Bebauungsplan der Stadt Schweich „Im Flürchen 1. Änderung“

Begründung

Gemarkung Schweich
Flur 67, 68, 69

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

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

Bielefeld • Gillich • Heckel
Landschaftsarchitekten BDLA
Kaiserstr. 15
54290 Trier

Tel.: 0651/14546-0
mail@BGHplan.com

Februar 2005

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.0	AUFGABENSTELLUNG	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Gebietsabgrenzung	3
2.0	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
3.0	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	3
3.1	Städtebauliche Zielvorgaben	3
3.2	Topographische Situation	4
3.3	Nutzungseinschränkung durch umweltrelev. Aspekte, lärmtechn. Vorgaben etc.	4
3.4	Nutzungsverteilung	4
	Flächen für Versorgungsanlagen.....	4
	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	4
3.5	Erschließung	5
4.0	LANDESPFLEGE / NATURSCHUTZ	5
5.0	VER- UND ENTSORGUNG	5
5.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	5
5.2	Wasserversorgung	5
5.3	Stromversorgung	6
6.0	EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN	6
7.0	ABWÄGUNG	6
	Abwägung	6
8.0	KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	6
9.0	FLÄCHENBILANZ	7

1.0 AUFGABENSTELLUNG

1.1 Vorbemerkung

Das Baugebiet „Im Flürchen“ befindet sich seit 2001 in der Realisierung. Wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Ver- und Entsorgung) sind vorhanden und werden kontinuierlich ausgebaut.

Der aus dem Jahre 2001 stammende Bebauungsplan „Im Flürchen“ bedarf aufgrund eingetretener Änderungen einer Überarbeitung. Der zur Zeit im Bereich Flurstück Nr 60/9 befindliche Gewerbebetrieb wird zum 31.12.2004 aufgegeben. Eine Intensivierung der Nutzung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist daher möglich. Die im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung ausgewiesene Abstand sowie die Aufschüttungsfläche wird nicht mehr benötigt.

Die Änderung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes betrifft ausschließlich eine Anpassung der überbaubaren Flächen an reduzierte Grundstücksgrößen sowie eine Konkretisierung der zulässigen Gebäudevolumen.

Unter prinzipieller Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen ist der Bebauungsplaninhalt an die neuen Vorgaben anzupassen.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der VG Schweich ist auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes bereits vollzogen.

Der Rat der Stadt Schweich hat in seiner Sitzung am 18.11.2004 den Aufstellungsbeschluss zur Planänderung gefasst.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Schweich

Der Geltungsbereich wird durch die Änderung nicht berührt. Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlagen siehe Vorbemerkungen.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Die textlichen Festsetzungen werden im Sinne der Kontinuität, soweit sich aus der Änderung kein Anpassungserfordernis ergibt, übernommen.

Die sonstigen Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes sind durch die Änderung nicht betroffen.

3.2 Topographische Situation

Das Gelände ist nur gering geneigt. Die topographische Situation ist durch die Ursprungsplanung hinreichend bekannt, so daß auf ein ergänzendes Aufmaß verzichtet werden konnte.

3.3 Nutzungseinschränkung durch umweltrelev. Aspekte, lärmtechn. Vorgaben etc.

A) Landespflege

- keine

B) Lärmtechnische Vorgaben

Die im Zusammenhang mit der Ursprungsplanung erstellte lärmtechnische Untersuchung aus dem Jahr 2000, in der die Geräuschmmissionen untersucht wurden, wird im Grundsatz auch für die Änderung als Grundlage verwendet. Die lärmtechnische Untersuchung wurde durchgeführt durch das Ing.-Büro Juhre + Boxleitner, Trier der aktuellen Planfassung bzw. den sich ändernden Nutzungen außerhalb des Plangebietes angepaßt.

C) Leitungsrechte

In Teilbereichen der privaten Grundstücksflächen sind Leitungsrechte zur Ableitung von überschüssigem Niederschlagswasser festgesetzt.

3.4 Nutzungsverteilung

Es wird weiterhin für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes die Errichtung freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäuser angestrebt. Die Verdichtung (Verkleinerung der Grundstücke) wird mit der Zentrumsnähe begründet.

Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird über einen Schemaschnitt definiert. Hierbei ist das, in Bezug auf die dargestellte Baugrenze, theoretisch zulässige Maximalvolumen definiert. Wird ein Gebäude mit geringerer Bautiefe errichtet, steigt die zulässige Traufhöhe bis zur Maximalgrenze gemäß Schemaschnitt. Hierdurch wird sichergestellt, daß bei weitgehender Gestaltungsfreiheit das für die Nachbarbebauung maximal zulässige Bauvolumen eindeutig definiert ist.

Die Regelungen gemäß Nutzungsschablone (maximal ein Vollgeschoss, GRZ, GFZ, maximal 2 Wohneinheiten) sind hierbei zu beachten.

Flächen für Versorgungsanlagen

Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Die Darstellung beschränkt sich auf die Bestandsdarstellung.

Flächen für die Wasserwirtschaft

An der bisherigen Konzeption zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden, mit Ausnahme der Verschiebung der der Ableitung von Niederschlagswasser, keine Änderungen vorgenommen.

3.5 Erschließung

Mit der Bebauungsplanänderung sind, mit Ausnahme zusätzlicher Hausanschlüsse, keine Änderungen der Erschließung ausgelöst.

Die drei zusätzlichen Bauflächen werden durch Umwandlung über die Stellplätze Flurstück Nr. 338 sowie die bisherigen öffentlichen Grünflächen erschlossen.

4.0 LANDESPFLEGE / NATURSCHUTZ

Die im Ursprungs-Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Grünflächen sowie auf den Ausgleichsflächen K1 und K2 behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Da der Änderungsbereich nicht als eigenständiger Bebauungsplan weitergeführt wird, sondern Bestandteil des Gesamtplanes bleibt, werden die in der Ursprungsplanung ausgewiesenen Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Umfang sowie ihrer Zuordnung zum Gesamtbebauungsplan nicht verändert.

Durch die 1. Änderung ergeben sich folgende Veränderungen:

1. Bisher als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesene Grünflächen entfallen zugunsten neuer Bauflächen. Diese Flächen sind in gleichem Umfang wieder als Ausgleichsflächen nachzuweisen. Flächenumfang: ca 630 m²
2. Auf den zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen sind zusätzliche Versiegelungen möglich: 630 m² x GRZ 0,4 = ca 280 m².

Durch die Änderung ausgelöster zusätzlicher Ausgleichsbedarf ca. 900 m²

Der zusätzliche Ausgleichsbedarf wird aus dem Ökokonto der Stadt Schweich abgebucht. Die Zuordnungsfestsetzung wird entsprechend ergänzt.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz bzw. die vorhandenen Leitungen sichergestellt. Änderungen an den Hausanschlüssen werden im Einvernehmen mit den VG-Werken vollzogen.

Auf die Erarbeitung einer wasserwirtschaftlichen Konzeption zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird, mit Hinweis auf die Geringfügigkeit, verzichtet.

5.2 Wasserversorgung

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt. Änderungen an den Hausanschlüssen werden im Einvernehmen mit den VG-Werken vollzogen.

5.3 Stromversorgung

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

6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die sich aus der Änderung ergebenden Grenzverschiebungen werden auf privatrechtlicher Basis umgesetzt. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7.0 ABWÄGUNG

Die im Sinne des § 1a BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

Abwägung

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB sind in die Abwägung in der Sitzung des Ortsgemeinderates eingeflossen. Es wurden keine / folgende abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

Vor Satzungsbeschluß ergänzen

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Kostengruppe	Bruttokosten
Kosten der VG-Werke für die herstellung zusätzlicher Hausanschlüsse	9.700,-- Euro
Erdarbeiten u.a. neuer Muldengraben	13.800,-- Euro

Alle mit der Änderung des Bebauungsplanes ausgelösten Maßnahmen werden im Zusammenhang mit der Realisierung von den jeweiligen Grundstückseigentümern getragen.

9.0 FLÄCHENBILANZ

	Σm² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	46.110	100,0
• öffentliche Verkehrsfläche	2.797	6,1
• Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Fußwege)	1.593	3,5
• Öffentliche Grünflächen	14.413	31,3
• Private Grünflächen	2.114	4,6
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz... (öffentl. Anteil)	5.937	12,9
• Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	44	0,1
Netto-Bauflächen	19.211	41,7
– davon Allg. Wohngebiet	15.014	32,6
– davon Mischgebiet	4.197	9,1

Aufgestellt:

Schweich, den2005

.....
 Stadtbürgermeister