

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren

Teilgebiet „Im Reichelflur 3. Änderung“


Begründung

Gehört zur ^{Anzeige-}~~Genehmigungs-~~
verfügung

vom 10.09.1996

Az: 6-62-610-13

Kreisverwaltung Trier - Saarburg

i. A. 
(Ewerhardy)
Bau-Oberamtsrat

Stolz + Kintzinger
Stadtplaner SRL • Architekten BDA
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651/24026

Januar 1996

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	EINFÜHRUNG.....	3
1.2	TOPOGRAPHISCHE SITUATION.....	3
1.3	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ZIELEN DER STADTENTWICKLUNG.....	3
1.4	BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUSWAHL DES B-PLANGEBIETES.....	3
2	LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG	
2.1	AUSGANGSSITUATION.....	4
3	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF / STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	4
3.1	ALLGEMEINES.....	4
3.2	ERSCHLISSUNG.....	4
3.3	NUTZUNGSVERTEILUNG / GESTALTUNG.....	4
3.4	VER- UND ENTSORGUNG.....	5
4	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER BODENORDNUNG.....	5
5	KOSTENSCHÄTZUNG.....	5
6	ANLAGE.....	5

1 ALLGEMEINES

1.1 EINFÜHRUNG

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die 3. Änderung einer Teilfläche aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Föhren III“ aus dem Jahre 1968. Der bisherige Bebauungsplan behält hinsichtlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen weiterhin Rechtskraft. Es werden durch die 3. Änderung lediglich Ergänzungen der textlichen Festsetzungen als Ausnahme gem. § 31(1) BauGB aufgenommen.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Föhren hat in seiner Sitzung am beschlossen, für das im Plan abgegrenzte Gebiet eine Änderung durchzuführen. Der B-Plan erhält die Bezeichnung „Im Reichelflur 3. Änderung“.

GRENZE DES PLANGEBIETES:

Die nördliche Begrenzung verläuft entlang der südl. Begrenzung der Straße „Auf Bobüsch“. Im Osten bildet die Straße „In der Rotheck“ die Begrenzung. Die südliche und westliche Begrenzung verläuft entlang des Wirtschaftsweges Flurstück Nr. 13/3. Der exakte Verlauf des Geltungsbereiches ist der Plandarstellung zu entnehmen.

1.2 TOPOGRAPHISCHE SITUATION

Das Plangebiet steigt nach Westen hin zum Wald an.

1.3 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ZIELEN DER STADTENTWICKLUNG

Die Bebauungsplanänderung beruht auf dem rechtsverbindlichen B-Plan „Föhren III“ aus dem Jahre 1968. Der wirksame FNP schließt das Plangebiet ein. Er entspricht diesbezüglich den Zielen der Stadtentwicklung und den dort gestellten Zielvorgaben der Raumordnung.

1.4 BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUSWAHL DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Seitens der Grundstückseigentümer „In der Rotheck“ Haus Nr. 21 bis 45 wurde seit längerem der Wunsch an die Ortsgemeinde herangetragen, die im B-Plan von 1968 verbindlich festgelegte Bebauung mittels Flachdach durch eine Ausweisung von geeigneten Dächern zu ergänzen. Begründet wurde dies mit der Erfordernis der Sanierung des Flachdaches sowie teilweise der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Durch eine Anliegerversammlung wurde die Mitwirkungsbereitschaft und die räumliche Abgrenzung der B-Planänderung erfaßt.

Nach eingehender Prüfung des Erfordernisses sowie der sich aus der Änderung ergebenden baulichen Auswirkungen wurde die Aufstellung des B-Planes „Im Reichelflur 3. Änderung“ beschlossen.

2 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

2.1 AUSGANGSSITUATION

Bei dem Bereich für die 1. Änderung handelt es sich um eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Föhren III“ von insgesamt 15.000 m². Eine Änderung der derzeitigen Grundstücksnutzung wird durch die B-Plan-Änderung nicht ausgelöst. Die Änderung beinhaltet lediglich eine Ergänzung der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Auf die Erarbeitung eines eigenständigen landespflegerischen Planungsbeitrages wird deshalb verzichtet.

3 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF / STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

3.1 ALLGEMEINES

Die sich geänderten Nutzungsansprüche sowie Forderungen der Grundstückseigentümer nach einer dauerhaften und techn. einfachen Lösung zu Beseitigung schadhafter Flachdächer machen eine Überarbeitung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1968 erforderlich.

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

- Zulassung von geneigten Dachformen als Alternative zum Flachdach
- zusätzlich Nutzungsmöglichkeiten im neu geschaffenen Dachraum
- Festlegung von max. zulässigem Gebäudevolumen bzw. Gebäudehöhe

3.2 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließungskonzeption aus dem B-Plan „Föhren III“ wird auch für den Änderungsbereich unverändert übernommen.

3.3 NUTZUNGSVERTEILUNG / GESTALTUNG

Der Änderungsbereich wird weiterhin als „reines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die bisherigen Festsetzungen behalten Gültigkeit.

Die sich aus der beabsichtigten Änderung der Dachform ergebenden gestalterischen Auswirkungen sowie die Frage der zu erwartenden Bauvolumen wurden anhand von „Testentwürfen“, - durchgeführt an mehreren Grundstücken -, mit den betroffenen Grundstückseigentümern sowie dem Gemeinderat eingehend besprochen. Aufgrund der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten, bedingt durch sehr unterschiedliche Gebäudegrundrisse, hat sich der Gemeinderat entschieden, geneigte Dächer nur als Ausnahme gem. § 31(1) BauGB zuzulassen.

Die zulässige Dachneigung wird als Ergebnis der „Testentwürfe“ in Bezug gesetzt zur Gebäudetiefe. Ebenso resultieren die festgesetzten Drenpelhöhen aus den vorhandenen Grundrissen (Winkelbungalow) bzw. den hieraus abgeleiteten „Testentwürfen. Weiterhin sind Regelungen zur Ausgestaltung der Gauben aufgenommen.

Zur Erläuterung sind die erarbeiteten Testentwürfe der Begründung als Anlage beigefügt.

3.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt.
Änderungen oder Ergänzungen ergeben sich hier durch die B-Plan-Änderung nicht.

4 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER BODENORDNUNG

Eine Änderung der Eigentumsverhältnisse wird durch die B-Plan-Änderung nicht ausgelöst.

5 KOSTENSCHÄTZUNG

Durch die B-Plan-Änderung werden keine Erschließungskosten ausgelöst

6 ANLAGE

Die beigefügten Testentwürfe dienen zur Erläuterung.

Föhren, den

.....
Reinehr (Ortsbürgermeister)