

■ **Objekt:** Projekt-Nr.: F 2001 006

Projekt: Bebauungsplan "Auf dem Häckelsberg Teil 2" in der Gemeinde Fell
1. Änderung

Anhang 2: **Begründung**

Auftraggeber: Ortsgemeinde Fell
54341 Fell a. d. Mosel

Fell,

den _____

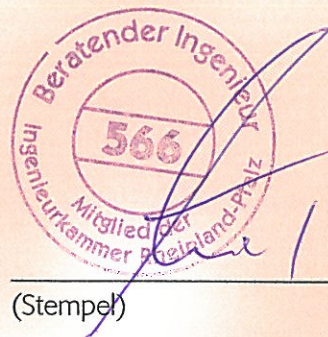
(Stempel)

(Unterschrift)

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

Rockenhausen,

im August 2006



(Unterschrift)

GLIEDERUNG

1. Ausgangslage
2. Änderungen des Bebauungsplanes
3. Begründung der Änderungen
4. Beurteilung der damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft
5. Zusammenfassung
6. Hinweise zum Verfahren

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Fell hat im September 2003 den Bebauungsplan "Auf dem Häckelsberg Teil 2" als Satzung beschlossen und inzwischen komplett erschlossen. Ein Großteil der Baustellen wurde inzwischen auch bebaut.

Das Plangebiet liegt östlich des Ortszentrums der Gemeinde Fell an einem Berg-
hang.

Das Plangebiet ist durch zwei Stichstraßen erschlossen, die jeweils mit einem Wen-
dehammer enden. Mit den Festsetzungen zur Traufhöhe und Fassadenhöhe wird auf
die teilweise extreme topografische Lage des Plangebietes eingegangen. Somit wur-
den teilweise in den einzelnen Baugebieten Traufhöhen bis 8,00 m zugelassen, da
nur so eine sinnvolle Bebauung möglich ist.

Da sich nach Planung von Gebäuden herausgestellt hat, dass in Teilbereichen die
getroffenen Festsetzungen partiell zu Problemen bei der Bebauung führen, möchte
die Gemeinde Fell verschiedene Änderungen des Bebauungsplanes vornehmen.

2. Änderungen des Bebauungsplanes

Folgende Änderungen sollen im Bebauungsplan erfolgen:

1. In der Planstraße A (In der Comain) sollen auf den beiden nördlichsten
Grundstücken des WA 2 A (tauseitige Baustellen) eine Terrassenhausbebauung
zugelassen werden. Dadurch wird für diese beiden Grundstücke ein neues
Baugebiet WA 5 A mit folgenden Festsetzungen ausgewiesen:

Geschossigkeit:	IV
GRZ:	0,4
GFZ:	0,8
Bauweise:	offene Bauweise
Dachform:	Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetztes Pult- dach
Dachneigung:	30° bis 45°
maximale Höhe der Fassaden- fläche:	6,80 m
Bauweise:	Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Terras- senbauweise

zulässige maximale Traufhöhe (Bezugshöhe Straßenachse):	4,50 m Dabei sind unterhalb der Bezugshöhe maximal drei Geschosse zulässig
--	--

2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft ebenfalls in der Planstraße A das bergseitige Baugebiet WA 4 A. Hier soll die derzeit zulässige maximale Traufhöhe von 8,00 m auf 8,50 m erhöht werden.

3. Begründung der Änderungen

Aufgrund der extrem schwierigen topografischen Situation im nördlichen Bereich der Planstraße A soll durch die Änderung des Bebauungsplanes eine städtebaulich sinnvollere und kostengünstigere Bebauung ermöglicht werden.

1. Änderung: Zulassung einer Terrassenhausbebauung im Baugebiet WA 5 A:

Aufgrund des sehr steilen Bereiches im neuen Baugebiet WA 5 A (die beiden letzten Grundstücke in der Planstraße A auf der Talseite) ist eine kostengünstige Bebauung in der derzeitigen Festsetzung nicht oder nur erschwert möglich. Da die Herstellung eines Hauses in diesem Bereich gemäß den Festsetzungen eine enorme Höhe und einen riesigen Aufwand erfordert, soll in diesem Bereich eine terrassenförmige Bebauung der Grundstücke zugelassen werden. Diese terrassenförmige Bebauung ermöglicht eine Aufnahme der Topografie in der Bauform und wird sich somit besser in die Topografie einfügen. Sie lässt zudem eine kostengünstigere Variante, unter Ausnutzung der Hanglage zu, in der nun vier Vollgeschosse errichtet werden können. Somit wird die städtebauliche Situation auch für die bestehende Bebauung unterhalb des Baugebietes verbessert.

Die Gemeinde möchte in diesem Bereich eine durch die Terrassenform bedingte höhere Verdichtung zulassen, so dass die Grundflächen- und Geschossflächenzahl entsprechend erhöht wird. Durch die viergeschossige Bauweise sind nun vier Wohneinheiten möglich. Aufgrund dieser Bauweise ist es möglich, für diesen Bereich ein altenbetreutes Wohnen oder Generation Wohnen zu ermöglichen, um der zunehmenden Nachfrage nach solchen Wohnformen begegnen zu können.

2. Änderung: Erhöhung der Traufhöhe im Wohngebiet WA 4 A:

Auf der bergseitigen Seite der Planstraße A hat es sich ebenfalls herausgestellt, dass die großzügig bemessene Traufhöhe von 8,00 m aufgrund der extremen Steillage in diesem Bereich nicht ausreicht, um eine sinnvolle Bebauung zu erreichen. Diese wird deshalb um 50 cm erhöht. Dabei wird auch die zulässige Fassadenhöhe von 8,60 m auf 7,30 m für diesen Bereich geändert. Damit soll eine sinnvolle Bebauung dieser Steilhanglagen ermöglicht werden.

4. Beurteilung der damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft

1. Änderung: Zulassung einer Terrassenhausbebauung im Baugebiet WA 5 A:

Durch die Zulassung einer Terrassenbauweise im Baugebiet WA 5 A und einer damit verbundenen Erhöhung der Grundflächen-, Geschossflächenzahl und Geschossigkeit erhöht sich für diese beiden Grundstücke auch der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades. Um diesen zusätzlichen Eingriff zu kompensieren, wird deshalb im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den privaten Grünflächen dieses Baugebietes pro Grundstück zusätzlich drei Bäume I. oder II. Ordnung auf der Talseite gepflanzt werden sollen. Damit soll eine Eingrünung der Terrassenhäuser erreicht werden, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Die vorgesehene Terrassenbauweise schmiegt sich an den Hang besser an, als eine Bauweise der bisherigen Festsetzung. Eine Terrassenhausbebauung bedeutet eine geringfügige Verbesserung des Eingriffs ins Landschaftsbild. Die erhöhte Versiegelung in diesem Bereich wird jedoch durch drei zusätzliche Baumpflanzungen pro Grundstück entsprechend ausgeglichen. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 wird eine zusätzliche Versiegelung von ca. 150 m² für diese beiden Grundstücke erreicht, was durch sechs zusätzliche Baumpflanzungen entsprechend ausgeglichen wird.

2. Änderung: Erhöhung der Traufhöhe im Wohngebiet WA 4 A:

Durch die geringfügige Erhöhung der Traufhöhe von 8,00 m auf 8,50 m kann theoretisch von einem zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild gesprochen werden, der sich jedoch in der Fernwirkung nicht bemerkbar machen wird. Ein Ausgleich für diese Erhöhung der Traufhöhe ist somit nicht erforderlich. Bezüglich der Versiegelung von Grund und Boden erfolgt durch die Erhöhung der Traufhöhe keine Änderung.

5. Zusammenfassung

Die Gemeinde Fell a. d. Mosel möchte durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Häckelsberg Teil 2" die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke in topografisch extremen Lagen verbessern, um eine sinnvolle Bebauung auf diesen Steillagen zu ermöglichen. Dadurch verbessert sich zum einen der Eingriff in das Landschaftsbild durch diese Terrassenhausbebauung. Zum anderen ermöglicht es den zukünftigen Bauherren eine städtebaulich sinnvolle und auch kostengünstige Bauweise realisieren zu können, die sich nur unwesentlich auf Natur und Landschaft auswirkt und die durch entsprechende zusätzliche landespflegerische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken ausgeglichen werden kann.

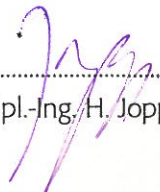
6. Hinweise zum Verfahren

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nur eine unwesentliche Änderung vorgenommen, die die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt, so dass gem. § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden kann. Es besteht durch die Änderung keine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Damit kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im August 2006



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