

Erläuterungsbericht

zum Teilbebauungsplan "Auf dem Neuengarten"
und "Im Küberichgarten"
der Gemeinde D e t z e n .

- - - - -

I) Allgemeines.

Die rege Bautätigkeit in der Gemeinde Detzen und der Mangel an geeigneten Baugrundstücken hat die Gemeindevertretung veranlasst, einen Bebauungsplan für die Distrikte "Auf dem Neuengarten" und "Im Küberichgarten" aufstellen zu lassen. Dieses Gelände, das im Osten von der Moseltalbahn, im Süden von einem Fuespfad, im Westen von der Dorfstrasse abgegrenzt und sich im Norden teilweise über die Bahnhofstrasse erstreckt, ist im Wirtschaftsplan der Gemeinde, der im Jahre 1951 aufgestellt wurde, als zukünftiges Ortserweiterungsgebiet ausgewiesen. Es ist ein fast gleichmässig nach Westen leicht hängendes Gelände, das an vorhandenen Strassen bereits bebaut ist.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt im Untergrund in schwarz-weise die jetzige Parzellierung, die vorhandene Bebauung und die Grenzen der vorhandenen Strassen dar. Die Lage und der Zuschnitt dieser Grundstücke, die bisher der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten waren, sind für eine geordnete Bebauung ungeeignet. Die Gemeinde hat sich zur Gewährleistung einer wirtschaftlichen baulichen Ausnutzung für die Baulandumlegung entschlossen. Die durch die Baulandumlegung neu zu bildenden Parzellengrenzen sind in diesem Plan in roter Tusche eingetragen. Die zu errichtenden Gebäude, die vorderen Baufluchtlinien und die rückwärtigen Bebauungsgrenzen sind ebenfalls in roter Tusche eingetragen.

Masse und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich, soweit sie in roter Tusche eingetragen sind.

Es handelt sich insbesondere um :

Strassenfahrbahnbreiten,

Strassenmittellinien,

Strassenbegrenzungslinien,

Abstände von vorderen Baufluchtlinien
und rückwärtigen Bebauungsgrenzen.

II. Besitzverhältnisse.

Das Baugebiet umfasst das mit einer schwarzen strichpunktierten Linie umgrenzte Gebiet und besteht aus wechselndem Privatbesitz. Die rot eingekreisten Nummern dienen zur Orientierung der neuen Besitzverhältnisse. Die im Anhang dieses Erläuterungsberichtes befindliche Namensliste enthält die Namen der neuen Grundstückseigentümer.

III. Erschliessung.

Insgesamt 3 neue Strassenzüge schliessen das Baugebiet auf.

Die A-Strasse zweigt im Anfang der Bahnhofstrasse hart unterhalb des Moseltal-Bahnhofes ab und führt entlang des Bahnkörpers bis in die vorhandene Strasse, die von der Ortsmitte nach Osten als teilweise befestigte Strasse bis zum Eisenbahnübergang und von dort weiter in das Acker- und Weinbergsgelände führt. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,00 m.

Die B-Strasse zweigt etwa in der Mitte der Bahnhofstrasse ab und mündet ebenfalls in die vorhandene nach Osten führende Strasse. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,50 m. Sie kann im Gegensatz zur A-Strasse, die nur einseitig angebaut werden kann, beiderseitig angebaut werden.

Die

Die C-Strasse beginnt an der vorerwähnten Ortsstrasse und endet in einer Wendeplatte. Von der Wendeplatte aus führt ein 1,50 m breiter Fusspfad bis in einen bestehenden Fusspfad, der in die Dorfstrasse führt und als Verbindung zum südlichen Ortsteil dient.

Ausserdem dient ein 3,00 m breiter Weg zur Erschliessung des Baugrundstückes Nr. 51.

Die von der Dorfstrasse in östlicher Richtung entlang der "Burg" bis zur C-Strasse vorgesehene "Wohnstrasse" wird von den Anliegern nicht gewünscht. Die Gemeindevertretung hat daher den eingegangenen Einwendungen in der Weise stattgegeben, dass die Wohnstrasse nicht zur Ausführung kommt.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Gemeinde Detzen kaum günstigeres Baugelände erschliessen kann, um die Baulandnot zu beheben, wird es als notwendig erachtet, die Baulandumlegung in der Weise durchzuführen, wie sie im Plan dargestellt ist. Diese Neuparzellierung ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung des gesamten Baugebietes, wobei das für die Neuanlage der Strassen beanspruchte Land nicht sehr ins Gewicht fällt.

Da der weitaus grösste Teil der Baubewerber bzw. der Eigentümer dieses Geländes ausser den Wohnhäusern landwirtschaftliche Gebäude errichten, sind die Nebengebäude, in denen Stall, Scheune und Kelterhaus untergebracht werden, ebenfalls vorgesehen. Zur besseren Unterscheidung sind die Wohnhäuser farbig und die Nebengebäude ohne Farbe dargestellt.

Auf den Grundstücken mit genügender Baubreite werden Wohnhaus- und Nebengebäude in einer Flucht an der im Plan vorgesehenen Stelle errichtet. Auf den Grundstücken mit grösseren Bautiefen ist das Nebengebäude in der Tiefe des Grundstückes geplant, wobei die rückwärtige Bebauungsgrenze nicht überschritten werden darf. Als Wirtschafts- und Hofraum ist der Teil des Grundstückes anzusehen, der zwischen Wohnhaus und Nebengebäude liegt, während der Teil des Grundstückes hinter dem Nebengebäude als Hausgarten Verwendung findet.

Im ganzen Baugebiet soll die zweigeschossige Bauweise vorherrschen. Die Nebengebäude sind ⁱⁿ harmonischer Anordnung untereinander und zu den Hauptgebäuden zu gestalten. Alle Gebäude können in ihrer Wesenart verschieden sein, sollen aber werk- und formgerecht von anständiger Baugesinnung zeugen.

Die in der Tiefe der Baugrundstücke zu errichtenden Wirtschaftsgebäude dürfen nur in eingeschossiger Bauweise errichtet werden, die bei einem Vollgeschoss 5,00 m Höhe nicht überschreiten dürfen. (S. § 9 der BPV. für den Regierungsbezirk Trier vom 20.8.1953.)

Die vorderen Baufluchtlinien, die rückwärtigen Bauungsgrenzen und die Firstrichtungen sind, wie im Plan angegeben, einzuhalten.

Die Baufluchtlinien beiderseits der Bahnhofstrasse, die parallel zu den Strassengrenzen verlaufen, sollen die nordwestlichen bzw. südöstlichen Gebäudeecken festlegen.

Für alle Gebäude sind nur Satteldächer zulässig, die 45° nicht unter- und 50° nicht überschreiten. Als Bedachung werden Naturschiefer oder Pfannen in schiefergrauer Farbe vorgeschrieben.

Der Aussenputz ist freundlich hell auszuführen. Auf die seitlichen Grundstücksgrenzen können hinter der Baufluchtlinie Maschendrahtzäune, die jedoch mit Nutz- oder Ziersträuchern zu bewachsen sind, errichtet werden. Dungstätten und Jauchegruben dürfen nicht vor die Baufluchtlinie angelegt werden.

Die Vorgärten können mit einem Zaun von nicht mehr als 1,00 m eingefriedigt werden. Lebende Zäune sind zu bevorzugen. Für die Ausbildung der Einfriedigungen ist die baupolizeiliche Genehmigung erforderlich.

Reihenfolge

Reihenfolge der Ausführungsmassnahmen.

Die Baulandumlegung wird für das gesamte Baugebiet durchgeführt. Der Ausbau der Strassen und die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen werden nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel durch die Gemeinde erfolgen.

Dieser Erläuterungsbericht ist ein Bestandteil des Teilbebauungsplanes.

Erläuterungsbericht und Teilbebauungsplan wurden auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.9.1956 ausgearbeitet, und stimmen mit Ausnahme von 2 Abänderungen mit der Ausfertigung überein, die in der Zeit vom 31. Oktober bis 27. November 1955 öffentlich ausgelegt hat.

Die Änderungen, die sich auf die Aufhebung der Wohnstrassen und auf die Bebauung des westlichen Eckgrundstückes an der C-Strasse beziehen, hat die Gemeindevertretung in der Sitzung vom 25.9.1956 beschlossen, um den eingegangenen Einwendungen stattzugeben.

Trier, den 16. Oktober 1956.

Kreisbauamt des Landkreises Trier :

Der Amtsvorstand :

gez. N e u h e u s e r .

Dieser Teilbebauungsplan wird hiermit gemäss § 19 (3) des Aufbaugesetzes festgelegt.

Klüsserath, den _____
Der Amtsbürgermeister:

Regierungsbaurat

Detzem, den 17.2.1957.

Der Bürgermeister:
(L.S.) gez. Molitor

Genehmigt:

Trier, den 13. Februar 1957.

Bezirksregierung Trier

I.A.

gez. Straube

Oberregierungs- und -baurat

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der genehmigten Erstaussfertigung bescheinigt.

Trier, den 23. Nov. 1961.

Landratsamt Trier :

I.A.



[Handwritten signature]