

Ortsgemeinde: Fell
Verbandsgemeinde: Schweich
Kreis: Trier-Saarburg

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan "Häckelsberg" der Ortsgemeinde Fell
gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der im Jahre 1969 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan "In der Acht" ist fast vollständig bebaut, so daß der Ortsgemeinderat es für dringend erforderlich hielt, weitere baureife Grundstücke bereitzustellen. Diesem Erfordernis kam das Flurbereinigungsverfahren entgegen, wodurch die "Bodenordnung" gleichzeitig mit der Bauleitplanung abgestimmt werden konnte. Die Größe des Plangebietes ist somit wirtschaftlich-kausal mit der Bodenordnungsmaßnahme verbunden. Weitere Gründe zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der Sicherstellung städtebaulicher Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BBauG.

2. Raumordnung und Landesplanung

Die Zulässigkeit des Plangebietes ergibt sich grundsätzlich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich (verb. 9.7.1980). Veränderungen der Umringsgrenze des Plangebietes resultieren aus dem Flurbereinigungsverfahren und werden im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BBauG korrigiert. Die Ortsgemeinde Fell gehört zum Nahbereich Schweich und ist ihrer Funktion nach als Landwirtschaftsgemeinde (L) in der Fortschreibung des Raumordnungsplanes bezeichnet. Da die Landwirtschaft fast ausschließlich als Weinbau betrieben wird und dieses überwiegend im Nebenerwerb geschieht, liegt der Schwerpunkt der Bebauung in der Richtung von Wohnhäusern

mit kleinen Nebengebäuden oder Kelterhäusern in baulicher Verbindung mit den Wohnhäusern. Daher ist das Plangebiet als "Mischgebiet" (MI) und für besondere Fälle ein Teil als "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet erfaßt in der Gemarkung Fell, Flur 17, die Flurstücke Nr. 3 bis 24, 26 bis 31, 33 bis 35, 37 bis 51, 55 bis 62, 64 bis 75, 83 bis 88, 90 bis 95, 95 bis 106 und 109 bis 113, Straßen-Flurstücke Nr. 1, 25, 54, 63, 82, 96 (teilweise), 107 und 469 (teilweise), Fußwege-Flurstücke Nr. 36 und 52, Kinderspielplatz Flurstück Nr. 53, öffentliche Grünfläche mit Parkplatz Flurstück Nr. 32, private Grünfläche Flurstück Nr. 89, in der Flur 24 die Flurstücke Nr. 118 bis 129, 131 bis 140, 205 bis 208, 9/1, 212 bis 220 und 222 bis 236, Straßen-Flurstücke Nr. 28 (teilweise), 210 und 211, Fußwege-Flurstücke Nr. 130, 221, und 237, öffentliche Grünflächen Flurstücke Nr. 117 und 141.

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 1.188,73 ar und gliedert sich in die Bauflächen:

Mischgebiete	857,22 ar =	72,11 %
Dorfgebiet	134,76 ar =	11,34 %
Straßen	169,71 ar =	14,28 %
Fußwege	5,71 ar =	0,48 %
Kinderspielplatz	10,72 ar =	0,90 %
Öffentliche Grünflächen	5,61 ar =	0,47 %
Private Grünflächen	5,00 ar =	0,42 %
Summe:	1.188,73 ar =	100,00 %

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Innerhalb des Geltungsbereichs bleiben die im Flurbereinigungsverfahren angelegten Straßen, Fußwege und sonstigen öffentlichen Flächen erhalten. Ebenso erhalten bleiben die neu parzellierten

Baugrundstücke. Verändert werden können lediglich diejenigen Parzellen, die als Stückteilseigentum mit anderen bebaubaren Grundstücken vereinigt werden müssen. Teilungen bebaubarer Grundstücke nach § 19 BBauG sind nur zulässig, wenn die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung nicht verändert werden.

Außerhalb des Geltungsbereichs sollten die vorhandenen Gehölze, insbesondere auf Parzelle Nr. 238, erhalten bleiben.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse und Änderungen

Soweit besondere Rechtsverhältnisse im Plangebiet bestanden, sind diese im Flurbereinigungsverfahren "Fell-Fastrau" geregelt.

6. Erschließung, bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet ist sowohl vom Kerngebiet über die Ortsstraßen in kurzem Anschluß als auch von der L 150 über den Anschluß der K 77 verkehrsmäßig leicht zu erreichen. Infolge der topographischen Verhältnisse führt eine Haupteerschließungsstraße durch das Baugebiet, womit der überwiegende Teil der Baugrundstücke erschlossen wird. Entsprechend den topographischen Gegebenheiten erfolgt die weitere Erschließung durch Anliegerstraßen. Die Linienführung und Ausbaumaßnahme sind mit dem Kanalisationsprojekt abgestimmt. Die Höhenlage der Wohngebäude zur Straße sind in jedem Einzelfall mit dem Kanalprojekt zu überprüfen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Wegen der teilweise steilen Hanglage sind zur Abwasserbeseitigung Hebeanlagen in Einzelfällen erforderlich.

Die Nutzungsart des Plangebietes gliedert sich in 3 Bauzonen. Die Zone 1 bezeichnet die Nutzungsart "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO mit dem Ausschluß von Tankstellen, für welche dort kein Erfordernis besteht. Die Zone "Dorfgebiet" dient vorwiegend der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem dazugehörigen Wohnen sowie dem sonstigen Wohnen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als "Mischgebiet" (MI) in den Zonen 2 und 2a bezeichnet. Die Zone 2a läßt in Anpassung

an den Bestand neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zu. Die für Mischgebiete zulässigen Vorhaben gemäß § 6 BauNVO schließen Tankstellen aus.

Die zu planende Bebauung ist wegen des hängigen Geländes in jedem Einzelfalle zu untersuchen und mit dem Bauantrag durch Geländeschnitte der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen. Dabei sind die in den Festsetzungen dargestellten "Regelschnitte" zu beachten. Wegen der exponierten Lage des Baugebietes und zur Anpassung an das Ortsbild sind die gestalterischen Festsetzungen erforderlich. Insbesondere sind die Dachkörper schieferfarbig einzudecken, zumal der Schiefer in Fell eine traditionelle Vergangenheit aufzuweisen hat. Ferner sollte auf eine landschaftsgebundene Farbgebung der Baukörper geachtet werden.

Zur Gestaltung des Straßenraumes sind die Stellungen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) einzuhalten (sh. Pfeilrichtung).

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) sind derart großzügig ausgewiesen, daß für jede Wohnbauplanung ausreichende Flexibilität möglich ist. Sollte aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine rückwärtige Überschreitung der Baugrenze unvermeidbar sein, so kann im Einzelfall, wenn es sich um Wirtschaftsgebäude oder sonstige Nebengebäude handelt, im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BBauG) zugelassen werden. Dabei darf die festgesetzte Nutzungsart nicht verändert werden. Die erforderlichen Grenzabstände nach der Landesbauordnung bleiben hiervon unberührt. Auf eine einheitliche Gestaltung der straßenseitigen Vorgartenflächen sollte trotz der vielfältigen Nutzung im "Mischgebiet" und "Dorfgebiet" geachtet werden.

7. Bodenordnung, Zeitpunkt der Durchführungsmaßnahme

Durch das Flurbereinigungsverfahren "Fell-Fastrau" konnte zu diesem Bebauungsplan die Bodenordnung gleichzeitig erfolgen. Die Erschließung des Plangebietes durch Straßen-, Wasser- und Abwasserprojekt ist zur Zeit noch nicht abgeschlossen. Der end-

gültige Ausbau der Straßen kann erst nach der überwiegenden Bebauung des Plangebietes erfolgen. Die Bebauung ist nach Verlegung der Versorgungseinrichtungen (Herstellung der Baustraßen und abgeschlossene Besitzzeineweisung) möglich.

8. Voraussichtliche überschlägige Kostenermittlung und Finanzierung

Die überschlägigen Kosten ergeben zum gegenwärtigen Zeitpunkt:

Straßenbau einschließlich Parktaschen und Fußwege	1.400.000,-- DM
Kanal	1.075.000,-- DM
Wasserleitung	220.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	160.000,-- DM
Kinderspielfplatz	25.000,-- DM
Öffentliche Grünflächen	10.000,-- DM
Insgesamt:	2.890.000,-- DM =====

Die Ortsgemeinde Fell wird aufgrund ihrer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen die entstehenden Kosten für den Straßenbau mit 90 % erheben. Die Kosten für Kanal und Wasserleitung werden aufgrund der Satzungen der Verbandsgemeinde mit 90 % veranlagt.

A u f g e s t e l l t :

Bearbeitet im Auftrage der
Ortsgemeinde Fell

5559 Fell, den _____ 1982 unter Mitwirkung des Kulturamtes
Trier

Ortsbürgermeister

Kreisverwaltung Trier-Saarburg
Ortsplanung