

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren
Teilgebiet „Kälchen 1. Änderung“**

Begründung

GEMARKUNG: Föhren
FLUR: 11

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Dezember 2001

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1.0 ALLGEMEINES	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Gebietsabgrenzung	4
2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	4
3.1 Städtebauliche Zielvorgaben	4
3.2 Topographische Situation	4
3.3 Nutzungsverteilung	5
3.4 Erschließung	7
4.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG (SIEHE TEIL 2)	9
5.0 VER- UND ENTSORGUNG	9
5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser	9
5.2 Wasserversorgung	9
5.3 Stromversorgung	9
6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDN. MASSNAHMEN	9
7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN	9
Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	9
Abwägung	11
8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	12
9.0 FLÄCHENBILANZ	13

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkung

Nachdem die ursprünglich geplante Umnutzung des ehemaligen „Jungviehstall“ nicht realisiert werden konnte, hat sich die Ortsgemeinde entschieden die bestehende Bausubstanz abzurechen und die freiwerdende Fläche als Baustellen für Einfamilienhäuser zu verwerten.

Bezüglich der Anordnung wurden mehrere Varianten untersucht. Trotz der Übertiefe der Grundstücke wurde auf eine zusätzliche Erschließung möglicher hinterliegender Grundstücke aus wirtschaftlichen Überlegungen verzichtet. Es wird nun die Bebauung mittels 4 freistehender Einfamilienhäuser angestrebt.

Die überbaubaren Flächen sind der neuen Konzeption anzupassen. Hierzu wird der Geltungsbereich des seit 199... rechtsverbindlichen B-Planes „Käulchen“ überlagert. Der Änderungsbereich wird als eigenständiger Bebauungsplan weitergeführt.

Für den Bereich der Änderungsplanung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die aktuelle Situation angepaßt. Hierzu zählt insbesondere:

- Anpassung der überbaubaren Flächen
- Änderung der Vorgaben bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhen, Nutzungsart und Begrenzung der Wohneinheiten.

Die textlichen Festsetzungen werden, soweit sie für den Änderungsbereich zutreffen, unverändert übernommen.

Mit Beschluß vom 06.12.2001 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Föhren die Aufstellung des B-Planes für die 1. Änderung beschlossen.

Im wirksamen FNP der VG Schweich ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8(3) Satz 2 BauGB ist erfüllt.

Die Gemeinde Föhren hat lt. regionalem Raumordnungsplan die besondere Funktion „E“ (Erholung) und „W“ (Wohnen). Dies bedeutet, daß alle Planungen der Gemeinde den besonderen Funktionen „E“ und „W“ Rechnung tragen müssen. Die Funktion Gewerbe kann nur im Rahmen der Eigenentwicklung vollzogen werden.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigelegten Karte zu entnehmen.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Föhren, Flur 11.

Flur 11

Flurstücke Nr. 7/37 und 7/38

Die genaue Abgrenzung ist der Kartendarstellung M 1:500 zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Planungsgrundlagen haben sich durch die 1. Änderung gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert. Die Zielaussagen des Landespflegerischen Planungsbeitrag sowie die Grundaussagen zur Ver- und Entsorgung haben weiterhin Bestand. Hier erfolgte eine Anpassung an die geänderte Plankonzeption sowie die aktuelle Rechtslage.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

Ausweisung von Flächen für:

- „allgemeines Wohngebiet“ (WA)
- Berücksichtigung der umgebenden Bebauung

3.2 Topographische Situation

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine nach Süden leicht abfallende Fläche mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 7,5%. Die exakte Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß festgestellt. Die entsprechenden Höhenlinien einschl. der Straßenprojekthöhen sind in den Plan eingearbeitet.

3.3 Nutzungsverteilung

Die überbaubare Fläche wird zur Errichtung von 4 freistehenden Einfamilienhäusern ausgelegt. Die Aufteilung der Grundstücke ist der späteren Vermarktung vorbehalten. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sind geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

Es wird eine für die angrenzende Bebauung möglichst störungsfreie Anordnung der geplanten Bebauung angestrebt. Es ergeben sich durch Bauform, Bauvolumen und Höhenentwicklung formale Bezüge zur jüngeren baulichen Entwicklung. Hieraus begründen sich Festsetzungen hinsichtlich:

Die Festsetzungsinhalte werden aus der Ursprungsplanung übernommen.

Der Verbindungsweg zum oberhalb liegenden Baugebiet wird den örtlichen Gegebenheiten in der Lage angepaßt.

3.4 Erschließung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen ausgelöst. Die Straßen sind bereits im Vorstufenausbau vorhanden.

4.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Auf die Erarbeitung eines landespflegerischen Planungsbeitrages sowie einer wasserwirtschaftlichen Konzeption zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird, mit Hinweis auf die Geringfügigkeit der Änderung, verzichtet.

Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan wird der Grad der Versiegelung reduziert. Festsetzungen in landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Hinsicht beschränken sich daher auf Vermeidung von Versiegelungen.

Erforderliche Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden bereits mit der ersten Planfassung abschließend geregelt.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Der Änderungsbereich ist bereits voll erschlossen. Drei Hausanschlußleitungen existieren. Lediglich für ein viertes Grundstück ist die Herstellung einer weiteren Anschlußleitung erforderlich.

Die Entwässerungskonzeption des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt weiter.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Anlagen.

5.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Föhren. Aufgrund dieser Voraussetzungen kann eine Planverwirklichung auf freiwilliger Basis durch Teilungsvermessung erfolgen. Eine Umlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Der landespflegerische Beitrag der Ursprungsplanung hat die naturschutzfachlichen Ziele für die Entwicklung des Gebietes festgestellt. Diese fanden in den wesentlichen Grundzügen im Bebauungsplan ihren Niederschlag. Eine Ergänzung oder Änderung ist aufgrund der jetzigen nicht erforderlich.

Abwägung

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB sind in die Abwägung eingeflossen. **Abwägungsrelevant war hier insbesondere die Frage:**

Wird nach der Offenlage soweit erforderlich ergänzt.

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Bebauungsplanänderung werden, mit Ausnahme eines zusätzlichen Hausanschluß, keine zusätzlichen Erschließungskosten ausgelöst. Aus diesem Grund wird auf die Erstellung einer Kostenschätzung verzichtet.

Da es sich bei dem zur Erschließung anstehenden Änderungsbereich ausschließlich um gemeindeeigene Flächen handelt, kann auf die Benennung von Beitragsverteilungsmaßstäben verzichtet werden.

9.0 FLÄCHENBILANZ

Die Erstellung einer Flächenbilanz kann entfallen, da die Bebauungsplan-Ausweisungen ausschließlich Flurstücke betreffen deren Neuordnung privatrechtlich erfolgt.

Föhren, den2001

.....
Ortsbürgermeister