



Objekt: Projekt-Nr.: N 99032

Projekt: Bebauungsplan "In der Klopp" in der Gemeinde Naurath/Eifel

Begründung zum Bebauungsplan

Auftraggeber: Ortsgemeinde Naurath
54340 Naurath/Eifel

Naurath,

den _____

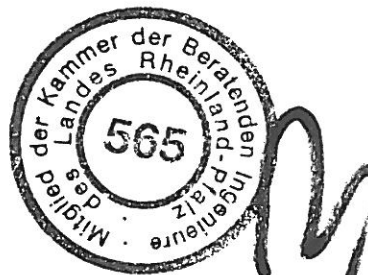
(Stempel)

(Unterschrift)

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

Rockenhausen,

im August 2000



(Stempel)

(Unterschrift)

GLIEDERUNG

1. Allgemeines
 - 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 1.2 Planungsanlass / Bestandssituation
 - 1.3 Einfügung in die Gesamtplanung
2. Konzept des Bebauungsplanes
 - 2.1 Ausgangslage
 - 2.2 Städtebauliches Konzept
 - 2.3 Konzept der Erschließung
 - 2.4 Grünkonzept
3. Begründung und Herleitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.2 Bauweise / Maximale Anzahl der Wohneinheiten / Mindestgröße der Grundstücke
 - 3.1.3 Stellung der baulichen Anlagen
 - 3.1.4 Verkehrsflächen
 - 3.1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 3.1.6 Landespflegerische Festsetzungen
 - 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.2.1 Dachform / Dachneigung / Kniestöcke / Dachaufbauten
 - 3.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
4. Städtebauliche Kennzahlen
5. Maßnahmen zur Umsetzung des Baugebietes
6. Bodenordnung
7. Kosten und Finanzierung

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "In der Klopp" befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Naurath.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen bisherigen Feldweg, der auszubauen ist und an die K 36 (Waldstraße) angrenzt.

Das Gebiet fällt von Süden nach Norden, wobei die Höhendifferenz im Mittel ca. 10,0 m beträgt.

Das Plangebiet erstreckt sich in seinem Geltungsbereich auf Flächen, die heute ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden. Zu dieser Fläche, auf der die Baugrundstücke erschlossen werden sollen, gehören folgende Grundstücke:

Flur 4, Flurstück Nr. 242/2, 243, 244, 245, 288/248, 289/248, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 265, 267

Da der erforderliche Ausgleich im Sinne des BNatSchG durch den Eingriff, der durch den Bebauungsplan legitimiert wird, im direkten Umfeld der geplanten Bebauung nicht realisiert werden kann, war es erforderlich, weitere Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Diese Flächen, die im Folgenden als externe Flächen bezeichnet werden, erstrecken sich auf verschiedene Parzellen in den Fluren 7 und 11, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt werden sollen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

Flur 7, Flurstück Nr. 203, 153, 154

Flur 11, Flurstück Nr. 64/2

Diese werden im Zuge der Flurbereinigung zusammengelegt.

Der Geltungsbereich umfasst ohne externe Gebiete eine Fläche von ca. 1,47 ha. Die externen Flächen haben eine Größe von ca. 0,75 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 ersichtlich.

1.2 Planungsanlass / Bestandssituation

Der Bebauungsplan erstreckt sich ausschließlich auf Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Überwiegend sind Weideflächen sowie vereinzelt Ackernutzungen zu finden.

Im Plangebiet befindet sich eine Feldscheune, die im Zuge der Bebauung des Areals abgerissen werden soll. Anfängliche Überlegungen zu einer Sanierung des Gebäudes wurden fallen gelassen, da der bauliche Zustand zu sehr hohen Sanierungskosten geführt hätte. Darüber hinaus handelte es sich auch nicht um ein Gebäude, das aufgrund ortstypischer oder historisch begründeter Bauweisen eine Sanierung begründet.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Schweich als Wohnenerweiterungsfläche dargestellt. Auf dieser Fläche sollen Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden, um den Eigenbedarf der Gemeinde Naurath zufrieden zu stellen. In der Vergangenheit hat es zahlreiche Bauanfragen von Bürgern gegeben. Diese konnten jedoch Mangels verfügbarer Bauplätze nicht zufriedengestellt werden.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Ziel des Bebauungsplanes ist es:

- Ausweisung von Wohnbauland, um die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung zu decken.
- eine funktionale und städtebauliche Eingliederung des Gebietes in die angrenzenden Siedlungsstrukturen zu erreichen.
- die Arrondierung der südwestlichen Ortslage.
- die Entwicklung eines grünordnerischen Konzeptes im Baugebiet zu fixieren.

Um die vorgesehenen Nutzungen zu verwirklichen und zugleich alle berührten Belange sachgerecht abzuwägen und umzusetzen, ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig.

1.3 Einfügung in die Gesamtplanung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Schweich stellt das Gebiet als Wohnflächen dar. Da der Flächennutzungsplan noch nicht genehmigt ist, wird für den Bebauungsplan ein Genehmigungsverfahren erforderlich.

Grundlage für den Bebauungsplan ist ebenfalls der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Schweich (siehe Ausführungen im Landespflegerischen Planungsbeitrag).

2. Konzept des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Naurath beabsichtigt, der Nachfrage nach Bauland Rechnung zu tragen und ein Baugebiet im Anschluss an die Ortslage auszuweisen. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Anschluss an die Ortslage. Inklusive der erforderlichen Flächen für die äußere Erschließung (verkehrliche Anbindung, nötige Trassen für die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur) hat das Plangebiet eine Größe von ca. 14 700 m².

Es ist vorgesehen, auf diesem Gebiet Bauplätze für Einfamilienhäuser vorzusehen. Dabei wird das freistehende Einfamilienhaus vorzugsweise nachgefragt. Eine Bebauung mit Doppelhäusern soll jedoch auch möglich sein. Weitere verdichtete Wohnformen sind nicht angestrebt. Hier ist auch keine entsprechende Nachfrage zu verzeichnen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die rückwärtigen Grundstücksbereiche der vorhandenen Bebauung der Waldstraße und im Osten an die rückwärtigen Grundstücksbereiche der vorhandenen Bebauung der Schulstraße an.

Die Fläche, die im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und im Westen durch Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft begrenzt.

Wesentlichen Einfluss auf die Bebauungsvarianten haben die Topographie und der Grundstückszuschnitt. Das geplante Baugebiet hat eine Länge in Ost-West-Richtung von ca. 210 m und eine Tiefe (Nord-Süd-Richtung) von ca. 80 m. Es ist ein relativ gleichmäßiges Gefälle von südlicher in nördlicher Richtung von ca. 7 % zu verzeichnen. Dabei ist zu beachten, dass in der Mitte des Plangebietes eine Kuppe herausgebildet ist.

Durch das Plangebiet verlaufen zur Zeit zwei Freileitungen der RWE. Diese werden im Zuge der Erschließung kostenfrei abgebaut und erdverlegt bis zu einem neuen Anfangsmast im Norden des Baugebietes geführt.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Grundlage für die Festsetzung des Bebauungsplanes waren Bauungskonzepte, die hinsichtlich Haustyp, Bebauungsdichte und Höhenentwicklung mit der Verbandsgemeinde Schweich und der Gemeinde Naurath abgestimmt wurden.

Insgesamt ist vorgesehen, Baurecht für ca 23 Einzelhäuser zu schaffen.

Das freistehende Einfamilienhaus ist nach wie vor die Bauform, die am häufigsten nachgefragt wird. Für verdichtete Wohnformen, wie Hausgruppen, besteht kein Bedarf, so dass auf diesbezügliche Festsetzungen verzichtet wurde. Ganz bewusst soll in diesem Bereich der Gemeinde Naurath eine Siedlungserweiterung mit Einzel- und Doppelhäusern stattfinden. Dies entspricht auch aufgrund der aufgelockerten Struktur dem Ziel, hier ein möglichst stark durchgegrüntes Baugebiet, das den späteren Ortsrandabschluss formulieren wird, umzusetzen. Hinsichtlich der Grundstücksgrößen ist es Ziel des Bebauungsplanes Mindestgrößen von 450 m² bereitzustellen.

Für den städtebaulichen Entwurf bedeutsam ist die Höhenlage des Geländes. Das starke Gefälle des Areals führt dazu, dass auf der Länge einer Bautiefe in der Regel ein Geschoss den Höhenverlauf des Geländes auffängt.

Besondere Bedeutung für die Festsetzung des Bebauungsplanes ist es daher Regelungen zu treffen, die die Ausnutzung der Bauplätze zur Bereitstellung von Wohnraum ermöglichen und gleichzeitig orts- und landschaftstypische Architektur mit den entsprechenden Höhendimensionen erlauben.

Während es Grundprinzip des Bebauungsplanes ist, Festsetzungen mit ausreichend Spielraum zu versehen, um die Entfaltungsmöglichkeiten der Bauherren zu gewährleisten, ist es aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes unabdingbar, die Höhenfestsetzungen relativ restriktiv zu fassen. Aus diesem Grund wurden neben Festsetzungen der maximal zulässigen Vollgeschosse ergänzende Festsetzungen zur zulässigen Firsthöhe sowie zu den zulässigen Dachneigungen getroffen. Diese sollen insgesamt sicherstellen, dass ein Baugebiet entsteht, das der Charakteristik des Ortes Naurath Rechnung trägt.

2.3 Konzept der Erschließung

Aus verkehrlicher Sicht ist das Plangebiet über einen vorhandenen Feldweg mit Anschluss an die Waldstraße erschlossen. Dieser Feldweg muss jedoch im Zuge der Planverwirklichung ausgebaut und erweitert werden.

Anschlüsse der technischen Ver- und Entsorgung befinden sich sowohl in der Waldstraße als auch in der Schulstraße. Um das Plangebiet zu ver- und entsorgen, sind Maßnahmen der äußeren Erschließung notwendig. Hinsichtlich der Entwässerung des Gebietes ist dabei zu beachten, dass hier verschiedene Möglichkeiten aufgrund der besonderen topographischen Lage möglich sind. Aufgrund der zentral ausgebildeten Kuppe des Plangebietes ist es möglich, eine zweigeteilte Entwässerung vorzusehen. Der westliche Teil könnte in die Waldstraße und der östliche Teil in die Schulstraße entwässern. Es ist jedoch auch möglich, nur einen Anschluss vorzusehen und das Plangebiet einseitig zu entwässern. Dies hat jedoch Auswirkungen auf die Tiefenlage des Kanals bzw. der Entwässerungsmöglichkeiten der Grundstücke. Hier sind im Zuge der technischen Planung in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Lösungen herbeizuführen. Dies trifft insbesondere auch für die Regenwasserbewirtschaftung zu.

Hier ist gemäß den Festlegungen des Landeswassergesetzes (LWG) der Bewirtschaftung des Oberflächenwassers vor Ort eindeutig der Vorzug vor der Ableitung zu geben. Aufgrund der starken Hangneigung und der Problematik unterliegender Grundstücke ist die dezentrale Flächenversickerung auf den einzelnen Baugrundstücken in Teilbereichen problematisch.

Es ist daher ein Konzept auszuarbeiten, das sowohl den Belangen des Wasserrechtes Rechnung trägt und gleichzeitig eine ausreichende Sicherheit hinsichtlich der Vermeidung auftretender Wasserschäden sicherstellt (siehe hierzu Vorplanung der Regenwasserbewirtschaftung).

Entsprechend des derzeitigen Planungsstandes ist vorgesehen, das Oberflächenwasser auf den Grundstücken dezentral rückzuhalten. Hierzu ist in den Randbereichen der Grundstücke ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² befestigter Fläche bereitzustellen. Als Sicherheit ist vorgesehen, Überläufe herzustellen, die eine schadlose Ableitung sicherstellen.

Im östlichen Planbereich (ab Höhe Planstraße B) münden die Überläufe in den Mischwasserkanal. Im westlichen Plangebiet werden die Überläufe der Sickermulde zugeführt.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird analog behandelt. Als ergänzender Baustein des Systems der Regenwasserbewirtschaftung ist vorgesehen, eine Brauchwassernutzung in den Gebäuden umzusetzen. Da entsprechende Regelungen im Bebauungsplan nicht getroffen werden, wird dieser Vorschlag als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Über die vorhandene Anbindung wird das Plangebiet durch eine mittige Erschließungsstraße erschlossen. Endpunkt dieser Straße bildet ein Wendehammer. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Ortes wird durch eine Fortführung eines Weges in Richtung Ortsmitte angestrebt. Die mittige Erschließungsstraße wird durch in nördliche Richtung verlaufende Stichstraßen ergänzt. Die zentrale Erschließung hat eine Ausbaubreite von 6,0 m. Sie soll als Mischfläche (gleichberechtigte Nutzung für alle Verkehrsteilnehmer, wie Fußgänger, Radfahrer und Pkw-Verkehr) ausgestaltet werden. Diese gemeinsame Nutzung der Verkehrsfläche war ausschlaggebend für die Dimensionierung. Für den reinen Begegnungsverkehr, der Grundlage für die technische Planung ist, wären 4,0 m (Begegnungsverkehr Pkw/Pkw) ausreichend gewesen. Die vorgesehene Ausbaubreite von 6,0 m wird dadurch begründet, dass zum Einen im Straßenraum öffentliche Parkplätze mit Baumpflanzungen integriert werden sollen und zum Anderen die multifunktionale Nutzung eine gewisse Großzügigkeit bedingt. Die Stichstraßen zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke werden mit einer Ausbaubreite von 5,0 m konzipiert. Auch hier waren die vorgenannten Gründe für die Dimensionierung ausschlaggebend.

2.4 Grünkonzept

Das Plangebiet stellt sich heute als ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Es ist weitgehend unversiegelt, einzige Ausnahme bildet die vorhandene Scheune auf dem Areal. Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für die Schaffung von ca. 23 Baustellen geschaffen. Durch die Herstellung der Erschließung und die Versiegelung aufgrund der einzelnen Bauvorhaben wird es zu baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der bisherigen Funktionen des Naturhaushaltes kommen. Entsprechend den Regelungen der Naturschutzgesetze sollen die durch den Bebauungsplan legitimierten Eingriffe in Natur und Landschaft, sofern sie nicht vermeidbar sind, auf das erforderliche Maß begrenzt werden.

Dies geschieht zum Einen dadurch, dass vorgesehen ist, eine aufgelockerte Bebauung mit geringer Verdichtung umzusetzen. Der hohe Freiflächenanteil, der durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Baugrenzen definiert ist, trägt den Belangen Rechnung, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Es ist vorgesehen, die Erschließungsstraßen mit Baumpflanzungen auszustatten. Darüber hinaus ergänzen Baumpflanzungen am nordöstlichen Rand des Baugebietes die Grünstruktur des Konzeptes. Diese Maßnahmen auf öffentlichen Flächen werden ergänzt durch festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen dazu, dass zum Einen die Versiegelung der Grundstücke auf ein Minimum begrenzt wird. Zum Anderen sind landespflegerische Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung mit Einzelbäumen und Gehölzflächen sicherzustellen. Diese Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen bilden das Rückgrat des Grünordnungskonzeptes.

Da innerhalb des Baugebietes der erforderliche Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne des BNatSchG nicht erreicht werden kann, sind zudem Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen vorgesehen. Diese Einzelgrundstücke werden im Zuge der Flurbereinigung zu einem Komplex zusammengefasst.

3. Begründung und Herleitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist als Baugebietsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet ist in drei Teilbereiche (WA 1, WA 2 und WA 3) untergliedert.

Der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO entspricht dem tatsächlichen Bedarf, der auf den Flächen des Baugebietes geschaffen werden soll. In erster Linie handelt es sich hier um Wohnnutzungen. Um ergänzende Nutzungen, die dem Baugebiet dienen sollen, zuzulassen, wurde darauf verzichtet, das Gebiet als reines Wohngebiet auszuweisen.

In allen Teilgebieten ist vorgesehen, eine zweigeschossige Wohnbebauung zuzulassen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist es erforderlich, diese Begrenzung durch ergänzende Festsetzungen zu konkretisieren. Hierzu wurde für die verschiedenen Teilgebiete des Plangebietes eine maximal zulässige Traufhöhe festgelegt. Die Festsetzung bezieht sich sowohl auf die talseitige als auch auf bergseitige Traufe. Die Untergliederung des Plangebietes in die Gebiete WA 1 bis WA 3 erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Bezugshöhe der verschiedenen Teilgebiete unterschiedlich festgelegt wurde.

In den Gebieten, die unmittelbar an einer Planstraße angrenzen, ist die Bezugshöhe durch den Straßenrand in Grundstücksmitte eindeutig festgelegt. Ergänzend wurden Regelungen getroffen, die sich auf das vorhandene Gelände beziehen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen dazu führen, dass angepasste bauliche Strukturen entstehen, die dem Orts- und Landschaftsbild nicht entgegen stehen.

3.1.2 Bauweise / Maximale Anzahl der Wohneinheiten / Mindestgröße der Grundstücke

Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung erhält eine weitere Einschränkung dadurch, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Damit soll der Zielstellung Rechnung getragen werden, dass ein stark aufgelockertes Baugebiet entsteht ohne lange Häuserzeilen. Diese Auflockerung ist gleichzeitig Grundlage für die Verzahnung mit den angrenzenden Grünflächen, so dass ein harmonischer Übergang zum unbesiedelten Bereich entsteht.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Festsetzung zur Mindestgröße der Grundstücke von 450 m² zu sehen. Um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden, wurde zudem festgelegt, dass pro Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Damit soll verhindert werden, dass großmaßstäbliche Baukörper als Mehrfamilienhaus errichtet werden.

3.1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird mittels Angabe der Hauptfistrichtungen festgelegt.

In der Regel wird die Hauptfistrichtung parallel zu den Höhenlinien festgelegt. In den Eingangsbereichen des Baugebietes (westlicher Bereich) wurden hier flexiblere Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen getroffen, um die Ausformulierung eines "Eingangs zum Baugebiet" zu ermöglichen.

3.1.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Zum Einen ist parallel der Höhenlinien eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Ausbaubreite von 6,0 m festgesetzt. Sie dient zur Haupteerschließung des Gebietes.

Der Straßenquerschnitt von 6,0 m wurde vorgesehen, um ein problemloses Ein- und Ausfahren von den Stellplätzen auf die öffentliche Verkehrsfläche zu ermöglichen. Gleichzeitig ist vorgesehen, innerhalb dieser Erschließungsstraße öffentliche Parkplätze vorzusehen. Diese werden von Baumpflanzungen eingegrenzt und dienen somit auch zur Strukturierung und Gliederung der verkehrlichen Erschließung.

Aufgrund der Tiefe des Baugebietes war es erforderlich, ergänzende Stichstraßen vorzusehen, um die südlichen Grundstücksteile für eine Bebauung nutzbar zu machen. Es ist vorgesehen, zwei kurze Stichstraßen mit einer Ausbaubreite von 5,0 m vorzusehen. Sie erschließen die "Bebauung in zweiter Reihe".

Mit der Ausweisung dieser neuen Verkehrsflächen wurde der Zielstellung Rechnung getragen, eine möglichst große Ausnutzung des Baugebietes zu erzielen und gleichzeitig eine kostensparende Erschließung herzustellen. Damit einher geht eine Minimierung der versiegelten Flächen auf das absolut notwendige Maß.

Im südwestlichen Bereich ist der vorhandene Wirtschaftsweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich hier nur um die Festsetzung einer bereits vorhandenen Verkehrsfläche.

3.1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die relativ starke Hangneigung führt dazu, dass die Herstellung der Erschließungsstraßen mit Abgrabungen und Aufschüttungen verbunden sein wird. Diese sollen vor dem Hintergrund, dass Erdmassen möglichst im Baugebiet zu belassen sind, auf den angrenzenden Grundstücken einplaniert werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Festsetzung, dass die entstehenden Böschungen auf den privaten Grundstücken zu dulden sind.

3.1.6 Landespflegerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält landespflegerische Festsetzungen, die die in dem Landespflegerischen Planungsbeitrag formulierten Zielvorstellungen und die Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzfestsetzungen in verbindliche Vorgaben fassen.

So sind insbesondere die Baumpflanzungen im Straßenbereich auf privaten Grundstücken sowie die Bepflanzung der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche verbindlich geregelt. Ergänzend sind Maßnahmen auf externen Flächen vorgesehen. Sie sind erforderlich, um den durch den Bebauungsplan legitimierten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Artenlisten basieren auf den im Landespflegerischen Planungsbeitrag empfohlenen standortgerechten Arten. Die Artenlisten bieten hinreichend Spielräume, um die ausgewogenen und zumutbaren Pflanzfestsetzungen zu erfüllen.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den in den Bebauungsplan integrierten - ortsplanerisch motivierten - bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eine klare Strukturierung des Plangebietes - im Sinne einer gestalterischen Einheit - bewirkt.

3.2.1 Dachform / Dachneigung / Kniestöcke / Dachaufbauten

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung grenzen die Gestaltungsmöglichkeiten ein, lassen aber auch hier genügend Spielräume für eine individuelle Baukörpergestaltung. Sie werden dadurch begründet, dass eine Verträglichkeit mit der Formsprache der ortstypischen Bebauung erzielt werden soll. Aus siedlungsökologischen Gründen wurden auch begrünte Flachdächer zugelassen.

3.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Grundlage ist die beabsichtigte "schonende" Entwicklung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche. Wie bei der Begrenzung der Überbaubarkeit soll auch durch die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Zielstellung Rechnung getragen werden, den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

4. Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche Bebauungsplan = Bruttobauland		14 700 m ²	100,0 %
1.	Verkehrsflächen	2 160 m ²	14,7 %
1.1	Öffentliche Verkehrsflächen / Wirtschaftsweg = Bestand	480 m ²	3,3 %
1.2	Öffentliche Verkehrsfläche / Anliegerstraße = Planung	1 680 m ²	11,4 %
2.	Öffentliche Grünflächen	330 m ²	2,3 %
3.	Private Grünflächen	1 370 m ²	9,3 %
Zwischensumme Erschließung / private Grünflächen		3 860 m ²	26,3 %
Nettobauland		10 840 m ²	73,7 %

5. Maßnahmen zur Umsetzung des Baugebietes

Wie bereits angeführt, ist im Plangebiet ein Entwicklungsdruck zu verzeichnen, der sich durch verschiedene Bauanfragen bei der Gemeinde manifestiert. Die Erschließung und die Herstellung der Wohngebäude erfolgt durch Privatinvestoren. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Gemeinde Naurath hergestellt. Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung erfolgt durch die Verbandsgemeinde Schweich.

Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sind im ausreichenden Maße vorhanden.

Das Baugebiet kann an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Hierzu sind jedoch Maßnahmen der "äußeren Erschließung" erforderlich, da direkt am Baugebiet keine unterirdischen Ver- und Entsorgungsmedien anliegen.

Gleiches gilt für die Schmutzwasserentsorgung. Auch hier ist ein Anschluss nach entsprechend durchgeführten Vorarbeiten problemlos möglich.

Hinsichtlich der Regenwasserentsorgung ist noch keine abschließende Festlegung erfolgt. Aufgrund der starken Hangneigung und der unterliegenden vorhandenen Bebauung ist eine Bewirtschaftung auf den privaten Grundstücken als problembehaftet anzusehen. Die Festlegung der Konzipierung der technischen Ver- und Entsorgung erfolgt im weiteren Zuge der technischen Planung. Zur Regenwasserbewirtschaftung werden Aussagen zu den geologischen Gegebenheiten benötigt, die zur Zeit noch nicht vorliegen. In jedem Fall ist vorgesehen, Regenwasser dezentral zu bewirtschaften. Aus Sicherheitsgründen sind Notüberläufe erforderlich.

Vor der Umsetzung des Baugebietes sind die vorhandenen Freileitungen, die das Gebiet queren, zu verlegen.

6. Bodenordnung

Erforderliche Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Gemeinde den kompletten Erwerb der Flächen bzw. Flächentausch anstrebt.

7. Kosten und Finanzierung

Zur Erschließung des Baugebietes und zur Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen ist eine Investition in Höhe von

ca. netto DM 740 000,00

anzusetzen. Die Realisierungskosten pro m² Nettobauland (ohne den Grunderwerb) belaufen sich somit auf etwa

ca. netto DM 70,00.

In diesen Kosten sind die umlagefähigen Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, Erschließungsbeiträge nach dem KG sowie Kosten nach dem BNatSchG zusammengefasst.

Die Einzelaufschlüsselung der voraussichtlichen Erschließungskosten ist in der Tabelle im Anhang zur Begründung enthalten. Zu den ermittelten Kosten ist festzuhalten, dass diese aufgrund des Planungsstandes noch in einigen Bereichen von Annahmen ausgehen müssen. So liegt z. B. kein Bodengutachten vor. Hier könnten sich entsprechend der geologischen Gegebenheiten zusätzliche Kosten begründen. Darüber hinaus ist auch die Auswahl des Erschließungssystems hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung Einfluss auf die entstehenden Baukosten haben.

Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im August 2000

.....
Dipl.-Ing. B. Piechottka

Gemeinde Naurath

Kostenschätzung

Bebauungsplan: Zielvariante

Projekt Nr.:

Stand: 24.03.2000


 INGENIEUR
 GESELLSCHAFT
 ROCKENHAUSEN
 Tel. 06361-9190

Stand: 24.03.2000

Bauteil								
	Menge	Ein- heit	EP [DM]	GP [DM]	Menge	Ein- heit	EP [DM]	GP [DM]
Zielvariante	Innere Erschließung				Äußere Erschließung			
Teilweise über Hebeanlagen								
Straßenbau Verkehrsfläche Gehweg Beleuchtung Straßenbegleitgrün mit Baum	1.540 m²		150,00					
	160 m²		80,00					
	280 m		110,00					
	8 St		1.000,00					
Zwischensumme	1.988 m²				243.800	680 m²		92.900
Wasserversorgung Hauptleitung DN 80 - 100 einschl. 23 Hausanschlüsse	310 m		300,00					
					93.000	140 m	300,00	42.000
Zwischensumme	310 m				93.000	140 m		42.000
Abwasserkanal SW - Kanal DN 300 (Hauptlg.) - Kanaltiefe ca. 3 m einschl. 23 Hausanschlüsse Hebeanlagen (privat)	280 m		600,00					
	7 Stck		0,00					
					168.000	140 m	600,00	84.000
					0	0 Stck	10000,00	0
Zwischensumme	287 m				168.000	140 m		84.000
Landschaftsbau Grasen / Wiese Bäume	0 m²		15,00					
	30 St		500,00					
					0	0 m²	15,00	0
					15.000	0 St	1000,00	0
Zwischensumme					15.000			0
Jesamtsumme [Netto]	Innere Erschließung				Äußere Erschließung			
Jesamtsumme [Euro]	519.800				218.900			
	265.770				111.922			
Jesamtsumme Innere und Äußere Erschließung:	DM				EURO			
	738.700				377.691			