

# **Bebauungsplan der Ortsgemeinde Detzem Teilgebiet „Keltenstraße“**

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

Gemarkung Detzem  
Flur 3 und 4

H.-P. Stolz  
Stadtplaner SRL  
Maarstr. 25  
54292 Trier

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

Februar 2001  
geändert November 2001

## INHALTSVERZEICHNIS

## SEITE

|            |                                                                                                        |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.0</b> | <b>ALLGEMEINES</b>                                                                                     | <b>3</b>  |
| 1.1        | Vorbemerkung                                                                                           | 3         |
| 1.2        | Gebietsabgrenzung                                                                                      | 3         |
| <b>2.0</b> | <b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>                                                                              | <b>4</b>  |
| <b>3.0</b> | <b>DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF</b>                                                           | <b>4</b>  |
| 3.1        | Städtebauliche Zielvorgaben                                                                            | 4         |
| 3.2        | Topographische Situation                                                                               | 4         |
| 3.3        | Nutzungseinschränkung                                                                                  | 5         |
| 3.4        | Nutzungsverteilung / Siedlungsstruktur                                                                 | 5         |
|            | Alter Sportplatz                                                                                       | 6         |
|            | Begrünungs- / Ökologiekonzept                                                                          | 6         |
|            | Flächen für Versorgungsanlagen                                                                         | 7         |
|            | Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen                                                            | 7         |
|            | Flächen für Wasserwirtschaft                                                                           | 7         |
| 3.5        | Erschließung                                                                                           | 8         |
| 3.6        | Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen                                         | 9         |
| <b>4.0</b> | <b>LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG (SIEHE TEIL 2)</b>                                              | <b>10</b> |
| <b>5.0</b> | <b>VER- UND ENTSORGUNG</b>                                                                             | <b>10</b> |
| 5.1        | Schmutz- und Niederschlagswasser                                                                       | 10        |
| 5.2        | Wasserversorgung                                                                                       | 10        |
| 5.3        | Stromversorgung                                                                                        | 10        |
| <b>6.0</b> | <b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDN. MASSNAHMEN</b>                                                   | <b>10</b> |
| <b>7.0</b> | <b>ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN<br/>VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN</b> | <b>11</b> |
|            | Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen                                             | 11        |
|            | Abwägung                                                                                               | 11        |
| <b>8.0</b> | <b>KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>                                                     | <b>12</b> |
| <b>9.0</b> | <b>FLÄCHENBILANZ</b>                                                                                   | <b>13</b> |

## 1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

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

### 1.1 Vorbemerkung

#### Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um die Erweiterung der bestehenden Ortslage in östlicher Richtung. Es sollen neue Bauflächen für den Eigenbedarf der Gemeinde geschaffen werden. Die neuen Bauflächen ergänzen die bergseitige Bebauung entlang der „Keltenstraße“.

Mit Beschluß vom 15.02.2000 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Detzem die Aufstellung des B-Planes beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der VG Schweich befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Das Plangebiet ist in der Fortschreibung als M-Fläche ausgewiesen.

Nach dem Stand der FNP-Bearbeitung ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird (vergl. § 8(3) Satz 2 BauGB).

Die Gemeinde Detzem hat laut regionalem Raumordnungsplan die Funktion „L“ (Landwirtschaft). Die übrigen Funktionen, insbesondere „W“ (Wohnen) können daher nur im Rahmen der Eigenentwicklung vollzogen werden. Der Wunsch, Bauflächen für den Eigenbedarf zu schaffen und die geringe Anzahl an ausgewiesenen Baustellen entsprechen dieser Vorgabe.

Die Gemeinde ist gehalten, gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigelegten Karte zu entnehmen.

### 1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Detzem, Flur 3 u. 4. Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 3

Flurstücksnummern: 253 (Keltenstr.), 3/1 (Keltenstr.), 252 tlw. (Bahnhofstr.), 3/3, 3/4, 3/5

Flur 4

Flurstücksnummern: 105/1 (Weg), 105/2 tlw. (Weg), 142/7, 142/8, 143/1, 143/2, 160 tlw. (Weg).

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## **2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Planungsgrundlagen sind:

- landespflegerischer Planungsbeitrag des Ing.-Büros Sonntag, Riöl und die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungskonzept Ing.-Büro Bambach u. Gatzert, Trier
- Bodengutachten Büro für Umweltplanung, Mertesdorf.

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen Wiesenflächen, Obstanpflanzung, Wirtschaftswege sowie einen öffentlichen Spielplatz, welcher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Gebiet verlegt werden soll.

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 Zielvorgaben / Planungsvorgaben**

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

- Festsetzung von Flächen für „Dorfgebiet“ (MD)
- Ausbildung eines neuen Ortsrandes nördlich und östlich des Gebietes.

### **3.2 Topographische Situation**

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich im Norden um eine relativ flache Fläche. Im Süd-Osten ist das Gebiet durch eine Aufschüttung zum Dorf hin geneigt. Die Höhenlage des Gebietes schwankt zwischen 137,00 m und 143,00 m über NN.

Die exakte Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß festgestellt. Die entsprechenden Höhenlinien sind in den Plan eingearbeitet.

### 3.3 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und bauliche Anlagen

#### A) Landespflege

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen an

- Einbindung in die Landschaft in Bezug auf Bildung eines neuen Ortsrandes und möglichst weitgehender innerer Durchgrünung des Gebietes
- Begrenzung des Versiegelungsgrades.

#### B) Geländeaufschüttung

Beachtung der Ergebnisse der Bodenuntersuchung des Büros für Umweltplanung, Mertesdorf. Möglichst Freihaltung des aufgeschütteten Bereiches von Bebauung.

### 3.4 Nutzungsverteilung / Siedlungsstruktur

Entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird für alle bebaubaren Flächen im Geltungsbereich „Dorfgebiet“ ausgewiesen.

Dabei ist die Gemeinde nach eingehender Beratung im Gemeinderat zu der Meinung gelangt, daß Nutzungen gem. BauNVO §5(2)2 u. 4 - 6, 8 u. 9 sowie die Ausnahmen gem. §5(3) nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen und daher auch nicht zugelassen werden sollen. Vorgesehen ist eine dem vorhandenen und geplanten Wohnen verträgliche und der dörflichen Umgebung angepaßte Nutzungsstruktur. Nutzungsarten mit erhöhtem Verkehrsaufkommen oder Gewerbelärm sind daher auszuschließen.

Die jeweils zulässigen Nutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Diese gelten für die gesamten bebaubaren Flächen.

Die Siedlungsstruktur orientiert sich in erster Linie an der vorhandenen Straßenführung der „Keltenstraße“. Nach Norden hin wird die Bebauung bis auf die in der FNP-Fortschreibung dargestellte M-Fläche verlängert. Die Gebäude orientieren sich dabei hangparallel entsprechend der topografischen Linien. Die Gebäudestellung wird durch Festsetzung der Hauptfirsrichtung festgelegt. Dabei soll sowohl traufständig wie auch giebelständig gebaut werden dürfen. Daher die Darstellung Hauptfirsrichtung als Kreuz. Auf Wunsch der OG sollen diagonal angeordnete Baukörper bewußt vermieden werden.

Die Bautiefen orientieren sich an der im Gebiet liegenden Aufschüttung und sind daher bewußt verschieden tief festgesetzt. Es soll vermieden werden, daß die neuen Gebäude zu tief in die Aufschüttung einschneiden. Daher beginnt die Bautiefe im Süden bei 12 m und verbreitert sich dann auf 14 m. Im Norden (flacher Bereich) werden 18 m festgesetzt, um eine möglichst variable Anordnung von Hauptbaukörper und Nebengebäuden zu ermöglichen.

Der mitten im Gebiet vorhandene Spielplatz wird in den südlichen Planbereich verlegt. Er ist an dieser Stelle zentraler im Gemeindegebiet angeordnet und bildet mit

seiner Umpflanzung gleichzeitig den südlichen Ortsrandabschluß der baulichen Erweiterung.

Um das neue Gebiet an die dörfliche Bauweise anzupassen, wird eine Bebauung bis zwei Vollgeschosse zugelassen. In Kombination mit der Festsetzung variabler Dachneigungen von 30° bis 45° mit einer Mindestfestsetzung der Traufhöhe können sowohl zwei echte Vollgeschosse mit flach geneigtem Dach wie auch konventionelle eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß realisiert werden. Die Mindesttraufhöhe soll extrem flache Baukörper verhindern.

### **Alter Sportplatz**

Nördlich des B-Plangebietes sind im Katasterplan die Flächen des alten Sportplatzes dargestellt. Der Sportplatz wird durch die Gemeinde nicht mehr genutzt. Daher ist eine Lärmtechnische Untersuchung im Hinblick auf die neue Bebauung nicht erforderlich.

### **Begrünungs- / Ökologiekonzept**

Wesentliches Element ist die Bildung eines neuen, weiter nach Außen verlagerten Ortsrandes sowie die innere Durchgrünung der Bauflächen. Dies erfolgt in mehreren Schritten:

- Baum- und Strauchpflanzung auf öffentlichen Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen im Norden und Osten
- innere Durchgrünung mittels Pflanzgeboten auf privaten Flächen.

Die o.g. öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen setzen die in der FNP-Fortschreibung dargestellte Ausgleichsfläche um. Allerdings wird der im FNP sehr pauschal dargestellte Flächenzuschnitt im Bebauungsplan auf die vorhandene Grundstücks- bzw. Entwurfssituation parzellenscharf angepaßt.

Die Grünflächen stufen sich wie folgt ab:

Im östlichen Bereich wird die öffentliche Grünfläche (Ersatzflächen K1) mit den Anlagen der Wasserwirtschaft (Ableitungs - u. Versickerungsmulde des Außengebietswassers) kombiniert. Detaillierte Aussagen zu der Entwässerungsmulde sind der Entwässerungskonzeption zu entnehmen. Auf dieser Fläche sollen punktuell hochstämmige Bäume gepflanzt werden. Diese bilden den äußersten neuen Ortsrand.

Die Ersatzfläche K 2 zwischen der Fläche K 1 und der neuen Bebauung entlang der Keltenstraße wird als private Grünfläche festgesetzt. Hier sollen als Ersatzmaßnahme die bisher gewachsenen Obstbaumkulturen ergänzt werden. Die Gemeinde plant, diese Flächen beim Verkauf der Baugrundstücke an die Grundstückskäufer als Gartenfläche zu verpachten oder zu verkaufen.

Die Ersatzfläche K 3 bildet als öffentliche Grünfläche den neuen Ortsrand im Nord-Osten. Sie bildet gleichzeitig eine Abtrennung der neuen Bauflächen von der nördlich geplanten Freizeitfläche, welche auf dem Bereich des ehemaligen, heute nicht mehr genutzten Sportplatzes geplant ist.

Die Art und Ausbildung der Grünflächen sowie Art und Umfang der Bepflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken sind in dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu ersehen bzw. in den textl. Festsetzungen geregelt.

### **Flächen für Versorgungsanlagen**

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Bei einer Regelbreite von 6,50 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.

Im Gebiet befindet sich eine Freileitung für Hausanschlüsse entlang des Wirtschaftsweges in Verlängerung der „Bahnhofstraße“. Hier wurde mit dem Leitungsbetreiber im Vorfeld abgesprochen, daß diese (Länge ca. 70 m) im Zuge der Umsetzung des Baugebietes erdverkabelt wird.

Für das Ende der von Osten ankommenden Freileitung wird eine Schutzzone von beiderseits 7,50 m eingetragen; für den Abspannmast beträgt diese 5,00 m.

Eine weitere erdverkabelte Leitung wird berücksichtigt, indem die öffentlichen Verkehrsflächen des nach Osten laufenden Wirtschaftsweges soweit ausgedehnt werden, daß die Leitung überdeckt wird. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind im Zuge des Straßenausbaus zu regeln.

Derzeit verläuft durch die vorgesehenen Bauflächen von Nord nach Süd ein Steuerkabel des Wasser u. Schiffsamtes. Dieses muß im Zuge der Realisierung des Gebietes in die öffentliche Straßentrasse umgelegt werden.

### **Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden innerhalb des Plangebietes realisiert.

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag).

### **Flächen für die Wasserwirtschaft**

Hierzu auszugsweise eine Kurzfassung des Entwässerungskonzeptes, Zitat Ing.-Büro Bambach u. Gatzen, Trier:

Zitat:

...Das Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) aus den Außengebietsflächen wird in den durch Planzeichen dargestellten öffentlichen Grünflächen in Grabentrassen zur Rückhaltung und Versickerung gebracht, und, soweit sich dies ergibt, abgeleitet.

Außerhalb des Baugebietes soll in nördlicher Richtung im Bereich der alten Kiesgrube eine Sammel- und Versickerungsfläche ausgewiesen werden. Durch diese Maßnahme wird das bisher aus den Außengebieten oberhalb des Baugebietes herkommende Oberflächenwasser zukünftig aus der Ortslage ferngehalten und die Ortsentwässerung damit erheblich entlastet.

Zum Auffangen des auf den privaten Grundstücken anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers werden Zisternen und sinngleiche Rückhaltemaßnahmen zur Brauchwassernutzung empfohlen.

Das nicht zurückgehaltene Niederschlagswasser kann in den Mischwasserkanal „Keltenstraße“ eingeleitet werden.

Die Anlage von Versickerungsmulden, Teichen oder ähnlichen Einrichtungen zur Rückhaltung, Speicherung und Versickerung von Niederschlagswasser wird nicht angestrebt. Die talseitig der „Keltenstraße“ liegenden Baugrundstücke wären im Falle der Anlage solcher Versickerungseinrichtungen einer zusätzlichen Vernässung ausgesetzt, die von den dortigen Grundeigentümern nicht hingenommen würde. Dies hat sich bereits bei den gemeindlichen Vorbereitungen zum B-Plan ergeben...

Zitat Ende

Detaillierte Aussagen sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

### **3.5 Erschließung**

#### **A) Äußere Erschließung**

erfolgt über die ankommenden Gemeindestraßen „Neugartenstr.“ und „Bahnhofstr.“ an das Gemeindestraßennetz der Gemeinde Detzem und darüber an die überregionalen Straßenverbindungen.

#### **B) Innere Erschließung**

Die innere Erschließung der neuen Bauflächen bildet die als Trasse vorhandene Keltenstraße. Diese ist derzeit nicht befestigt. Sie soll als Erschließung der neuen Bauflächen ausgebaut werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist mit 6,50 m vorgesehen. Es werden keine separaten Gehwege im B-Plan dargestellt. Der genaue Ausbau ist einer weiteren Konkretisierung im Rahmen der Ausführungsplanung vorbehalten.

Für die vier Baustellen im nördlichen Planbereich ist für das Müllfahrzeug keine Wendeplatte erforderlich, da das Müllfahrzeug derzeit schon den Weg auf Flurstück 277 als Umfahrung benutzt.

Über die abgehenden Wirtschaftswege ist der Anschluß der Straßen an das Wegenetz in der Gemarkung gegeben.

### 3.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erreichung der v.g. 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

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dacheindeckung sowie Fassadenmaterialien.

| Ziffer     | Rechtsgrundlage                              | Begründung                                                                                                                                                                                      |
|------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A          | Generell gilt § 9(1) BauGB                   |                                                                                                                                                                                                 |
| A1<br>A1.1 | § 1(4) BauNVO                                | Ergibt sich aus den Zielsetzungen i.V.m. Aufstellungsbeschluß                                                                                                                                   |
| A2         | § 9(1)6 BauGB i.V.m. § 1(5) u. §15(1) BauNVO | Zur Erzielung des angestrebten Gebietscharakters soll eine unkontrollierte Anzahl von Wohneinheiten vermieden werden. Es wurde daher die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude eingeschränkt. |
| A3         | § 20(3) BauNVO                               | Diese Festsetzung dient der Erhaltung des Gebietscharakters sowie der Begrenzung des Gebäudevolumens.                                                                                           |
| A4         | § 9(1)1 BauGB                                | Diese Festsetzung dient der Begrenzung des Gebäudevolumens.                                                                                                                                     |
| A5         | § 9(1)2 BauGB                                | Die Stellung der Gebäude wird festgesetzt zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung.                                                                                                              |

|           |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B         | Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| B1 bis B6 | § 88 LBauO                                   | Die Beschränkung der Gebäudehöhe, der Fassadenmaterialien, Dachneigung und Eindeckung, Anordnung von Dachaufbauten und Umgang mit Geländemodellierung dient einer harmonischen Einfügung in die Landschaft und ergibt sich aus Zielsetzungen aus dem Bereich Ortsbildpflege / Sichtbeziehungen. |

C + D Diese Festsetzungen entspr. den Forderungen aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag

## **4.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG**

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt. Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrag 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).

## **5.0 VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz bzw. die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers wurde im Auftrag der VG Werke Schweich in Abstimmung mit der Struktur- u. Genehmigungsdirektion eine Projektplanung durch das Ing.-Büro Bambach u. Gatzen, Trier erarbeitet.

### **5.2 Wasserversorgung**

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

### **5.3 Stromversorgung**

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

## **6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Die Flächen des Plangebietes befanden sich im Besitz der Gemeinde. Auf eine Baulandumlegung kann verzichtet werden. Die Parzellierung der Bauflächen erfolgt durch öffentlich bestellte Vermesser.

## **7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN**

### **Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen**

siehe Kap. 5 in Teil 2 der Begründung (landespl. Planungsbeitrag)

### **Abwägung**

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

#### **Gestalterische Festsetzungen:**

Hier wurde insbesondere intensiv über das Thema Dachüberstände diskutiert. Dabei war der Rat hin und her gerissen zwischen einem möglichst großen gestalterischen Freiraum bei der Gebäudeplanung bei gleichzeitiger Anpassung an die dörfliche Bauweise. Schließlich erkannte der Rat die Wichtigkeit einer Regelung der Dachüberstände und beschloß, abweichend von der Anregung aus dem TÖB-Verfahren als Dachüberstand für den Ortsgang 25 cm und für die Traufe 50 cm festzusetzen.

Weiterhin war der Rat der Meinung, daß die übrigen gestalterischen Festsetzungen bezüglich Dachaufbauten und Fassadenmaterialien ausreichend sind und weitergehende Festsetzungen zu eingehend wären.

#### **Wendeplatte im Einmündungsbereich des Flurstück 277**

Hier ist der Rat der Meinung, daß hier keine Wendeplatte erforderlich ist.

Laut FNP-Fortschreibung ist jeweils parallel des Wirtschaftsweges Flurstück 277 eine Bautiefe für weitere Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Nutzung des Wirtschaftsweges stellt somit nur einen vorübergehenden Zustand dar. Im übrigen entspricht diese Fahrbeziehung schon der derzeitigen Praxis für Müll- und andere Großfahrzeuge. Die Herstellung einer Wendeanlage ist daher nicht sinnvoll.

## 8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

| Art                                                        | Masse x EP       | GP netto DM           |
|------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|
| 1. Öffentliche Verkehrsfläche innerhalb Neubau-<br>flächen | pausch.          | 286.500               |
| 2. Beleuchtung                                             | 9 Stck x 3.300,- | 29.700                |
| 3. Ausgleichsflächen<br>K1 / K2 / K 3                      | pausch.          | 16.500                |
| 4. Schmutzwasser                                           | pausch.          | 90.550                |
| 5. Wasserversorgung                                        | pausch.          | 82.800                |
| 6. Niederschlagswasser                                     | pausch.          | 151.000               |
| <b>Summe</b>                                               | <b>rd.</b>       | <b><u>657.050</u></b> |

zuzüglich:

- Verfahrenskosten, Grundstückskosten, Baunebenkosten sowie MWSt.

### Kostenangaben:

- Straßenbau (1)                      Ing.-Büro Bambach u. Gatzen, Trier
- Ausgleichsflächen (3)              Ing.-Büro Sonntag, Riol
- Schmutzwasser / Wasserversor-    Ing.-Büro Bambach u. Gatzen, Trier  
gung / Regenwasser (4, 5, 6)

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Ortsgemeinde Detzem.

## 9.0 FLÄCHENBILANZ

|                                                                                           | $\Sigma m^2$ ca. | $\Sigma \%$ ca. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Gesamtfläche                                                                              | 19.903           | 100,0           |
| • öffentliche Verkehrsflächen                                                             | 2.653            | 13,3            |
| • Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wi.weg)                                      | 497              | 2,5             |
| • Öffentliche Grünfläche                                                                  | 465              | 2,3             |
| • Spielplatz                                                                              | 874              | 4,4             |
| • Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege...<br>(öffentliche u. private Grünflächen) | 5.626            | 28,0            |
| Netto-Bauflächen MD                                                                       | 9.788            | 49,2            |

Detzem, den .....

.....