

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mehring
„Hinter Kirch“,**

**Begründung
Teil 1 der Begründung (städtebaul. Teil)**

GEMARKUNG: Mehring

FLUR: 6

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

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

Mai 2006

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.0	Allgemeines	3
1.1	Vorbemerkung	3
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB	3
1.2	Gebietsabgrenzung	3
2.0	Planungsgrundlagen	3
3.0	Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	4
3.1	Städtebauliche Konzeption	4
3.1.1	Allgemeines	4
3.1.2	Städtebauliche Zielvorgaben	4
3.1.3	Topographische Situation	4
3.1.4	Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte	4
3.1.5	Nutzungsverteilung	5
3.1.6	Erschließung	6
3.1.7	Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
4.0	Ver- und Entsorgung	7
4.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	7
4.2	Wasserversorgung	8
4.3	Stromversorgung	8
5.0	Eigentumsverhältnisse	8
6.0	Umweltbericht /Landespflegerischer Planungsbeitrag	8
	(siehe Teil 2)	
7.0	Abwägung einschl. Begründung der Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	9
	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	9
	Abwägung	9
8.0	Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes	9
9.0	Flächenbilanz	10

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- **Städtebaulicher Textteil (Teil 1)**
- **Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag (Teil 2).**

1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine aktuell als Weinberg genutzte Fläche.

Die Erschließung erfolgt durch den derzeitigen Grundstückseigentümer. Derzeit wird über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages verhandelt.

Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Die Ortsgemeinde Mehring hat lt. Regionalem Raumordnungsplan die besondere Funktionen „Wohnen“. Laut Darstellung im FNP ist die betreffende Fläche als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung von gemischter Baufläche in allgemeines Wohngebiet werden in der nächsten Fortschreibung des FNP berücksichtigt.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Durchführung eines formellen Bauleitverfahrens erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung soll eine Entwicklung des Gebietes als „allgemeines Wohngebiet“ mit Einzel-, und Doppelhäusern untersucht werden. Darüber hinaus wird eine Teilfläche als „Dorfgebiet“ ausgewiesen.

Die Gemeinde ist gehalten gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 20.02.2006 gefaßt. Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigefügt. Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der grundsätzlichen Planungsüberlegungen.

1.2 Gebietsabgrenzung

Der Bebauungsplan umfaßt die Flurstücke Nr. 333/5 und 334/1 tlw. der Gemarkung Mehring. Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- landespflegerischer Planungsbeitrag, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechn. Vorkonzept
- lärmtechnische Untersuchung

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Allgemeines

Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird aufgegeben und eine Umnutzung als Wohnbaufläche angestrebt. Die Ortsgemeinde hat sich daher entschieden den Bereich neu zu ordnen.

3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung weiterer Bauflächen.
- „allgemeines Wohngebiet“ (WA)
- „Dorfgebiet“ (MD)
- Im Bereich der neu auszuweisenden Wohnbauflächen ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zu beschränken.
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben und Ortsbildgestaltung
- Wasserwirtschaftliche Erfordernisse, Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser einschl. Fragen der Außengebietsentwässerung.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie weiterer Voruntersuchung festgestellt.

Die vorliegenden Untersuchungen kommen insgesamt zu dem Ergebnis, daß der zur Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

3.1.3 Topographische Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine relativ ebene Fläche. Die genauen Verhältnisse wurden durch örtliche Geländeaufnahme festgestellt und sind der Kartendarstellung zu entnehmen.

3.1.4 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und Landesstraßengesetz

A) Landespflege

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Die Inhalte hierzu sind in Teil 2 der Begründung dargelegt.

Die Kosten für die Herstellung und Fertigstellungspflege der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes (gem. der Begründung Teil 2) sind auf der Grundlage der zu erwartenden Versiegelung zugeordnet.

Weitere detaillierte Aussagen sind Kap. 4 des landespflegerischen Planungsbeitrages zu entnehmen.

B) Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

C) Lärmvorsorge

Aufgrund der räumlichen Nähe zu einem Zimmereibetrieb südlich der Medardusstraße (Flurstück Nr. 419) wurden mehrere Planvarianten untersucht und zur Abklärung der Rahmenbedingungen ein Lärmgutachten erarbeitet. Das Ergebnis des Gutachtens wird an dieser Stelle auszugsweise wiedergegeben.

Zitat Anfang

In der städtebaulichen Planung sind durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen Konflikte zwischen der heranrückenden Wohnbebauung und dem bestehenden Gewerbebetrieb zu vermeiden.

Unter Lärmschutzgesichtspunkten ist eine Bebauung des Plangebietes gemäß Variante C zu bevorzugen. In dieser Planvariante wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für all-gemeinde Wohngebiete nur an zwei Fassaden eines Wohngebäudes relevant überschrit-ten.

Lärmschutzmaßnahmen sind demnach nur bezogen auf das nächstgelegene Wohnge-bäude (Geb C5) vorzusehen.

Zitat Ende

Das der Beurteilung zugrundeliegende Gebäude (Geb C5) befindet sich in der Variante C in Höhe des Flurstücks Nr. 423.

Zur Vermeidung einer Konfliktsituation bzw. einschränkender Festsetzungen wird auf die bauliche Nutzung dieser Teilfläche verzichtet.

Weitere Vorbelastungen bestehen für den Planbereich nicht.

3.1.5 Nutzungsverteilung

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird der Bebauungsplanbereich als **allgemeines Wohngebiet** und **Dorfgebiet** ausgewiesen. Im Sinne einer anzustrebenden Wohnruhe sollte die zulässige Nutzung eingeschränkt werden.

Für den Bereich Ziffer 1 wird die Errichtung von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäu- sern angestrebt. Diese Aufteilung ist jedoch freibleibend und kann je nach Nachfrage verän- dert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in diesem Punkt variabel. Um sich der dörflichen Bauweise anzupassen, werden generell zwei Vollgeschosse zugelassen. Zur Begrenzung des ruhenden und fließenden Verkehrs wird im Bereich Ziff. 1 die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Ver- kehrsflächen zu integrieren. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten. Vorhandene Leitungen werden beim geplanten Wegenetz berücksichtigt.

Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Diese Anlagen werden als grundsätzlich genehmigungsfähig festgesetzt.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden außerhalb des Plangebietes realisiert.

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag).

Flächen für die Wasserwirtschaft

Gemäß den Forderungen des Landeswassergesetzes soll das Oberflächenwasser der befestigten Flächen für den Erweiterungsbereich möglichst dezentral zurückgehalten werden.

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Bambach+Gatzen, Trier zugrunde, welches im Auftrag des Grundstückseigentümers erstellt wurde.

Weitere Ausführungen siehe Kap. 5.0

3.1.6 Erschließung

Das derzeitige Straßennetz wird unverändert übernommen bzw. durch eine Stichstraße ergänzt. Die Dimensionierung der Stichstraße richtet sich nach den Empfehlungen der EAE 85. Parallel der Medardusstraße wird auf der Nordseite ein 1,50m breiter Gehweg im B-Plan ausgewiesen.

Die Grundstücke im Bereich Medardusstraße sind erschlossen. Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind bereits in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden bzw. werden im Zusammenhang mit dem anstehenden Ausbau der Medardusstraße erneuert. Weitere Erschließungsanlagen, mit Ausnahme zusätzlicher Hausanschlüsse, sind nicht erforderlich.

3.1.7 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsverteilung

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung 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. Im Bereich Ziffer 2 ist die Option zur Errichtung weiterer landwirtschaftlicher Betriebszweige sowie von nicht störenden Gewerbebetrieben, analog der umgebenden Bebauung, berücksichtigt. Aufgrund des höheren Stellplatzbedarfs ist auch von einer höheren Versiegelung in diesem Bereich auszugehen. Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 (4) BauNVO sind daher hier ausdrücklich zugelassen.

Die Festlegung von Maximalhöhen dient ebenso der künftigen städtebaulichen Ordnung.

Äußere Gestaltung

Auf gestalterische Festsetzungen wird weitestgehend verzichtet. Die Regelungen beschränken sich auf Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe. Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird definiert durch Angabe der Höhenlage der Gebäude bezogen auf NN sowie der zulässigen Trauf- und Firsthöhe. In Verbindung mit der Darstellung von Schemaschnitten ist der Bezugspunkt der einzelnen Maßangaben exakt bestimmt.

Bei den gestalterischen Festlegungen beschränkt sich der Regelungsinhalt auf die Dachform, die Ausbildung der Dachlandschaft (Dachgauben), der Farbgebung der Dacheindeckung sowie teilweise die Vorgabe der Hauptfirstrichtung.

Ziel ist es, die neuen Gebäude im Sinne einer Weiterentwicklung eines intakten Ortsbildes einzufügen. Zur Erreichung dieses Ziels sind die v.g. Einschränkungen die Mindestvoraussetzungen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Erschließungsvertrag verankert und hiermit ausdrücklich auch für Rechtsnachfolger anerkannt.

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespflege zur Vermeidung und Minderung von bau- / anlagenbedingten Beeinträchtigungen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das gesamte Leitungssystem wird 2006 erneuert. Für den Bebauungsplan ist daher davon auszugehen, daß die vorhandenen Systeme nach einer Neuordnung weiterhin genutzt werden sollen. Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle sind auch für die Nachnutzung uneingeschränkt weiter zu verwenden. Die getroffenen Vorgaben und Aussagen erfolgten in Absprache mit den Verbandsgemeindewerken Schweich.

Die Ergebnisse der Voruntersuchungen des Ing.-Büro Bambach+Gatzen, Trier wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Zitat Anfang

Schmutzwasserentsorgung

Innerhalb der neuen Erschließungsstrasse wird die Schmutzwasserhauptleitung verlegt. An diese Leitung werden die Schmutzwasserhausanschlüsse der Bebauung angeschlossen. Das Längsgefälle orientiert sich an der Straße, die entsprechend der Topographie mit Gefälle in Richtung Süden angelegt wird. Der Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal erfolgt in der Medardusstraße.

Vier Baustellen im südlichen Bereich des Baugebietes unmittelbar an der Medardusstraße werden direkt an den Schmutzwasserkanal Medardusstraße angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser wird über Straßeneinläufe der Regenwasserleitung zugeführt und über diese Leitung, die parallel zur Schmutzwasserleitung verlegt wird, abgeleitet bis Baugebietsgrenze. Hier mündet die Rohrleitung in die zentrale Retentionsfläche. Innerhalb dieser Fläche werden die Retentionsmulden angelegt, die zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich der Abflussverschärfung erforderlich werden. Die Bemessung erfolgt mit 50 l Volumen pro m² befestigte Fläche.

Die erforderliche Rückhaltung für das Oberflächenwasser der Wohngebäude erfolgt ebenfalls in der vorbeschriebenen zentralen Rückhalteeinrichtung bei einem spezifischem Volumenansatz von ebenfalls 50 l/m².

Das System hat eine begrenzte Leistungsfähigkeit und begründet keinerlei Anspruch auf schadlose Ableitung jeglichen Niederschlagsereignisses.

Für die vier Gebäude im südlichen Baugebiet entlang der Medardusstraße erfolgt die Ableitung über den Regenwasserkanal in der Medardusstraße.

Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers der vier Grundstücke, die an den Regenwasserkanal angeschlossen sind, ist eine Mulde mit Notüberlauf mit kontrollierter gedrosselter Ent

leerung - bemessen für 50 l/m² befestigte Fläche - innerhalb der Privatgrundstücke anzuordnen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgungsleitungen werden parallel zu den Schmutz- und Oberflächenwasserleitungen in der Erschließungsstraße verlegt. Der Anschluss an das vorhandene Wasserversorgungsnetz erfolgt in der Medardusstraße.

Nach den derzeitigen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Versorgungsdrücke im hier vorgesehenen Baugebiet sicherzustellen sind.

Zitat Ende

4.2 Wasserversorgung

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

4.3 Stromversorgung

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

5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der gesamte Bereich soll durch einen Erschließungsträger neu geordnet werden. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden.

Für den Fall des Scheiterns privater Grundstücksverhandlungen kommt eine gesetzl. Umlage gemäß §§ 45 ff BauGB in Frage.

6.0 UMWELTBERICHT / LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt.

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrag sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten Umweltbericht incl. landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der Umweltbericht / landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2 der Begründung).

7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Aufgrund der Vornutzung der Flächen und der Lage innerhalb bestehender Siedlungsflächen können keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, die nicht ausgleichbar wären.

weitere Ausführungen siehe Teil 2 der Begründung (Umweltbericht / landespfl. Planungsbeitrag)

Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert.

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden vom Rat nach eingehender Abwägung der Eingriffe gegenüber den Forderungen der Landpflege, der Wasserwirtschaft und Ortsbildgestaltung beschlossen.

In den Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit Ausnahme zusätzlicher Hausanschlüsse werden mit dem Bebauungsplan keine weiteren Erschließungsmaßnahmen ausgelöst.

9.0 FLÄCHENBILANZ

	Σm ² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	7.446	100,0
• Verkehrsfläche	696	9,3
• öffentliche Grünfläche (Versickerung / Rückhaltung)	370	5,0
Netto-Bauflächen	6.380	85,5
– davon Allgemeine Wohngebiete	(5.043)	
– davon Dorfgebiete	(1.337)	

Mehring, den

.....