

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schleich
„Auf dem Flur“**

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

GEMARKUNG: Schleich

FLUR: 4

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

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

Mai 2006

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Vorbemerkung	3
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB.....	3
1.2	Gebietsabgrenzung	3
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
3	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	5
3.1.4	Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und Landesstraßengesetz .	5
3.1.5	Nutzungsverteilung	6
	Flächen für Versorgungsanlagen.....	6
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	6
	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	6
3.1.6	Erschließung.....	6
3.1.7	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4	VER- UND ENTSORGUNG	9
4.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	9
4.2	Wasserversorgung	10
4.3	Stromversorgung	10
5	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN	10
6	UMWELTBERICHT / LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG	10
7	ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN	11
8	KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	11
9	FLÄCHENBILANZ	12

1 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 überwiegend als Weinberg genutzte Fläche.

Teilbereiche sind bereits mit Wohngebäuden bebaut.

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

Die Ortsgemeinde Schleich hat lt. Regionalem Raumordnungsplan die besondere Funktion „Landwirtschaft“. Laut Darstellung im FNP ist die betreffende Fläche als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der FNP der Verbandsgemeinde Schweich ist seit 18.07.2003 wirksam und der Bebauungsplan somit grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, der Beschluß des Bebauungsplans kann gemäß § 10 Abs. 3 bekannt gemacht werden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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 erreicht werden. Der Flächennutzungsplan ist an die Festsetzung im B-Plan anzupassen.

Aufgrund der besonderen Lage des Gebietes teilweise im Überschwemmungsbereich der Mosel wurden die Rahmenbedingungen der Planung im Vorfeld mit der SGD Nord abgestimmt (siehe auch Kap. 3.1.4).

Der Aufstellungsbeschluß wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 18.03.1999 gefaßt. Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigefügt. Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 3,2 ha.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 09.05.2006.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Schleich, Flur 4.

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 4:

Flurstücke 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13/1, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 (Weg), 26 tlw., 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42/1tlw. (Weg), 44/8 tlw. (B53, Moselweinstraße).

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- landespflegerischer Planungsbeitrag, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechn. Vorkonzept
- Verlauf des Überschwemmungsgebietes.

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

3 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. Einzelne Flurstücke sind bereits mit Wohngebäuden bebaut. Die Ortsgemeinde hat sich daher entschieden, den Bereich insgesamt 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)
- 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.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie weiterer Voruntersuchungen 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 nach Osten geneigte Fläche. Im Anschlußbereich an die B 53 ist teilweise eine bis ca. 4,00 m hohe Böschung ausgebildet. 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.

B) Überschwemmungsgebiet ÜSG

Die für die Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen des Gebietes werden durch die Lage der Hochwasserlinie bestimmt. Als Orientierung wurden zuerst die Hochwassergrenzen aus amtlichen Lageplänen herangezogen. Diese stellen aber nur eine schematische Darstellung ohne Bezug zur tatsächlichen Topographie dar. Daher wurden die Bezugshöhen des amtlichen Überschwemmungsgebietes an die Höhenschichtlinien des örtlichen Aufmaßes angepaßt.

Im Vorfeld der Planung wurde mit der SGD Nord abgestimmt, daß diese Hochwassergrenze nach NN-Höhen als maßgebend definiert wird. (Im Plan als HQGesNN bezeichnet).

Auf den Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind Aufschüttungen, Nebengebäude oder den Wasserabfluß hindernde Bepflanzungen nicht erlaubt.

Entsprechende Textfestsetzungen bezüglich der Nutzung und grünplanerischen Gestaltung der Flächen innerhalb des ÜSG wurden im B-Plan aufgenommen. Ergänzend wird unter den Hinweisen grundsätzlich erläutert, daß das Gebiet nicht Hochwasserfrei ist und eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen wird.

C) Lärmschutz B 53

Es wird auf die Lärmschutzuntersuchung der Verbandsgemeinde entlang der Bundesstraße verwiesen.

Hieraus kann abgeleitet werden, daß die Gebäude unmittelbar entlang der Bundesstraße im Lärmpegelbereich IV liegen, während die übrigen Gebäude dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen sind.

Entsprechende Festsetzungen für Aufenthaltsräume sind im B-Plan festgesetzt.

D) Böschungsverlauf entlang der B 53

Bei der Planung ist die teilweise bis 4,0 m hohe Böschung von der B 53 zum tieferliegenden Baugebiet zu beachten. Zur Erschließung der westlichen Baureihe von der B 53 aus muß die o.g. Böschung in Anspruch genommen werden. Die Eigentumsrechtliche Regelung erfolgt in Abstimmung mit dem LSV.

Aufgrund der Änderung der Böschungsanteile wird die Fläche der B 53 in das Plangebiet einbezogen.

Eine Änderung des Straßenkörpers der B 53 ist nicht vorgesehen. Entlang des Straßenrands der B 53 soll im Bereich der Böschung ein Gehweg angelegt werden. Der sich hieraus ergebende neue Böschungfuß ist im Plan eingetragen.

Entsprechende Festsetzungen für die Veränderung der Böschung für die private Nutzung und die Anlage des o.g. Gehwegs sind im B-Plan festgesetzt. (siehe auch Kap. 3.1.6)

3.1.5 Nutzungsverteilung

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

Es wird die Errichtung von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern angestrebt. Um die Grundstücke variabel zu vermarkten zu können, sind im B-Plan keine Grundstücksgrenzen vorgegeben und keine Einzelbaufenster vorgesehen. Um sich der dörflichen Bauweise anzupassen, werden generell zwei Vollgeschosse zugelassen.

Zur Begrenzung des ruhenden und fließenden Verkehrs wird 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 Verkehrsflächen zu integrieren. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten. Am nördlichen Rand des Gebietes wird eine kombinierte Fläche für Ver- und Versorgungsanlagen ausgewiesen. Diese Fläche ist für die Aufnahme einer Trafostation für die Stromversorgung vorgesehen. Weiter wird die Fläche als Standort für einen Gemeinschafts-Flüssiggastank für das Baugebiet vorgesehen.

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 innerhalb des Plangebietes realisiert. Ausgleichsflächen außerhalb des Gebietes sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich. Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag).

Flächen für die Wasserwirtschaft

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Bambach+Gatzen, Trier zugrunde, welches im Auftrag des VG-Werke erstellt wurde. Weitere Ausführungen siehe Kap. 5.

3.1.6 Erschließung

Die neu zu erschließenden Baustellen sind in drei in nord-südlicher Richtung verlaufenden Reihen angeordnet.

Innere Erschließung / Gemeindestraßennetz

Die beiden unteren, östlich gelegenen Reihen werden durch eine 5,0 m breite Stichtrasse erschlossen. Diese endet in einem für 3-achsige Müllfahrzeuge geeigneten Wendehammer. Um die Benutzung einwandfrei zu gewährleisten sind die erforderlichen Überhangflächen für das Müllfahrzeug im Plan dargestellt. In den Textfestsetzungen wird geregelt, daß diese von Einfriedungen jeglicher Art freizuhalten sind.

Die Straße beginnt als Verlängerung der vorh. Gemeindestraße "Enscher Straße" und wird entsprechend der Abgrenzung des ÜSG leicht verschwenkt.

Die notwendigen Versorgungsleitungen sollen in dem Straßenkörper untergebracht werden. Die genaue Aufteilung des Straßenraums wird im Rahmen der Ausbauplanung mit Gemeinde und Versorgungsträgern abgestimmt.

Erschließung der westlichen Baureihe über die B 53

Die Grundstücke im Westen, entlang der B 53 sollen von der Bundesstraße aus erschlossen werden. Dies ist möglich, da die OD-Grenze am nördlichen Ende des Plangebietes liegt. Die Bauflächen ragen ca. 25 m nach Norden über die OD hinaus. Im B-Plan ist hier ein entsprechender Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Zur Erschließung sind Regelungen bezüglich der vorhandenen Straßenböschung zu den tieferliegenden Baugrundstücken erforderlich.

Ein vorhandener Wirtschaftsweg, welcher parallel zur Bundesstraße verläuft, soll aufgegeben werden und die Grundstücke bis an die Fahrbahn des B 53 herangeführt werden. Zwischen der Fahrbahn und den Grundstücken soll ein 1,00 m breiter Gehweg angelegt werden. Im südlichen Bereich der B 53 soll der Gehweg auf die alte Trasse des o.g. Wirtschaftsweges verschwenkt werden.

Änderungen am Fahrbahnverlauf der B 53 sind grundsätzlich nicht geplant. Der neue Gehweg orientiert sich an der vorhandenen Fahrbahnabgrenzung.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich in der B 53 ein Fahrbahnsteiler, welcher auf gesamter Länge begrünt ist. Diese Begrünung ist zur Erschließung der anliegenden Grundstücke z.T. zu befestigen, dies dient auch der besseren Zugänglichkeit des gegenüberliegenden, noch nicht bebauten Grundstückes an der B 53. Entsprechende Ausbaudetails sind mit dem LSV abzustimmen.

Im Norden soll der neue Gehweg die vorh. Böschung hinunter an einen von Norden kommenden Wirtschaftsweg angeschlossen werden. Der Wirtschaftsweg erschließt die nördlich des Gebietes verbleibenden Weinbergs-Flurstücke. An dem Schnittpunkt Gehweg und Wirtschaftsweg soll ein Wendeplatz für Landwirtschaftliche Fahrzeuge erhalten bleiben.

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. Neben der allgemeinen Wohnbebauung ist die Option zur Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, analog der umgebenden Bebauung, berücksichtigt. Da die Wohnbebauung aber überwiegend soll, sind Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 (4) BauNVO daher nicht zugelassen.

Äußere Gestaltung

Dieses Thema wurde im Verlauf des Verfahrens eingehend im Rat diskutiert. Hier setzte man sich insbesondere mit den Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren auseinander. Danach ist die Gemeinde der Auffassung, dass die gestalterische Festsetzungen auf das zur Wahrung der Ortsbildpflege notwendige Maß reduziert werden.

Die Regelungen beschränken sich auf Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe. Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird definiert durch Angabe der Höhenlage der Gebäu

de bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße sowie der zulässigen Maximalwerte für Trauf- und Firsthöhe. Da die Grundstücke sich überwiegend in Hanglage befinden, werden diese Festlegungen zusätzlich durch die Festsetzung einer max. sichtbaren Wandhöhe (außer am Giebel) ergänzt.

In Verbindung mit der Darstellung von Schemaschnitten ist der Bezugspunkt der einzelnen Maßangaben exakt bestimmt. So soll eine augenscheinliche Mehrgeschossigkeit als die festgesetzten zwei Vollgeschosse im Sinne der Ortsbildpflege vermieden werden.

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, Quergiebel) auf der Talseite werden nur in Abhängigkeit einer max. sichtbaren Wandhöhe zugelassen. Auf eine max. Festsetzung der Breite der Dachaufbauten will die Gemeinde aufgrund der konstruktiven Erfordernisse nach den geltenden Wärmedämmvorschriften verzichten.

Soweit gestalterische Festlegungen getroffen wurden, sind sie aus dem Gebäudebestand der unmittelbaren Umgebung abgeleitet. Dies betrifft die Art der Dachform sowie die Ausbildung der Dachlandschaft (Dachgauben) sowie Festsetzungen von zulässigen Fassaden und Bedachungsmaterialien. Es werden der umgebenden Bebauung angepaßte Dachmaterialien und Farbgebungen sowie regionaltypische Fassadenkonstruktionen zugelassen. Hierbei werden auch Holzfassaden einbezogen, Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise werden aber bewußt ausgeschlossen.

Weitere Festsetzungen regeln den Umgang mit Böschungen und Stützmauern.

Ziel ist es, die neuen Gebäude im Sinne einer Weiterentwicklung eines intakten Ortsbildes einzufügen. Zur Erreichung dieses Ziels sind die Einschränkungen der Gebäudevolumen sowie das Erscheinungsbild der Dachlandschaft und Fassadengestaltung die Mindestvoraussetzungen.

Eine Besonderheit stellen die nördlichen Grundstücke entlang der B 53 (im B-Plan Bereich A) dar. Hier befindet sich entlang der Bundesstraße die bis zu 4,00 m tiefe Böschung. Die eigentliche Baufläche befindet sich also wesentlich tiefer, als die Erschließung des Grundstückes (Zufahrt / Garage). Für diesen Bereich wird die mögliche Bebauung in drei variablen Schemaschnitten separat dargestellt, wobei auch für diesen Bereich die Kubatur über die Maximalwerte für Trauf- / Firsthöhe und sichtbare Wandhöhe geregelt wird.

Hier ist die Bebauung in verschiedener Höhenlage im Gelände, als Normalgeschosse oder mit versetzten Geschossen sowie mit in den Baukörper integrierter Garage bzw. Garagen als separater Baukörper gezeigt. Die Erschließung der EG Ebene kann direkt von der Erschließungsebene oder z.B. über einen Steg von der Garage bzw. Treppenanlagen im Geländeverlauf erfolgen.

Aufgrund der möglichen individuellen Bebauung sind hier die Baugrenzen überwiegend 20 m tief angeordnet. Im nördlichen Bereich (kurzes Stück außerhalb der OD) wird aufgrund der Lage der Grundstücke in der Böschung eine Ausnahme angestrebt und die Baugrenze abweichend von §9Abs.1 Nr. 1 FStrG nur 15 m gegenüber dem Fahrbahnrand der Bundesstraße zurückgesetzt.

Auf die Festlegung der Firstrichtung wird überwiegend verzichtet, um eine möglichst variable Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Lediglich für die Gebäude entlang der B 53 wird eine Straßenparallele Firstrichtung vorgegeben, um überhöhte Giebelansichten zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen.

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

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Schmutzwasserentsorgung wird an das vorhandene Netz der Gemeinde angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Rückhaltung zugeführt.

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

Zitat Anfang

Entwässerung

Die wasserwirtschaftliche Konzeption sieht vor, die Schmutzwassererfassung und die Oberflächenentwässerung in voneinander getrennten Anlagen vorzunehmen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwassererfassung und –Ableitung erfolgt über ein neu herzustellendes Rohrleitungssystem. Die Schmutzwasserleitungen kommen innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege zu liegen, wobei die Gefällerrichtungen durch die Topographie vorgegeben sind.

Zur Sicherung der Entwässerungsleitungen für die Gebäude entlang der B 53 ist eine Dienstbarkeit erforderlich.

Die Tiefenlage der Leitungen wird zwischen 1,80 m und 2,50 m liegen. Eine Entwässerung der Keller im freien Gefälle ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Der Schmutzwasserkanal schließt an den vorhandenen Mischwasserkanal im BG-Gelände an.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das in den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, gem. den aktuellen wasserwirtschaftlichen Grundsätzen, zurückzuhalten.

Diese Rückhaltung soll in zentralen unbefestigten Mulden erfolgen; die Mulden erhalten ein Volumen von 50 l/m² befestigter Grundstücksfläche. Die max. Wassertiefe bei gefüllter Mulde liegt bei 30 cm.

Das Oberflächenwasser wird über ein Leitungs- und Muldensystem dieser zentralen Rückhaltung zugeführt.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung für die Gebäude entlang der B 53 ist eine Dienstbarkeit erforderlich.

Die talseitig der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücke entwässern oberflächlich zu den Rückhaltungmulden innerhalb der Grünflächen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen entwässern ebenfalls über dieses Leitungs- und Muldensystem. Für diese Fläche wird in den zentralen Retentionsmulden in der öffentlichen Grünfläche am Baugebietsrand das Volumen ebenfalls mit 50 l/m² dimensioniert geschaffen. Die Mulde erhält einen Notüberlauf, so dass das Wasser über den Moselleinpfad zur Mosel fließen kann.

Im Südwesten stößt ein namenloses Gewässer dritter Ordnung an das Plangebiet. Um einen evtl. späteren Anschluß an die Rückhaltung des Baugebietes zu ermöglichen wird das Leitungsrecht unterhalb der ersten Bauzeile an die B 53 verlängert.

Wasserversorgung

Der gesamte Erschließungsbereich erhält ein Wasserversorgungsnetz, das größtenteils innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege zu liegen kommt.

Zur Sicherung der Wasserversorgung für die Gebäude entlang der B 53 ist eine Dienstbarkeit erforderlich.

Dieses neue Versorgungsnetz wird an das vorhandene Versorgungssystem der Gemeinde Schleich angeschlossen.

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 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der gesamte Bereich soll durch ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB neu geordnet werden.

6 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 Planungsbeitrages 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 inkl. landespflegerischer Planungsbeitrag zum B-Plan.

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

7 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 werden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert.

In den Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB wurden abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. **Wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt**

8 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	Masse	EP netto €	GP netto €
1. Öfftl. Verkehrsfläche	1.100 m ²	110	121.000,00
2. Straßenbeleuchtung	7 Stk		15.800,00
3. Gehweg	pausch		56.100,00
4. Entwässerung			
5. Wasserversorgung (inkl. HA)			
6. Interne Ausgleichsmaßnahme	1.410 m ²	15	21.150,00
7. Pflanzung innerhalb Flächen für die Wasserwirtschaft	2.030 m ²	12	24.360,00
8. Rückbau Wirtschaftsweg	Pausch.		8.700,00
Summe (Netto)		ca.	<u>247.110,00</u>

zuzüglich Grundstückskosten, Baunebenkosten (ca. 15% der Baukosten), MWSt. und Verfahrenskosten der Umlegung **wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt**

Kostenangaben:

- (1) (3) - (5) (8)
- Bepflanzungen (6) (7)

Ing.-Büro Bambach + Gatzen, Trier
Sonntag Riol

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Ortsgemeinde Schleich.

9 FLÄCHENBILANZ

	Σm ² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	33.286	100,0
• Verkehrsfläche	3.129	9,4
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	203	0,6
• öffentliche Grünflächen (=Flächen zum Schutz, zur Pflege...)	1.711	5,1
• private Grünflächen	7.230	21,7
• Flächen für Versorgungsanlagen	196	0,6
• Flächen für die Wasserwirtschaft	2.030	6,1
Netto-Bauflächen Allgemeine Wohngebiete	18.787	56,5

Schleich, den

.....