

**Bebauungsplan
der Ortsgemeinde Detzem,
Teilgebiet „Agritiusstr. / Olkstr.“**

Begründung

GEMARKUNG: Detzem

FLUR Detzem Nr. 13

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

Tel. 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Januar 2000

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.0	Allgemeines	3
1.1	Vorbemerkung	3
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB	3
1.2	Gebietsabgrenzung	4
2.0	Planungsgrundlagen	4
3.0	Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	4
3.1	Städtebauliche Konzeption	4
3.1.1	Städtebauliche Zielvorgaben	4
3.1.2	Topographische Situation	4
3.1.3	Nutzungseinschränkung	4
3.1.4	Nutzungsverteilung	5
	Flächen für Versorgungsanlagen	5
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	5
	Flächen für Wasserwirtschaft	5
3.1.5	Erschließung	5
3.1.6	Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
	Nutzungsverteilung	6
	Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück	6
	Äußere Gestaltung	6
4.0	Ver- und Entsorgung	7
5.0	Eigentumsverhältnisse	7
6.0	Abwägung	7
7.0	Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes	7
8.0	Flächenbilanz	8

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für einen kleinen Teilbereich des gewachsenen Ortskerns von Detzem.

Dieser Bereich wurde bis vor kurzem durch ein giebelständiges altes Gebäude geprägt, welches sich allerdings in schlechtem Zustand befand. Darüber hinaus war das Gebäude in der Längsrichtung entlang des Firstes geteilt. Die beiden Gebäudehälften gehörten unterschiedlichen Eigentümern, unter anderem einer größeren Erbgemeinschaft. Die schwierige Eigentumssituation verhinderte bisher auch den vollständigen Erwerb des Anwesens durch die Gemeinde, welche das Haus erhalten und sanieren wollte. Bisher gelang nur der Ankauf des Gebäudebereiches auf dem Flurstück 6193/538. Die Gemeinde ist darüber hinaus bereits Eigentümer des direkt daneben stehenden, restaurierten Gebäudes auf dem Flurstück 6192/539.

Beide o.g. Gebäude bildeten als Ensemble eine wesentliche und wichtige Raumkante für die „Agritiusstr.“ und den direkt anschließenden Kirchenvorplatz und Maximinerhof. Im Dorfentwicklungskonzept aus dem Jahre 1991 wird der Bereich um die beiden Gebäude als Zentrum des historischen Ortskerns mit Ensemblewirkung dargestellt. Im Hinblick auf die komplizierte Eigentumssituation und die fehlende Möglichkeit einer Erhaltung und Sanierung wird in dem Konzept darauf hingewiesen, daß hier bei einem zustandsbedingten Wegfall des zweigeteilten Gebäudes ein Ersatz für die fehlende Raumkante geschaffen werden muß.

Zwischenzeitlich mußte das marode Gebäude abgebrochen werden und die Gemeinde möchte nun mit dem Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, auf die Belange der Dorfentwicklung abgestimmte, Entwicklung in diesem Bereich schaffen. Hierbei geht es in erster Linie um eine an die übrige Baustruktur angepaßte Kubatur einer Ersatzbebauung für das weggefallene, alte Gebäude sowie die Realisierung einer geschlossenen Fassade entlang der „Agritiusstr.“ als Wiederherstellung der wichtigen Raumkante.

Im Zusammenhang mit der Lösung des o.g. Problems soll gleichzeitig die mögliche Bebauung der direkt angrenzenden Gartengrundstücke entlang der „Olkstr.“ über den Bebauungsplan geregelt werden.

Weiterhin soll im Bebauungsplan der derzeitige Straßen- u. Gehwegausbau Berücksichtigung finden, welcher zum Teil auf privaten Flächen errichtet wurde.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Schweich sind die Flächen des Plangebietes als „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Daran wird sich auch im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans nichts ändern, so daß davon ausgegangen werden kann, daß der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist.

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

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan „Agritiusstr. / Olkstr.“ erfolgte am 13.07.1998 durch den Ortsgemeinderat.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

1.2 Gebietsabgrenzung

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung Detzem, Flur 13

Flurstücksnummern: 535/1, 6188/534, 6189/535, 6192/539, 6193/538, 6194/537, 510/13 tlw. (Straße).

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- Dorfentwicklungskonzept aus dem Jahre 1991
- vorhandene Grundstücksaufteilung mit teilweisen Planungswünschen der Eigentümer
- umgebende Bebauung als Maßstab für die Bebauung im Plangebiet

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

Ausweisung von Flächen für:

- „Mischgebiet“ (MI)
- Wiederherstellung der weggefallenen Raumkante entlang der „Agritiusstr.“
- Berücksichtigung der Belange der Dorfentwicklung.

3.1.2 Topographische Situation

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine annähernd flache Fläche innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur. Das Gelände steigt lediglich nach Osten entlang der „Olkstr.“ leicht an.

3.1.3 Nutzungseinschränkung

Nutzungseinschränkungen ergeben sich aufgrund der räumlichen Enge des Gebietes innerhalb der Ortskernstruktur sowie der vorhandenen, kleinteiligen Grundstücksstruktur.

Zusätzlich sind die Belange der Ortsbildpflege und insbesondere die räumliche Nähe zu den historischen Bereichen des Kirchemufeldes und des Maximinerhofes zu beachten.

3.1.4 Nutzungsverteilung

Die bebaubaren Flächen werden als „Mischgebiet“ ausgewiesen.

Die zulässigen Nutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Nutzungen nach § 6(2)6 bis 8 sowie Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind unzulässig.

Im Hinblick auf die sowieso schon räumlich engen Verhältnisse in dem Bereich und um eine Verschärfung der Situation des ruhenden Verkehrs zu vermeiden wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf max. zwei Wohnungen festgesetzt.

Flächen für Versorgungsanlagen

Alle Teilflächen des Gebietes sind durch Gemeindestraßen erschlossen. In diesen öffentlichen Verkehrsflächen sind alle erforderlichen Versorgungsleitungen integriert.

Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die überplanten Flächen sind gem. 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen. Die entsprechenden Flächen können derzeit als Baulücken bebaut werden, so daß aufgrund des bestehenden Baurechts auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet werden kann.

Lediglich auf den Flurstücken 535/1, 6188/534 und 6189/535 werden derzeit als Garten genutzte Flächen neu bebaut. Die restlichen Flurstücke sind oder waren bis vor kurzem bebaut, so daß sich hier keine neue Versiegelung der Flächen ergibt. Auf den vorgenannten Flurstücken mit der Gartennutzung ist jedoch nach den Festlegungen des Bebauungsplanes mit einer neuen Versiegelung von nur ca. 385 m² zu rechnen.

Flächen für die Wasserwirtschaft

Hier gelten im Grundsatz die gleichen Ausführungen wie in dem vorhergehenden Punkt. Da weder im öffentlichen Bereich noch auf den räumlich engen privaten Baugrundstücken Flächen für eine Niederschlagsbewirtschaftung zur Verfügung stehen, ist die Entsorgung der Niederschlagswasser wie bei der umliegenden Bebauung über das vorhandene Ortskanalnetz vorgesehen.

3.1.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen und ausgebauten Gemeindestraßen „Agritusstr.“ und „Olkstr.“. Das Flurstück 535/1 hat über den gemeindeeigenen Weg 541/3 zusätzlich eine rückwärtige Erschließung.

Der sich aus den privaten Baumaßnahmen ergebende Stellplatzbedarf ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

3.1.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es soll eine maximale städtebauliche und gestalterische Integration der Neubebauung in die gewachsene Ortsstruktur erreicht werden. Es sollen gleichzeitig formale Bezüge zur bestehenden, teilweise historischen, umgebenden Bebauung hergestellt werden. Zur Erreichung dieser städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

Nutzungsverteilung

- Entlang der „Agritiusstraße“ ist die geplante Nutzung weitgehend bekannt. Das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 6192/539 befindet sich im Gemeindebesitz und wird als Gemeindelager genutzt. Der Eigentümer des Flurstücks 6193/538, welches inzwischen wieder privatisiert wurde, möchte eine Garage mit darüberliegender Ferienwohnung errichten. Bezüglich des Eckgrundstückes, Flurstück 6194/537 sind die Eigentumsverhältnisse aufgrund eines Erbschaftsverfahrens nicht klar. Ein Grundstücksinteressent möchte an dieser Stelle eine Garage errichten.
- Im Bereich entlang der „Olkstraße“ ist in erster Linie eine Wohnbebauung vorgesehen.
- Für alle Bauflächen sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen bzw. Baulinien in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke. Für die Hauptbaukörper wird eine zweigeschossige Bebauung entsprechend der umgebenden Baustruktur zwingend festgesetzt. Ausnahme ist das Eckgrundstück, wo aufgrund des Erbschaftsverfahrens die spätere Nutzung noch unklar ist und aus Gründen der Variabilität die Geschossigkeit mit max. 2 Geschossen festgesetzt wird. Die Maximalwerte für GRZ und GFZ gemäß BauNVO werden aus Gründen des Denkmalschutzes (ortsbildprägender Ortskernbereich) überschritten.

Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück

- Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Wiederherstellung der fehlenden Raumkante entlang der „Agritiusstr.“. Hierzu werden entlang der „Agritiusstr.“ Baulinien angeordnet, um eine bis zu zweigeschossige Bebauung auf der Grenze zum öffentlichen Straßenraum rechtlich zu ermöglichen.
- Für die Bebauung entlang der „Olkstr.“ wird zum öffentlichen Straßenraum ebenfalls eine Baulinie festgesetzt, um die Baukörper mittig auf den kleinen Grundstücken anordnen zu können und dabei gleichzeitig eine straßenbegleitende, die Gassenstruktur bildende, Fassadenabwicklung ohne störende Vor- und Rücksprünge zu erreichen.

Äußere Gestaltung

- Bauhöhenbeschränkung: Festsetzung von maximalen und verbindlich einzuhaltenden Traufhöhen bzw. max. Firsthöhen; durch die verbindlich festgesetzten Traufhöhen entlang der öffentlichen Straßenräume soll die gewünschte Anpassung der Neubebauung an die umgebende zweigeschossige Baustruktur gewährleistet werden. Ausnahme auch hier das Eckgrundstück mit der variablen Geschossigkeit. Hier wird die Traufhöhe von 4,50 m bis 6,50 m eingegrenzt, um auch eine eventuelle 1-geschossige Bebauung besser an die übrige Bebauung anzupassen und visuell als Raumkante wirken zu lassen. Die grenzübergreifende Dachgestaltung bei einer zweigeschossigen Bebauung des Eckgrundstückes soll öffentlich-rechtlich durch Anordnung einer Baulast auf dem Nachbargrundstück geregelt werden. Die mögliche Bebauung in diesem Bereich wird im B-Plan durch zwei Systemschnitte erläutert.

- Dachlandschaft: Festsetzung von Dachform und Firstrichtung, möglichen Dachdeckungsmaterialien, Dimensionierung von Dachaufbauten und deren Lage auf dem Dach
- Fassadengestaltung: Festsetzung von Außenwandmaterialien sowie formale Festlegung von Fassadenöffnungen
- Durch die gezielte Festsetzung der o.g. äußerlich sichtbaren Gestaltungsdetails und zulässigen Materialien soll der formale Bezug zu der umgebenden Bebauung hergestellt werden.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist durch den direkten Anschluß der einzelnen Baugrundstücke an das vorhandene Ortsleitungsnetz gewährleistet

Die Wasserversorgung ist ebenfalls durch Anschluß an das Ortsleitungsnetz gewährleistet.

Die Energieversorgung mit Strom ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten sind im Rahmen der konkreten Baumaßnahme abzustimmen.

5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das überplante Gebiet hat eine Größe von 704 m². Davon befinden sich 120 m² im Gemeindebesitz. Die restlichen Flächen sind im Privateigentum. Die Grundstücksaufteilung bleibt bis auf kleinere Korrekturen wie vorhanden bestehen

Die derzeit teilw. auf privaten Flächen verlaufenden Straßen – u. Gehwegflächen sollen den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet werden. Die hierzu erforderliche Eigentumsregulierung soll freiwillig bzw. als Fortführungsmessung erfolgen.

Bodenordnungsmaßnahmen gem. § 45 ff. nach dem BauGB sind daher nicht erforderlich.

6.0 ABWÄGUNG

wird vor Satzungsbeschluß ergänzt

7.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Es fallen keine Kosten für zusätzliche Erschließungsmaßnahmen oder Straßenbaumaßnahmen an.

8.0 FLÄCHENBILANZ

Eine Flächenbilanz ist nicht erforderlich, da lediglich zwei unterschiedliche Flächenausweisungen festgelegt werden. Die Gebietsfläche von 704 m² gliedert sich in 640 m² Mischgebietsfläche (= 91% der Gesamtfläche) und 64 m² Straßenverkehrsfläche (= 9%).

Detzem, den

.....
Ortsbürgermeister