der Einhaltung des angestrebten Gebietscharakters.

B5	§ 5(2) i.V.m. § 86(1)1 LBauO	Das Baugebiet bildet die Ergänzung des bestehenden Baugebietes, in dem die vorhandene Ausführung der Dachflächen das Ortsbild prägt. Die unmittelbare Nähe führt zu einer Zusammenführung von bestehenden und neuen Gebietsteilen und erfordert hier eine gestalterische Abstimmung.
B6 und B7	§ 86(1)3 i.V.m. § 86(6) LBauO	Die Dimensionierung der Straßen wurde auf ein Mindestmaß begrenzt. Hierbei wurden Flächen für Bepflanzungsmaßnahmen im Straßenraum nicht berücksichtigt. Im Sinne einer Kostenminimierung sollen derartige Gestaltungsmaßnahmen durch Übergangszonen (0,5 m) zwischen Fahrbahndecke und privater Einfriedung erreicht werden. Außerdem ist der Abstand zur Sicherung der Leitungsrechte erforderlich.
B8	§ 86(1) LBauO	Bedingt durch einen Abstand von bis zu 5,0 m zwischen Gebäude und Fahrbahnrand haben Geländeänderungen Wirkung auf die Straßenraumgestaltung. Die 5,0 m breiten privaten Grünflächen sind optisch als Teil der gesamten Straßenraumgestaltung zu betrachten. Aufgrund der geringen Gesamtbreite würden schachtartige Abgrabungen zur Belichtung der Kellergeschoßräume sich negativ auf das Straßenbild auswirken.
C1 - 4 D1 - 6 E1 - 2		Siehe landespflegerischen Planungsbeitrag, Kapitel 6.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Für die Entsorgung wurde im Auftrag der VG Werke Schweich durch das Ing.-Büro Kocks Consult GmbH, Trier ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchung wurden im Vorfeld mit dem StAWA abgestimmt und in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Das Entwässerungskonzept ist als gesonderte Anlage Bestandteil der Begründung.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Anlagen im angrenzenden Baugebiet.

4.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Aufgrund der zwischenzeitlich geführten Grundstücksverhandlungen kann zur Umsetzung des B-Planes voraussichtlich auf eine gesetzliche Baulandumlegung gem. §§ 45 ff. BauGB verzichtet werden. Es wird eine Neuordnung der Grundstücke durch freiwillige Baulandumlegung angestrebt.

6.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Der landespflegerische Beitrag (s. Teil 2 der Begründung) legt die naturschutzfachlichen Ziele für die Entwicklung des Gebietes fest. Diese finden in den wesentlichen Grundzügen im Bebauungsplan ihren Niederschlag. Bezüglich der Begründung und Abwägung der Abweichungen von den Landespflegerischen Zielvorstellungen wird auf den Teil 2 der Begründung, Kap. 5 verwiesen.

Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert. Hierzu zählen insbesondere:

- landespfl. Bestandserfassung
- landespfl. Zielvorgaben
- wasserwirtschaftl. Vorkonzept
- öffentl. Auslegung

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden vom Ortsgemeinderat nach eingehender Abwägung der Eingriffe gegenüber den Forderungen der Wasserwirtschaft und der privaten Einwendungen beschlossen. Evtl. noch verbleibende Restbeeinträchtigungen wurden vom Ortsgemeinderat im Rahmen der Abwägung gegenüber den Erfordernissen zum Ausbau in Hinblick auf den Baulandbedarf zurückgestellt.

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB sind in die Abwägung eingeflossen. Abwägungsrelevant war hier insbesondere die Frage:

- Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.
- Grenzregulierung bereits bebauter Grundstücke bzw. Einbeziehung in das Plangebiet

7.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt.

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen

Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2 der Begründung).

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	Masse x EP	GP netto DM	GP brutto DM (incl. 16% MWSt.)
Öffentl. Verkehrsfläche (ohne Seitengraben)	1.200 m ² x 150,-	180.000	208.800
Wirtschaftswege	520 m ² x 90,-	46.800	54.288
Beleuchtung	6 Stck x 3.000,-	18.000	20.880
Pflanzung von Obstbäumen auf Fläche K1	18 Stck x 100,-	1.800	2.088
Rasensaat auf Fläche K1	1850 m ² x 5,-	9.250	10.730
Pflanzung von Gehölzen (Erlen, Traubenkirschen als Heister) auf Kompensationsfläche in Flur 11, Flurstück 11 außerhalb des Plangebietes.	800 m ² x 12,-	9.600	11.136
Abwasserentsorgung	pauschal	123.500	143.260
Wasserleitungen	pauschal	159.900	185.484
Sickermulden	pauschal	126.340	146.550
Verfahrenskosten der Umlegung			25.000
Summe		rd.	808.216

Quellen der Kostenansätze:

- Abwasser- / Niederschlagswasserentsorgung: VG-Werke / Ing.-Büro Kocks Consult
- grünplanerische Belange: Landschaftsarchitekten Bielefeld & Gillich, Trier.

9.0 FLÄCHENBILANZ

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche	12.360	100,0
Öffentliche Verkehrsflächen	1.460	11,8
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftswege	520	4,2
Fläche K1	1.775	14,4
Nettobauland	8.605	69,6

Bekond, den1998

.....
Ortsbürgermeister