

Objekt: Projekt-Nr.: F 2001 006

Projekt: Bebauungsplan "Auf dem Häckelsberg, Teil 2" in der Gemeinde Fell

Begründung zum Bebauungsplan

Auftraggeber: Gemeinde Fell
Kreis Trier-Saarburg
55341 Fell

Fell,

den _____
(Stempel)

(Unterschrift)

Bearbeiter: igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im September 2003



(Stempel)

(Unterschrift)

geändert 27. Juni 2002, Abwägung Gemeinde
geändert am 6. März 2003 durch Gemeinde (Abwägung 1. Offenlage)

GLIEDERUNG

1. Allgemeines

- 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.2 Planungsanlass Bestandssituation
- 1.3 Einfügung in die Gesamtplanung

2. Konzept des Bebauungsplanes

- 2.1 Ausgangslage
- 2.2 Städtebauliches Konzept
- 2.3 Konzept der Erschließung
- 2.4 Grünkonzept

3. Begründung und Herleitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.2 Bauweise, Maximale Anzahl der Wohneinheiten, Mindestgröße der Grundstücke
 - 3.1.3 Stellung der baulichen Anlagen
 - 3.1.4 Verkehrsflächen
 - 3.1.5 Aufschüttungen und Abtragungen
 - 3.1.6 Landespflegerische Festsetzungen
- 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.2.1 Dachform, Dachneigung, Kniestöcke, Dachaufbauten, Fassaden
 - 3.2.2 Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

4. Städtebauliche Kennzahlen

5. Maßnahmen zur Umsetzung des Baugebietes

6. Bodenordnung

7. Kosten und Finanzierung

8. Fachliche Gutachten

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Auf dem Häckelsberg, Teil 2" befindet sich südwestlich der Gemeinde Fell, westlich des bestehenden Bebauungsgebietes "Auf dem Häckelsberg, Teil 1".

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei neue Planstraßen, wobei sich die Planstraße A an den bestehenden Feldweg orientiert.

Das Gebiet fällt vom südlichen Hochpunkt mit 219 m nach Nordosten bis auf 187 m, wobei die Topografie einen leichten Bogen beschreibt.

Das Plangebiet erstreckt sich in seinem Geltungsbereich auf Flächen, die heute überwiegend weinbaulich genutzt sind. Ca. ein Drittel der weinbaulich genutzten Flächen sind jedoch inzwischen brachgefallen und haben sich zwischenzeitlich teilweise zu landespflegerisch hochwertigen Weinbergsbrachen entwickelt.

Zu den Flächen des Geltungsbereiches gehören folgende Flurstücke:

Flur 24, "In der Comain"

Flurstück Nr. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 116 (Weg), 79 (Weg), 115, 117, 113, 112, 111, 110 (Graben), 109, 108, 107, IOS, 104 und 103 teilweise.

Landwirtschaftliche Flächen für Immissionsschutz, in denen Spritzmittel nur eingeschränkt eingesetzt werden dürfen:

Flur 24, „Beim Bobelstein“

Flurstück Nr.: 17, 18, 19, 20, 21, 22/1, 22/2, 22/3, 23, 24(Graben), 25, 27.

Flur „Auf dem Kühfeld“: 79 (Weg), 42, 103

Da der erforderliche Ausgleich im Sinne des BNatSchG durch den Eingriff, der durch den Bebauungsplan legitimiert wird, im direkten Umfeld der geplanten Bebauung nicht realisiert werden kann, ist es erforderlich, weitere Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Diese Flächen, die im Folgenden als externe Flächen bezeichnet werden, erstrecken sich auf verschiedene Parzellen im Gemeindegebiet, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt werden sollen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

Flur 24, „Im Hahnenberg/Ober Burgberg/Im Scholensberg“

Flurstück Nr.: teilweise: 271, 273, 278, 279, 280, 209, 99/1, 99/2, 100, 103,
ganz: 203, 204, 205, 196, 197, 190, 191, 192, 193, 97.

Der Geltungsbereich umfasst ohne externe Gebiete eine Fläche von ca. 4,47 ha. Die externen Flächen haben eine Größe von ca. 13 724 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung im M 1 : 500 ersichtlich.

1.2 Planungsanlass Bestandssituation

Der Bebauungsplan erstreckt sich überwiegend auf Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden und genutzt wurden. Es handelt sich um Weinbauflächen sowie vereinzelt Weinbaubrachten. Die Räche ist komplett unbebaut, wird jedoch im ersten Drittel von einem Entwässerungsgraben aus Betonhalbschalen durchzogen, in dem das Oberflächenwasser aus den südwestlich liegenden, oberhalb des Baugebietes befindlichen Flächen abgeführt wird.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich als Wohnerverweiterungsfläche dargestellt. Auf dieser Fläche sollen Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden, um den Eigenbedarf der Gemeinde Fell zufrieden zu stellen. Da die bestehenden Baulücken durch die Gemeinde erschlossenen Neubaugebiete aus privaten Gründen nicht bebaut werden und die Gemeinde ansonsten keine weiteren Möglichkeiten für Neubauflächen hat, soll dieser Mangel an verfügbaren Bauplätzen durch dieses Neubaugebiet zufrieden gestellt werden.

Die Fläche des Baugebietes grenzt unmittelbar, durch landwirtschaftliche Wege getrennt, an weinbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen, teilweise an Weinbaubrachten.

Durch die Nähe zu den Reebflächen muss die Landwirtschaft nach Realisierung des Baugebietes Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der Weinbauflächen hinnehmen, was insbesondere den Einsatz von Pflanzenschutzmittel betrifft. Da in der Gemeinde Fell die Weinbauflächen zurückgehen, soll zu Gunsten der Schaffung von günstigen Wohnbauflächen diese Restriktionen für die Weinbaubewirtschaftung zugemutet werden. Eine Reduzierung der Baugebietsfläche zu Gunsten von Pufferflächen würde eine Reduzierung der verfügbaren Fläche und

somit eine Reduzierung der Nettobaufläche bedeuten, wodurch die Erschließungskosten steigen würden. Wegen der Nachfrage nach Bauland müsste dann an anderer Stelle in der Gemeinde, die ebenfalls landwirtschaftlich genutzt sind, weitere Neubauflächen ausgewiesen werden, wodurch noch mehr Flächen für die Landwirtschaft verloren gingen. Um einen Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Einsatz von Spritzmitteln zu erreichen, wird ein 20 m breites Gebiet parallel ums Baugebiet ausgewiesen, in dem luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur eingeschränkt verwendet werden dürfen. In diesen Flächen dürfen nur Spritzmittel, die durch die landwirtschaftliche Lehr- und Versuchsanstalt zugelassen sind, eingesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Ziel des Bebauungsplanes ist es:

- Ausweisung von Wohnbau land, um die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung zu decken
- eine funktionale und städtebauliche Eingliederung des Gebietes in die angrenzenden Siedlungsstrukturen zu erreichen
- eine Arrondierung der südwestlichen Ortslage.

Um die vorgesehene Nutzung zu verwirklichen und zugleich alle berührten Belange sachgerecht abzuwägen und umzusetzen, ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig.

1.3 Einfügung in die Gesamtplanung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Schweich stellt das Gebiet als Wohnfläche dar. Da sich das Baugebiet somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, wird für den Bebauungsplan kein Genehmigungsverfahren erforderlich.

Grundlage für den Bebauungsplan ist ebenfalls der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Schweich, welcher ebenfalls inzwischen fertig gestellt ist.

2. Konzept des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Fell beabsichtigt, der Nachfrage nach Bauland Rechnung zu tragen und ein Baugebiet im Anschluss an die Ortslage bzw. an ein bereits bestehendes Neubaugebiet auszuweisen. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Anschluss an die Ortslage und entwickelt das bestehende Neubaugebiet "Auf dem Häckelsberg, Teil 1" nach Westen hin weiter. Inklusive aller erforderlichen Flächen für die Erschließung hat das Plangebiet eine Größe von ca. 44 670 m².

Es ist vorgesehen, in diesem Gebiet Bauplätze für Einfamilienhäuser vorzusehen. Dabei wird das freistehende Einfamilienhaus bevorzugt. Eine Bebauung mit Doppelhäusern soll jedoch auch möglich sein. Weitere verdichtete Wohnformen sind nicht angestrebt. Es ist auch keine entsprechende Nachfrage zu verzeichnen. Diese Bauweise würde sich auch nicht in der ortstypischen Bauweise in der Gemeinde Fell anpassen.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die bestehende Neubebauung "Auf dem Häckelsberg, Teil 1" und wird nur durch einen Feldweg von dieser Bebauung abgetrennt. Dieser Weg wird auch weiterhin bestehen bleiben. Er dient zum Einen der fußläufigen Erschließung des Baugebietes, zum Anderen für den landwirtschaftlichen Verkehr und um die weiter nördlich liegenden Weinbergsflächen erreichen zu können.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnfläche dargestellt, wird im Norden und im Westen durch Weinberge begrenzt. Einschränkungen für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind zu Gunsten einer sozialgerechten Bodenordnung seitens der Landwirtschaft zu dulden. Im größeren Bereich um das Baugebiet befinden sich, wie auch im Baugebiet selbst, immer wieder größere Weinbergsbrachen, die sich teilweise bereits zu hochwertigen Flächen entwickelt haben.

Wesentlichen Einfluss auf die Bebauungsvarianten haben die Topografie und auch die dadurch resultierenden Feldwege. Das geplante Baugebiet hat eine Länge von Süd nach Nord von ca. 370 m und eine Breite von Ost nach West von ca. 120 m an der breitesten Stelle, plus Schutzstreifen von 20 m.

Die Fläche, die für die Bebauung herangezogen werden soll, hat ein Gefälle von West nach Ost, das nach Norden hin immer steiler wird. Es sind Steigungen von 19 % bis 33 % zu verzeichnen, wodurch die Bebauung im nördlichen Bereich mit der stärksten Steigung auf ein sinnvolles Maß zurückgeführt wurde und die steileren Bereiche für Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

Durch das Plangebiet verläuft in der ungefähren Mitte von Südwest nach Nordost ein Wassergraben, über den momentan die gesamten Weinberglagen südwestlich des Baugebietes entwässert werden. Das Wasser wird am Rande des Neubaugebietes in einen Mischwasserkanal eingeleitet. Im südwestlichen Randbereich, im Bereich des bestehenden Weges, verläuft eine Wasserleitung, die parallel zu dem Wassergraben nach Süden zur Ortslage geführt wird.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit einzelnen Doppelhäusern vor. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes waren Baukonzepte, die hinsichtlich Haustyp, Bebauungssicht und Höhenentwicklung mit der Gemeinde Fell abgestimmt wurden.

Insgesamt ist vorgesehen, Baurecht für ca. 43 Einzelhäuser zu schaffen.

Das freistehende Einfamilienhaus ist eine für Fell typische Bauform, die auch am häufigsten nachgefragt wird. Für verdichtete Wohnformen, wie Hausgruppen, besteht kein Bedarf und sie würde sich in das Ortsbild nur schwer einfügen. Deswegen wurden keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen. Ganz bewusst soll im Bereich der Gemeinde Fell eine Siedlungserweiterung mit einzelnen Doppelhäusern stattfinden. Dies entspricht auch aufgrund der aufgelockerten Struktur dem Ziel, hier ein möglichst stark durchgrüntes Baugebiet, das den späteren Ortsrandabschluss formulieren wird, umzusetzen. Insbesondere wegen der derzeit monotonen Struktur durch die Weinberge ist es sinnvoll, durch entsprechende Grünstrukturen und Eingrünung des neuen Wohngebietes hier eine Verbesserung des Landschaftsbildes zu erreichen. Hinsichtlich der Grundstücksgrößen ist es Ziel des Bebauungsplanes, Mindestgrößen von 430 m² bereitzustellen. Insgesamt reicht jedoch die Spanne von 430 m² bis über 1 000 m² mit einem Mittelwert von 650 m² Durchschnittsgröße. Hiermit soll eine soziale Durchmischung im Baugebiet erreicht werden. Es sollen sowohl für den finanzschwachen als auch für den finanzstarken Bauherren Wohnbauflächen angeboten werden. Die großen Bauflächen resultieren auch aus den topografisch un-

günstigen Lagen. Ein sehr steiles Grundstück erfordert ein langgestrecktes Grundstück, um dort auch sinnvoll private Freiflächen ermöglichen zu können.

Für den städtebaulichen Entwurf bedeutsam ist die Höhenlage des Geländes. Das starke Gefälle des Areals führt dazu, dass auf der Länge einer Bautiefe ein Geschoss den Höhenverlauf des Geländes auffängt. Entsprechend wurde dies bei der Festlegung der Traufhöhe berücksichtigt. Insgesamt soll versucht werden, den Gelände- verlauf durch die Höhenstaffelung der Gebäude nachzubilden.

Während es das Grundprinzip des Bebauungsplanes ist, Festsetzungen mit ausreichend Spielraum zu versehen, um die Entfaltungsmöglichkeit der Bauherren zu gewährleisten, ist es aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes unabdingbar, die Höhenfestsetzungen relativ restriktiv zu fassen. Durch die Hanglage ist der Geltungs- bereich voll einsehbar und muss deshalb bei der Umsetzung festge- steckt werden. Aus diesem Grund wurden neben Festsetzungen der maximal zulässigen Vollgeschosse ergänzende Festsetzungen zur zulässigen Traufhöhe sowie zu den zulässigen Dachneigungen getroffen. Diese sollen insgesamt sicherstellen, dass ein Baugebiet entsteht, dass der Charakteristik des Ortes Fell Rechnung trägt.

Es wurde eine Höhenbegrenzung der talseitigen Fassadenflächen vorgenommen, um hinsichtlich der Topographie die Fassaden besser ins Landschaftsbild einpassen zu können.

2.3 Konzept der Erschließung

Aus verkehrlicher Sicht ist das Plangebiet über die Ruwer Straße und über die Straße "Auf Häckelsberg" mit dem Ortsbereich von Fell verbunden.

Anschlüsse der technischen Ver- und Entsorgung befinden sich sowohl in der Ruwerer Straße als auch in der Straße "Auf Häckelsberg". Auch liegt bereits eine Wasserversorgungsleitung in dem südöstlich tangierenden Feldweg zum Baugebiet. Eine weitere Wasserleitung verläuft parallel zu dem Wassergraben, der in ungefähr der Hälfte des Baugebietes dieses quert.

Hinsichtlich der Entwässerung des Gebietes kann das Baugebiet nur über die bestehenden Mischwasserkanäle an die Ver- und Entsorgung angebunden werden. Das Abwassersystem wird dieser zusätzlichen Belastung gerecht.

Hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung ist es im Baugebiet selbst nicht möglich, das Oberflächenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen, da die Bodenverhältnisse dies nicht zulassen. Durch die starke Topografie entstehen Hangrutschprobleme und somit muss das Oberflächenwasser sicher in die Tallage abgeführt werden. Vor dem Bereich des Feiler Baches soll eine wasserwirtschaftliche Maßnahme zur Rückhaltung des Wassers gemäß dem bestehenden Gewässerpflegeplan umgesetzt werden. Des Weiteren soll im Zusammenhang mit der Umsetzung der externen Ausgleichsflächen östlich der Ortslage von Fell, die dort bestehenden Betonhalbschalen der Entwässerungsrinnen entfernt und naturnah umgebaut werden. Durch Vergrößerung der Nennweite des Regenwasserkanals soll ein verzögerter Abfluss des Regenwassers erreicht werden.

Gemäß den Festlegungen des LWG wird der Bewirtschaftung des Oberflächenwassers vor Ort eindeutig der Vorzug vor der Ableitung zu geben ist, ist es leider nicht möglich, da wegen der starken Hangneigung der Problematik unterliegender Grundstücke eine dezentrale flächenversickerung auf den einzelnen Baugrundstücken in Teilbereichen nicht möglich ist. Auch ist eine zentrale Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahme innerhalb des Baugebietes nicht durchführbar.

Hinsichtlich der Verkehrsanbindung wurde überprüft, ob das Baugebiet nicht nur über die „Ruwer Straße“ an das östliche Verkehrsnetz angebunden werden kann, da diese Anbindung durch die alte Ortslage und somit zu einer erhöhten Verkehrsbelastung führen wird. Nach „Schütte“¹ wurde ermittelt, dass in den Spitzenstunden morgens und abends bis zu 36 PKW/24h verteilt über die beiden Straßen „Ruwerer Straße“ und „Am Häckelsberg“ fahren werden. Es wurde untersucht, ob eine weitere Anbindung in nördlicher Richtung über bestehende Feldwegenetze an das Ortsnetz möglich wäre. Eine solche Anbindung könnte bis zum Ortseingang im Norden der Gemeinde führen und somit die Erschließung des Baugebietes komplett an der Ortslage vorbeiführen. Die Überprüfung hat jedoch ergeben, dass die bestehenden Feldwege in ihrer Ausbaubreite nicht ausreichend breit bemessen sind und eine Verbreiterung dieser Wege um mindestens das Doppelte notwendig wäre.

Durch die starke, steile Topografie in diesen Bereichen wären jedoch umfangreiche Baumaßnahmen notwendig, um ein solches Teilstück der Straße auszubauen, was jedoch erhebliche finanzielle Aufwendungen für die Gemeinde bedeuten würden. Deshalb wurde sachgerecht abgewogen, einerseits die Belange der Einwohner im Altortbereich, die durch zusätzliche Verkehrsbelastungen belastet würden und einem erhöhten finanziellen Aufwand der Gemeinde für den Ausbau einer Ortstangente, um den Ziel- und Quellverkehr aus dem Baugebiet vom Ortskern fernzuhalten. Es wurde eine vereinfachte schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnis keine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV ergaben. Hieraus lässt sich somit kein Handlungsbedarf ableiten. Die schalltechnische Untersuchung wird dem Bebauungsplan beigelegt. Es soll jedoch darüber nachgedacht werden, wie die Verkehrsproblematik im alten Ortsbereich verbessert werden kann, damit der Durchfahrtsverkehr in den engen Bereichen die Belastung minimieren helfen soll.

Das Baugebiet selbst wird verkehrlich durch zwei Stichstraßen erschlossen. Die Planstraße A verfolgt in etwa die Linie des bestehenden Feldweges, der im nordöstlichen Bereich des Baugebietes parallel zur Hanglage verläuft. Diese Planstraße A wird direkt an die Ruwer Straße angebunden und stellt somit die Haupteerschließungsachse dar. Eine weitere Stichstraße, Planstraße B, zweigt nach etwa 50 m von der Planstraße A nach Westen hin ab und verläuft ebenfalls parallel zwischen der Planstraße A und dem am Baugebiet tangential führenden Feldweg im Westen entlang. Beide Stichstraßen enden in einer Wendeanlage des Typs 3, der es ermöglicht, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug in diesen Bereichen wenden kann. Die Planstraße A stellt noch eine Verbindung zum alten

Weg her, der am Ende des Baugebietes etwas weiter westlich liegt und über eine kurze Anbindung verbunden werden soll. Eine Fußwegeverbindung führt von dieser Wendeanlage ebenfalls nach Nordosten an ein bestehendes Fußwegenetz, welches in Richtung Altort führt.

Die Ausbaubreite der Straßen wurde auf 5,50 m festgelegt und ermöglicht somit einen Begegnungsverkehr von Lkw-Pkw bei verminderter Geschwindigkeit. Die Straße soll niveaufrei ausgebaut werden und soll später als Mischfläche (gleichberechtigte Nutzung für alle Verkehrsteilnehmer, wie Fußgänger, Radfahrer, Pkw) ausgestaltet werden.

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten vom Büro für Umweltplanung Spoo und Pittner, 54318 Mertesdorf (Tel: 0651/9951011) angefertigt. Der Auszug aus dem Kapitel Bewertung und Empfehlung wird der Begründung als Anlage beigefügt, das komplette Gutachten kann bei der VG-Verwaltung in Schweich, Bauabteilung, eingesehen werden.

2.4 Grünkonzept

Das Plangebiet stellt sich heute als überwiegend weinbaulich genutzte Fläche dar. Sie ist unversiegelt und auf ca. einem Drittel der Fläche sind inzwischen Weinbergsbrachen, die sich teilweise bereits zu hochwertigen Flächen entwickelt haben. Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für die Schaffung von ca. 43 Bauplätzen geschaffen. Durch die Herstellung der Erschließung und die Versiegelung aufgrund der einzelnen Bauformen wird es zu baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der bisherigen Funktionen des Naturhaushaltes kommen. Entsprechend den Regelungen des Naturschutzgesetzes sollen die durch den Bebauungsplan legitimierten Eingriffe in Natur und Landschaft, sofern sie nicht vermeidbar sind, auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Dies geschieht zum Einen dadurch, dass vorgesehen ist, eine aufgelockerte Bebauung mit geringer Verdichtung umzusetzen. Der hohe Freiflächenanteil, der durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Baugrenzen definiert ist, trägt den Belangen Rechnung, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Es ist vorgesehen, die Erschließungsstraßen mit Baumpflanzungen auszustatten.

¹ Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e. V.: Merkblatt für die Vorschätzung des Verkehrsaufkommens von städtischen Wohnsiedelungen (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan)

Des Weiteren soll im nordwestlichen Teil des Baugebietes eine größere Weinbergs- brache nur zu einem Drittel bebaut werden, wodurch ein Eingriff vermieden werden soll. Ein weiterer Teil in diesem Bereich wird durch Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend aufgewertet. Auch wird nach Norden hin ein Grünstreifen im Randbereich dazu dienen, diesen neuen Siedlungskörper zur Landschaft hin entsprechend einzugrünen.

Diese Maßnahmen auf öffentlichen Flächen werden ergänzt durch festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen dazu, dass zum Einen die Versiegelung der Grundstücke auf ein Minimum begrenzt wird. Zum Anderen sind landespflegerische Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung mit Einzelbäumen und Gehölzflächen sicherzustellen. Diese Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen und in den öffentlichen Verkehrsflächen bilden das Rückgrat des Grünordnungskonzeptes.

Da innerhalb des Baugebietes der erforderliche Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne des BNatSchG nicht erreicht werden kann, sind zudem Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen in der Gemeinde Fell vorgesehen.

3. Begründung und Herleitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist als Gebietsart ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet ist in vier Teilbereiche (WA 1, WA2, WA3 und WA4) untergliedert. Der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO entspricht dem tatsächlichen Bedarf, der auf den Flächen des Baugebietes geschaffen werden soll. In erster Linie handelt es sich hier um Wohnnutzungen. Um ergänzende Nutzungen, die dem Baugebiet dienen sollen, zuzulassen, wurde darauf verzichtet, das Gebiet als reines Wohngebiet auszuweisen. In allen Teilgebieten ist vorgesehen, eine zweigeschossige Wohnbebauung zuzulassen.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist es erforderlich, diese Begrenzungen durch ergänzende Festsetzungen zu konkretisieren. Hierzu wurde für die verschiedenen Teilgebiete des Plangebietes eine maximal zulässige Traufhöhe festgelegt. Die Festsetzungen nehmen Bezug auf die vor Ort vorliegende Topografie, die sich von Süd nach Nord immer vergrößert, die Hanglage steiler wird und somit unterschiedliche Festsetzungen in der Traufhöhe erfordern. Die Untergliederung des Plangebietes in die Gebiete WA 1 bis WA4 erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Bezugshöhe der verschiedenen Teilgebiete unterschiedlich festgelegt wurde.

In den Gebieten, die unmittelbar an einer Planstraße angrenzen, ist die Bezugshöhe durch den Straßenrand in Grundstücksmitte eindeutig festgelegt. Im Bereich der Wendeanlagen wird eine Verlängerung der Straßenachse herangezogen. Welche Straße für die Heranziehung der Bezugshöhen dient, auf die sich die Traufhöhenfestsetzungen beziehen, wird durch einen Buchstabeneintrag bei der Wohngebietsbezeichnung definiert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll dazu führen, dass angepasste bauliche Strukturen entstehen, die dem Orts- und Landschaftsbild nicht entgegen stehen.

3.1.2 Bauweise, Maximale Anzahl der Wohneinheiten, Mindestgröße der Grundstücke

Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung erhält eine weitere Einschränkung dadurch, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Damit soll der Zielstellung Rechnung getragen werden, dass ein stark aufgelockertes Baugebiet entsteht, ohne lange Häuserzeilen. Diese Auflockerung ist gleichzeitig Grundlage für die Verzahnung mit den angrenzenden Grünflächen, so dass ein harmonischer Übergang zum unbesiedelten Bereich entsteht.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Festsetzung zur Mindestgröße der Grundstücke von 430 m² zu sehen. Um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden, wurde zudem festgelegt, dass pro Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Damit soll verhindert werden, dass großmaßstäbliche Baukörper als Mehrfamilienhaus errichtet werden können.

3.1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird mittels Angabe der Hauptfirstrichtungen festgelegt.

In der Regel wird die Hauptfirstrichtung parallel zu den Höhenlinien festgelegt. Somit soll eine Anpassung der Baukörper an die vorhandene Topografie erfolgen.

3.1.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Zum Einen ist parallel der Höhenlinie eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Ausbaubreite von 5,50 m festgesetzt. Sie dient zur Hupterschließung des Gebietes und endet in einer Wendeanlage Typ 3, die das Wenden eines dreiachsigen Fahrzeuges ermöglicht.

Der Straßenquerschnitt von 5,50 m wurde vorgesehen, um ein problemloses Ein- und Ausfahren von Stellplätzen auf die öffentliche Verkehrsfläche zu ermöglichen. Gleichzeitig ist vorgesehen, innerhalb dieser Erschließungsstraße öffentli-

che Parkplätze vorzusehen. Diese werden von Baumpflanzungen eingegrenzt und dienen somit auch zur Strukturierung und Gliederung der verkehrlichen Erschließung. Diese öffentlichen Parkbuchten werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen festgelegt, um flexibel auf die bestehende Wohnbebauung eingehen zu können.

Eine weitere Erschließungsstraße zweigt nach etwa 50 m von der Erschließungsstraße A nach Westen hin ab und verläuft parallel zur Planstraße A in westliche Richtung und orientiert sich dabei ebenfalls an der Topografie. Auch diese Straße endet nach etwa 180 m in einer Wendeanlage von Typ 3. Auch die Planstraße B wird mit 5,50 m Breite, wie die Planstraße A, ausgebaut.

Mit der Ausweisung dieser neuen Verkehrsflächen wurde der Zielstellung Rechnung getragen, eine möglichst große Ausnutzung des Baugebietes zu erzielen und gleichzeitig eine kostensparende Erschließung herzustellen. Damit einher geht eine Minimierung der versiegelten Flächen auf das absolut notwendige Maß.

Von der Wendeanlage der Planstraße A wird eine neue Anbindung an den bestehenden Feldweg im Norden des Plangebietes hergestellt. Damit soll auch weiterhin gewährleistet sein, dass landwirtschaftlicher Verkehr über das Neubaugebiet die im Norden angrenzenden Weinberglage erreichen kann. Eine weitere fußläufige Anbindung wird von der Wendeanlage der Planstraße A nach Nordosten hergestellt, um hier eine fußläufige Verbindung über bestehende Fußwege in diesem Bereich zur Ortslage zu ermöglichen.

3.1.5 Aufschüttungen und Abtragungen

Die starke Hangneigung führt dazu, dass die Herstellung der Erschließungsstraßen mit Abtragungen und Aufschüttungen verbunden sein wird. Diese sollen vor dem Hintergrund, dass Erdmassen möglichst im Baugebiet zu belassen sind, auf den angrenzenden Grundstücken einplaniert werden. Aus diesem Hintergrund erfolgt die Festsetzung, dass die entsprechenden Böschungen auf den privaten Grundstücken zu dulden und in den privaten Grünflächen mit zu integrieren sind. Dabei ist die Hangstabilität zu überprüfen, die entsprechende DIN-Vorschriften sind zu beachten.

3.1.6 Landespflegerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält landespflegerische Festsetzungen, die die in dem Landespflegerischen Planungsbeitrag formulierten Zielvorstellungen und die Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzfestsetzungen in verbindliche Vorgaben fassen.

So sind insbesondere die Baumpflanzungen im Straßenbereich auf privaten Grundstücken sowie die Bepflanzung der nordwestlichen öffentlichen Grünflächen verbindlich geregelt. Ergänzend sind Maßnahmen auf externen Flächen vorgesehen. Sie sind erforderlich, um den durch den Bebauungsplan legitimierten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Artenlisten basieren auf den im Landespflegerischen Planungsbeitrag empfohlenen standortgerechten Arten. Die Artenlisten bieten hinreichend Spielräume, um die ausgewogenen und zumutbaren Pflanzfestsetzungen zu erfüllen.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit in den Bebauungsplan integrierten ortsplanerisch motivierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eine klare Strukturierung des Plangebietes im Sinne einer gestalterischen Einheit bewirkt.

3.2.1 Dachform, Dachneigung, Kniestöcke, Dachaufbauten, Fassaden

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung grenzen die Gestaltungsmöglichkeiten ein, lassen aber auch hier genügend Spielräume für eine individuelle Baukörpergestaltung. Sie werden dadurch begründet, dass eine Verträglichkeit mit der Formensprache der ortstypischen Bebauung erzielt werden soll. Aus siedlungsökologischen Gründen wurden auch begrünte Flachdächer zugelassen. Eine Beschränkung der talseitigen Fassadenhöhe soll den Eingriff ins Landschaftsbild minimieren.

3.2.2 Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

Grundlage ist die beabsichtigte schonende Entwicklung einer ehemals weinbaulich genutzten Fläche. Durch die Begrenzung der Überbaubarkeit soll auch durch die Festsetzungen zur Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen der Zielstellung Rechnung getragen werden, den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

4. Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche Bebauungsplan = Bruttobauland	44 670 m²	100,00 %
1. Verkehrsflächen	7 575 m²	16,96 %
1.1 Planstraße neu	3 060 m ²	6,85 %
1.2 bestehende Straßen und Wege	4 230 m ²	9,47 %
1.3 neue Wege, Feldwege	285 m ²	0,64 %
2. Öffentliche Grünflächen	3 553 m²	7,95 %
3. Nettobauland	27 952 m²	62,57 %
3.1 Überbaubare Flächen (GRZ 0,3)	8 385 m ²	
3.2 Terrassen, Stellplätze und Wege (0,1)	2 795 m ²	
3.3 Private Grünflächen (0,6)	16 771 m ²	
4. Landwirtschaftliche Flächen mit Einschränkungen beim Einsatz von Spritzmitteln	5 590 m²	12,51 %

5. Maßnahmen zur Umsetzung des Baugebietes

Wie bereits angeführt, ist im Plangebiet ein Entwicklungsdruck zu verzeichnen, der sich durch verschiedene Bauanfragen bei der Gemeinde manifestiert. Die Erschließung und die Herstellung der Wohngebäude erfolgt durch Privatinvestoren. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Gemeinde Fell hergestellt. Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung erfolgt durch die Verbandsgemeinde Schweich.

Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sind im ausreichenden Maße vorhanden. Das Baugebiet kann an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Entsprechende Leitungen befinden sich im und am Baugebiet. Für die Schmutzwasserentsorgung sind auch Maßnahmen zur

äußeren Erschließung erforderlich, da sich in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet keine Abwasserkanäle befinden.

Hinsichtlich der Regenwasserentsorgung ist noch keine abschließende Festlegung erfolgt. Aufgrund der starken Hangneigung und der unterliegenden vorhandenen Bebauung ist eine Bewirtschaftung auf den privaten Grundstück als problembehaftet anzusehen. Die Festlegung der Konzipierung der technischen Ver- und Entsorgung erfolgt im weiteren Zuge der technischen Planung. Die Regenwasserbewirtschaftung wird jedoch außerhalb des Plangebietes erfolgen, was eine wasserwirtschaftliche Maßnahme am Feiler Bach bedarf.

6. Bodenordnung

Die Gemeinde beabsichtigt die Realisierung des Baugebietes durch ein gesetzliches Baulandumlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB vorzunehmen.

7. Kosten und Finanzierung

Zur Erschließung des Baugebietes und zur Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen sind eine Investition in Höhe von ca. netto € 1 000 000 anzusetzen. Die reinen Erschließungskosten pro m² Nettoland (ohne Grunderwerb) belaufen sich somit auf ca. netto € 40,00.

In diesen Kosten sind die umlagefähigen Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, Erschließungsbeitrag nach dem KG sowie Kosten nach den BNatSchG zusammengefasst.

Kostentabelle in Netto:

Straßenbau:	ca. 550 000 €
Wasserversorgung	ca. 11 50 000 €
Regenwasserableitung / -bereitschaffung:	1 60 000 €
Schmutzwasserableitung:	1 50 000 €
Landschaftsbau, Ausgleichsmaßnahmen:	100 000 €

Zu den Kosten ist festzuhalten, dass aufgrund des Planungsstandes in einigen Bereichen von Annahmen ausgegangen werden muss. Es sind keine sonstigen Kosten enthalten, ebenso fehlen Kosten für Telefon, Gas und Stromleitungen. Darüber hinaus kann die Auswahl des Erschließungssystems hinsichtlich der Regen- Wasserbewirtschaftung Einfluss auf die entstehenden Baukosten haben.

8. Fachliche Gutachten

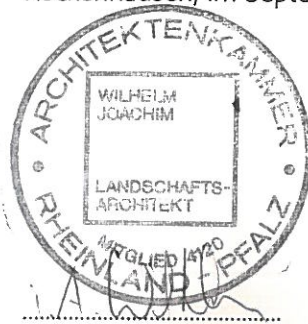
Im Bebauungsplan wurde ein vereinfachtes schalltechnisches Gutachten erarbeitet, um die Auswirkungen auf die bestehende Ortslage durch das Neubaugebiet zu ermitteln. Das Gutachten befindet sich im Anhang.

Des Weiteren wurde ein Bodengutachten angefertigt, um für die Versickerung des Oberflächenwassers Aussagen treffen zu können. Im Gutachten sind auch Aussagen zu Hangstabilität und für die Bereiche der Erschließungsflächen getroffen. Für den Hausbau auf den einzelnen Baustellen werden vertiefende Gutachten zum Hochbau empfohlen. Das Gutachten befindet sich in Auszügen im Anhang, das komplette Gutachten kann bei der VG-Verwaltung Schweich, Bauabteilung eingesehen werden.

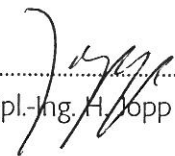
Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im September 2003



.....
Dipl.-Ing. J. Wilhelm



.....
Dipl.-Ing. H. Jopp