

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der

Gemeinde B a d e m

Teilgebiet: "Zwischen Dudeldorfer-  
und Pickliebemer Straße"

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Badem für das Teilgebiet "Zwischen Dudeldorfer- und Pickließemer Straße"

### Lage des Baugebietes:

Der Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes erstreckt sich über ein Gelände, das an den Ostrand der vorhandenen Ortslage anschließt und bisher landwirtschaftlich genutzt wurde. Das Baugebiet wird begrenzt im Norden von der K 91 - Pickließemer Straße -, im Osten von landwirtschaftlichen Nutzungsflächen und vorhandenen Wirtschaftswegen, im Süden von der L 38 - Dudeldorfer Straße - und im Westen von der vorhandenen Ortsbebauung entlang der Schulstraße und Neustraße.

### Erfordernis der Planaufstellung:

In der Ortslage Badem sind nur noch einige Baulücken vorhanden, die sich in Privathand befinden und nicht veräußert werden. Die Gemeinde selbst verfügt z.Zt. nicht über geeignetes erschlossenes Baugebiet. In der letzten Zeit wurde jedoch die Baulandnachfrage in Badem immer größer und intensiver. Der Gemeinderat hat daraufhin die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um so geeignetes Gelände als Bauland zu erschließen, einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken und die Voraussetzungen für die Ordnung des Grund und Bodens zu schaffen. Das nach Verwirklichung des Bebauungsplanes zur Verfügung stehende Bauland soll die Eigentumsbildung im Wohnungsbau fördern und Abwanderungen der Einwohner von Badem verhindern.

### Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde, die überörtliche Planung und die Raumordnung:

Für die Gemeinde Badem stellt das vorgenannte Baugebiet eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Ortsbebauung dar und dient gleichzeitig einer besseren Arrondierung des Ortsbildes. Die in der Planung vorgesehenen neuen Baugrundstücke reichen für die Deckung der Baulandnachfrage über einen längeren Zeitraum aus.

Die Art der baulichen Nutzung ist als WA = allgemeines Wohngebiet und mit Rücksicht auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe in diesem Bereich als MD = Dorfgebiet festgelegt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auch über die Friedhofsanlage mit einer vorgesehenen Erweiterung. Entsprechend der "Polizeiverordnung über das Bestattungs- und Friedhofswesen im Regierungsbezirk Trier" vom 13.2.1975 ist in einem Abstand von mindestens 35,0 m zur Friedhofsanlage keine Bebauung zulässig. Diese Flächen sind im Bebauungsplan-Entwurf als private Grünflächen festgelegt bzw. durch entsprechende Baugrenzen von jeder Bebauung freigehalten.

Auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 20, Flur 25 und dem östlichen Teil des Schulgrundstückes Nr. 19 ist die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

Die Flurstücke Nr. 23/1 u. 24, Flur 26, sind nur entlang der A-Straße in einer Tiefe von ca. 30,0 m als Bauland vorgesehen. Die Restflächen bleiben der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Der südöstliche Teil der Flurstücke Nr. 42 u. 43, Flur 25, ist wegen der geringen Entfernung zur Kläranlage hin nicht zur Bebauung, sondern als private Grünfläche vorgesehen, weil hier ggfls. mit Geruchsbelästigungen gerechnet werden muß. Außerdem würde durch eine Bebauung dieser Grundstücksteile eine ungewünschte Ausdehnung der Ortslage entstehen.

Die Ordnung des Grund und Bodens im Plangebiet kann auf dem Wege einer Fortführungsvermessung erfolgen.

Die Straßen im neuen Wohngebiet werden da, wo es erforderlich ist, als Wohnstraßen mit entsprechenden Breiten ausgebaut. Die A-Straße als Hauptschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 6,20 m vorgesehen und erhält einen einseitigen Bürgersteig von 1,20 m Breite, während die neuen Straßen B und C in einer Breite von 5,00 m ohne Bürgersteig geplant sind. Darüber hinaus sieht der Planentwurf im Zuge der B-Straße einen Parkplatz mit 10 Stellflächen für Pkw vor. Die Straßen D, E und F verbleiben in ihrem ursprünglichen Zustand.

Das Plangebiet wird in dem gemeinsamen Flächennutzungsplan für den Bereich der Verbandsgemeinde Kyllburg, der sich z.Zt. in der Bearbeitung befindet, als Bau- bzw. Ortserweiterungsgebiet vorgesehen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden überörtliche Planungen nicht berührt.

Die bestehenden Rechtsverhältnisse:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen sonst keine Planungen vor.

Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Das Baugebiet erstreckt sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und einiger gemeindeseigener Flurstücken über Privateigentum. Die Grundstücke können teilweise nach Lage und Zuschnitt ohne Grenzregelung bebaut werden. Im Übrigen können die in dem Planentwurf vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen im Zuge einer Fortführungsvermessung hergestellt werden. Durch die Erschließungsstraßen ist das neue Baugebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen Wasser, Abwasser und Hochspannung (E-Leitung) sind im Planentwurf eingetragen. Durch die vorgesehene Bebauung der Flurstücke Nr. 28, 29 u. 30, Flur 24, im Bereich der A- u. E-Straße muß die vorhandene Abwasserleitung, die quer durch diese Grundstücke verläuft, in den öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden.

Erschließung und Versorgung:

Das Baugebiet kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Wasser, Abwasser und Strom angeschlossen werden. Der größte Teil des Baugebietes ist bereits durch diese Einrichtungen erschlossen. Die noch fehlende Erschließung wird dem Baulandbedarf entsprechend durchgeführt.

Die bauliche und sonstige Nutzung:

Der Bebauungsplan-Entwurf legt die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, die privaten Bau- und Grünflächen sowie die landwirtschaftlichen Nutzungsflächen innerhalb seines Geltungsbereiches fest.

Die überschlägliche Kostenermittlung:

An Kosten der Erschließung werden voraussichtlich entstehen:

für Straßenbau	rd. 154.000,-- DM
für Kanal	rd. 14.700,-- DM
für Wasserleitung	rd. 2.800,-- DM
für Straßenbeleuchtung	rd. 22.500,-- DM
aufgerundet	ca. 194.000,-- DM
aufgerundet ca.	195.000,-- DM

In diesen Kosten sind die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nicht enthalten.

Planentwicklung und Folgeverfahren:

Nach Erhalt der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes und nach Durchführung der noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und Fortführungsvermessung können die einzelnen Baugrundstücke abschnittsweise zur Bebauung freigegeben werden.

Diese Begründung war dem Antrag der Verbandsgemeinde Kyllburg vom 7.9.1976 auf Genehmigung des Bebauungsplanes gem. § 11 des BBauG beigelegt.

Badem, den 17.1.1976

5520 Bitburg, den 3.12.1976  
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm  
In Vertretung:

.....  
Ortsbürgermeister



*Leick*  
(Leick)