

Erläuterungsbericht

zum Teilbebauungsplan "In der Langfuhr"
der Gemeinde S c h w e i c h.

I. Allgemeines.

Das Baugebiet der Gemeinde Schweich erstreckt sich im Nordosten der Ortslage über das zwischen der Bahnhofstrasse und dem Jeijepädchen liegende Ackerland, in dem bisher 4 Wohnhäuser entlang der Bahnhofstrasse errichtet sind. Die Gemeindevertretung von Schweich hat beschlossen, dieses Gelände-Dreieck für die privaten Bauinteressenten zu erschliessen und das Kreisbauamt mit der Aufstellung des Teilbebauungsplanes beauftragt. Es handelt sich um ein völlig ebenes Gelände von 3,76 ha Grösse, das sich zur Bebauung gut eignet. Die armartige Erweiterung der Ortslage, die sich im wesentlichen einseitig entlang der Bahnhofstrasse hinzieht, wird durch die Bebauung der Langfuhr eingebunden und der Ortsrand nach Norden abgerundet.

Die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes stellt im Untergrund in schwarz die bisherige Parzellierung, die vorhandenen Strassen und die Bebauung dar, während die geplante Erschliessung, Parzellierung und Bebauung in roter Farbe und Tusche dargestellt ist.

Masse und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich, soweit sie in roter Tusche eingetragen sind.

Es handelt sich insbesondere um :

Die Festlegung der Strassenachse der Markus-Konder-Strasse, sowie um die Verbreiterung des Jeijepädchen mit Angabe der Strassenbreiten und Kurven-Halbmesser und die Höhenangaben der noch nicht ausgebauten Strassen nach ihrem Ausbau, die Abstände der vorderen Baufluchtlinien von den Strassenbegrenzungslinien und um die Festlegung der rückwärtigen Baugebietsgrenzen.

II. Erschliessung.

Das im Wirtschaftsplan der Gemeinde Schweich festgelegte Ortserweiterungsgebiet schliesst sich im wesentlichen an den nördlichen Ortsrand an, das im Westen von der Bahnhofstrasse und im Osten von der Bundesstrasse 49 begrenzt wird. In den Jahren 1949 - 1950 wurde das Ortserweiterungsgebiet zwischen der B. 49 und dem Lehmgraben baulich erschlossen, in dem sich eine rege Bautätigkeit entwickelte. Als Haupterschliessungsstrasse in diesem Gebiet ist die Markus-Konderstrasse anzusehen, die in dem Baugebiet "In der Langfuhr" zwischen Jeijepädchen und Bahnhofstrasse ihre Fortsetzung findet. Sie ist in einer Breite von 7,50 m mit beiderseitigem Bürgersteig von je 1,25 m und zum beiderseitigen Anbau vorgesehen. ✓

Das von der Bahnhofstrasse nach Norden abzweigende Jeijepädchen diente bisher als Feldweg zur Erreichung der Ackerparzellen. Es soll bis zur Einmündung in die Markus-Konderstrasse in 6,00 m Breite ausgebaut werden und einen einseitigen Bürgersteig von 1,25 m Breite erhalten. Auch diese Wohnstrasse ist zum beiderseitigen Anbau vorgesehen. Da die Verfahrensgrenze für die noch einzuleitende Baulandumlegung entlang der jetzigen Grenze des Jeijepädchen vorgesehen ist, wurde in vorliegendem Plan nur die einseitige Bebauung dargestellt. ✓

Zur Erreichung des Kinderspielplatzes sind die beiden 2,00 m breiten unbefestigten Wege und entlang der nördlichen Baugrundstücksgrenzen ein 2,50 m breiter Anwandweg vorgesehen. ✓

III. Vorschriften zur Ordnung der Bebauung.

Das im Teilbebauungsplan dargestellte Baugebiet ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Ansiedlung gewerblicher Betriebe, die einen erhöhten Verkehr mit sich bringen, oder durch Lärm, Geruchsbelästigung oder Staubeentwicklung auf die Umgebung störend wirken, werden in diesem Baugebiet nicht zugelassen. Lebensmittelgeschäfte und solche, die nicht störend auf die Umgebung wirken, sind ausgenommen. ✓

Entlang der Bahnhofstrasse ist die freistehende Einzelhausbebauung in 2-geschossiger Bauweise und entlang des Jeijepädchen die 2-geschossige Doppelhausbebauung vorgesehen. Beiderseits der Markus-Konderstrasse sind freistehende Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise auszuführen. Alle Gebäude müssen dem Teilbebauungsplan entsprechend errichtet werden. Die vorderen Baufluchtlinien und die rückwärtigen Bebauungsgrenzen sind einzuhalten. Die in blaugrüner Farbe angelegten Vorgartenstreifen zwischen den Strassenbegrenzungs- und vorderen Baufluchtlinien verbleiben im Eigentum der Grundstücksbesitzer. ✓

Alle Gebäude sind mit Satteldächer zu versehen, die unter Berücksichtigung der heimischen Bauweise mit Naturschiefer einzudecken sind. ✓

Für die eingeschossigen Gebäude werden die Dachneigungen nicht unter 45° und nicht über 55° vorgeschrieben. Die Dachneigung an den 2-geschossigen Gebäuden dürfen 35° nicht unter- und 50° nicht überschreiten. Alle Nebengebäude sind nur in eingeschossiger massiver Bauweise auszuführen. Die Errichtung primitiver Nebengebäude in Holzbauweise wird untersagt. ✓

Als Vorgarteneinfriedigungen, die einer besonderen Baugenehmigung bedürfen, werden für das ganze Baugebiet entlang der Strassengrenzen Hochbordsteine oder Betonmauern nicht über 15 cm Höhe und dahinter lebende Zäune aus Liguster, Weissdorn, Hainbuche oder ähnliches, vorgeschrieben. ✓

IV. Massnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.

Das 3,76 ha grosse Baugebiet besteht zur Zeit noch aus Ackerparzellen, die infolge ihrer Lage zu den bestehenden und geplanten Strassen und des ungünstigen Zuschnittes für eine Bebauung ungeeignet sind. Zur Erlangung einer wirtschaftlichen und sinnvollen baulichen Ausnutzung hat die Gemeindevertretung die Baulandumlegung beschlossen, die nach Erhalt der Rechtswirksamkeit dieses Teilbebauungsplanes in die Wege geleitet wird. Auf Grund der Vorarbeiten des Katasteramtes, das die Baulandumlegung durchführen wird und die Verfahrensgrenze schon festgelegt hat, konnten die neuen Grundstücksgrenzen im Teilbebauungsplan schon dargestellt werden. ✓

Das beanspruchte Gelände für die neuen Wohnstrassen, Wege und für den Spielplatz wird aus der Umlegungsmasse beschafft. ✓

V. Zeitliche Reihenfolge der Ausführungsmassnahmen.

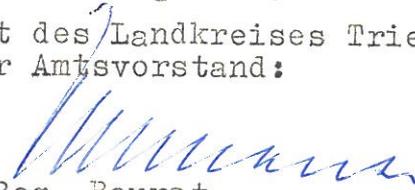
Die Baulandumlegung wird für das ganze im Teilbebauungsplan umgrenzte Gebiet durchgeführt. Der Ausbau der Strassen und der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen soll im Anschluss daran, nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel durch die Gemeinde, erfolgen. ✓

Dieser Erläuterungsbericht ist ein Bestandteil des Teilbebauungsplanes. ✓

Aufgestellt :

Trier, den 26. August 1957.

Kreisbauamt des Landkreises Trier :
Der Amtsvorstand:


Reg.-Baurat

See

