

Bebauungsplan der Ortsgemeinde B a u s t e r t

Teilgebiet

"FEILSDORFER STRAßE"

1. Änderung

B e g r ü n d u n g

1. Vorbemerkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Baustert, Teilgebiet "Feilsdorfer Straße" wurde am 01.12.1987 beschlossen. Nach Abschluss des vorgeschriebenen Verfahrens wurde der Satzungsbeschluss am 24.07.1990 gefasst; mit der Bekanntmachung am 22.06.1991 ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Am 25.05.1998 hat der Ortsgemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Hierbei ist der Rat noch davon ausgegangen, dass die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden könnte, da lediglich innerhalb des Plangebietes Änderungen hinsichtlich der Erschließungsstraße und der Grundstücksaufteilung erfolgen sollte. Für die Auslagerung der landespflegerischen Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück Nr. 66 hat sich der Rat erst in seiner Sitzung vom 17.11.1999 entschlossen, als zu erkennen war, dass diese Fläche tatsächlich nicht für die Umsetzung der Maßnahmen zur Verfügung steht. Spätestens hierdurch bedingt, ist die Änderung im "normalen" Verfahren durchzuführen. Dementsprechend konnte auch die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 erst in einem größeren zeitlichen Abstand zum eigentlichen Aufstellungsbeschluss durchgeführt werden.

Der Entwurf des Planes hat der Rat in seiner Sitzung am 30.11.2000 anerkannt und die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

2. Erforderlichkeit der Planung

Die Führung der Erschließungsstraße im nördlichen Planbereich wurde bisher durch eine über das Gebiet verlaufende 20-kv-Leitung bestimmt, um die zu errichtenden Wohngebäude aus dem Schutzbereich der Freileitung herauszuhalten. Da die Leitung zwischenzeitlich abgebaut wurde, ergibt sich für die Ortsgemeinde nachträglich die Möglichkeit, die vorhandene Fläche im Gebiet des Bebauungsplanes optimaler für die Aufteilung der Baugrundstücke auszunutzen.

Die Ortsgemeinde hat überwiegend die im Ursprungsplan gelegenen Grundstücke erworben und im Vorgriff auf den zu ändernden Bebauungsplan zwischenzeitlich bereits die Bau- und sonstigen Grundstücke im Wege der Sonderung neu parzellieren lassen. Zwischenzeitlich wurden bereits mehrere Baugrundstücke veräußert; für drei Vorhaben wurden bereits Bauerlaubnisse im Rahmen des Freistellungsverfahrens nach § 67 Landesbauordnung (LbauO) ausgesprochen und auch die Erschließung wurde mittlerweile sichergestellt. Das Flurstück Nr. 66 verblieb weiterhin im Privateigentum; für die auf diesem Flurstück geplante Streuobstwiese wird eine andere Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und durchgeführt.

3. Änderungen

3.1 Baurechtliche Änderungen

3.1.1 Änderung der Erschließungsstraße

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Erschließungsstraße etwas in nördlicher Richtung verlegt. Die Anbindung erfolgt wie bisher an die K 10. Die zusätzliche Anbindung an die gemeindliche "Waldstraße" entfällt jedoch; diese wäre ohnehin aufgrund der topographischen Verhältnisse sehr schwierig gewesen. Nunmehr wird die Erschließungsstraße als Sackgasse mit einem Wendehammer von ca. 18 m Durchmesser angelegt. Hierdurch entsteht entlang der Waldstraße ein zusätzliches Baugrundstück. Die fußläufige Verbindung zum Ortskern wird dabei über einen Fußweg mit Treppenanlage von der Wendepalte zur Waldstraße erreicht.

Durch die Verschiebung der Erschließungsstraße, die im übrigen als "Baustraße" bereits hergestellt ist" entsteht ein weiteres vollwertiges Baugrundstück im südwestlichen Bereich, zu Beginn der Erschließungsstraße zur K 10.

3.1.2 Stellung der Gebäude

Die schematischen Eintragungen hinsichtlich der Stellungen der Gebäude sind durch den Abbau der Hochspannungsleitung nicht mehr notwendig; die Festsetzungen der Hauptfirs-trichtungen sind ausreichend, um die gestalterischen Grundkonzeption des Bebauungspla-nes beizubehalten.

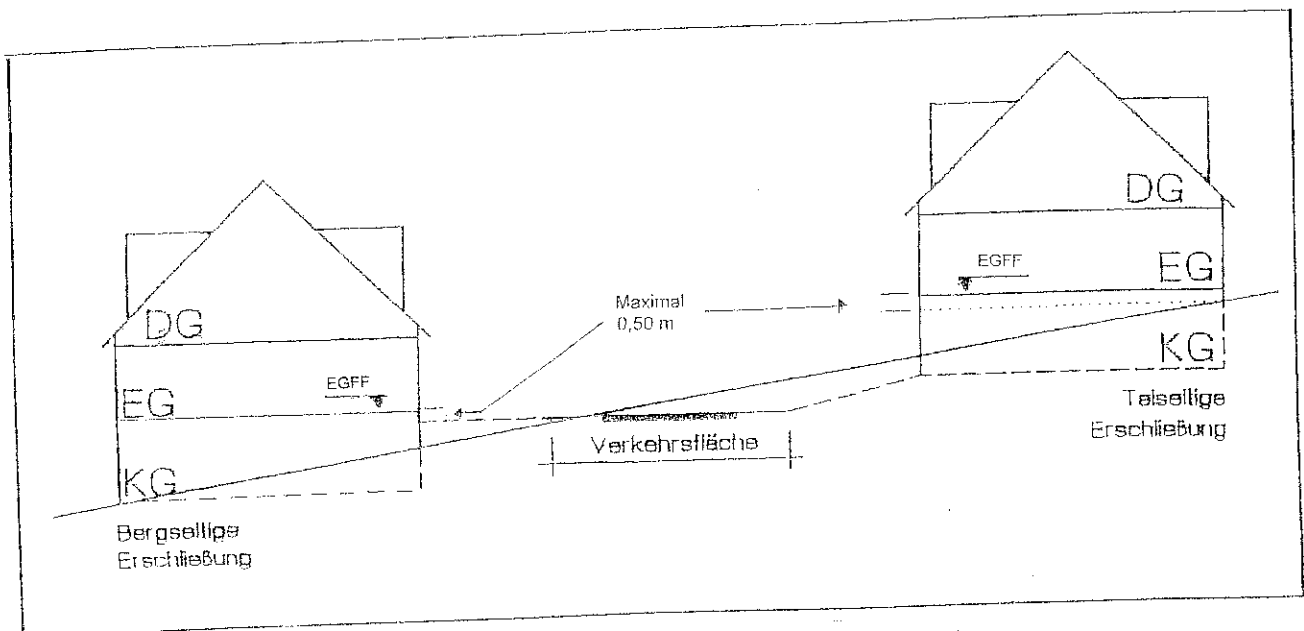
3.1.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen zur Erschließungsstraße wurde nunmehr auf 3 m festgesetzt, um so freiere Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen zu erreichen. Insbesondere können die Eigen-tümer südlich der Erschließungsstraße die Häuser weiter von der verkehrsreicheren K 9 ab-rücken. Nördlich der Straße kann dies auch dazu beitragen, dass die Häuser höhenmäßig geringere Dimensionen annehmen, da die Bezugspunkte hier auf die natürlich angrenzende Geländeoberflächen definiert sind (siehe Punkt 3.1.4)

Südlich der Erschließungsstraße wurde zudem die Baufenster um 2 m auf 16 m vergrößert, da teilweise (Flurstück 68/14) innerhalb der Baufenster das durch die GRZ festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht ausgenutzt werden konnte.

3.1.4 Höhe der Gebäude

Aus Vereinfachungsgründen wurde nicht mehr für jedes Baugrundstück eine Einzelfestset-zung hinsichtlich der höhenmäßigen Anordnung der Gebäude aufgenommen. Vielmehr ist als Bezugspunkt für die allgemein festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFF) die (vorhandene) Erschließungsstraße für die bergseitige Erschließung und die tatsächliche Geländeoberfläche für die talseitige Erschließung definiert. Siehe hierzu auch die folgende Systemskizze:



3.2 Landespflegerische Änderungen

Durch den Wegfall des Flurstücks Nr. 66 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nunmehr außerhalb des Plangebietes, jedoch noch innerhalb des Gemarkungsbezirks der Ortsgemeinde, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

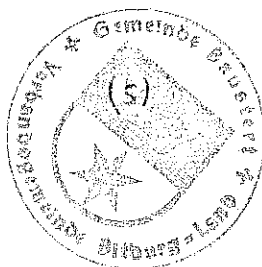
Bei der hierfür vorgesehenen Fläche handelt es sich um das in Flur 1 auf der Gemarkung Baustert befindliche Flurstück Nr. 93. Die im Eigentum der Ortsgemeinde befindliche Fläche liegt am Rußbach in einem Seitental an der nach Utscheid führenden K 64. Durch vertragliche Regelungen mit der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm als Untere Landespflegebehörde wird die Durchführung der Maßnahmen gesichert und bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Weiterhin wurden die Ausgleichsmaßnahmen im nördlichen Plangebiet reduziert, da ansonsten die Grünflächen in die Baugrenzen hineingeragt hätten. Dieser Verlust der Ausgleichsfläche wurde dadurch aufgefangen, dass nunmehr im südlichen Plangebiet eine Fläche von rund 500 qm zusätzlich zur Anlegung von Obstbäumen festgesetzt wurde.

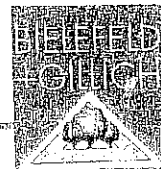
Neu aufgenommen wurde auch eine Regelung hinsichtlich der Zuordnung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Hiermit wird die rechtliche Möglichkeit geschaffen, die Kosten der Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen von den bevorteilten Grundstückseigentümern erstattet zu bekommen.

Ansonsten wird auf den landespflegerischen Planungsbeitrag, welcher Bestandteil dieser Begründung ist, verwiesen.

Baustert, 06. FEB. 2002
Ortsgemeinde Baustert



Egon Kirchen
Ortsbürgermeister



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Baustert Teilgebiet "Feilsdorfer Straße"

Ergänzung des Landespflegerischen Planungsbeitrages zur 1. Änderung

Anlaß

Die Ortsgemeinde Baustert hat die Änderung des am 22.06.1991 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplans für das Teilgebiet "Feilsdorfer Straße" beschlossen, nachdem durch den Abbau der bisher das Gebiet kreuzenden 20 kV-Leitung eine günstigere Straßenführung ermöglicht wurde. Hierdurch ergab sich eine veränderte Aufteilung der Baugrundstücke, die zwischenzeitlich im Kataster geändert wurde.

Konkret hat sich folgendes geändert:

- Anstatt als Durchgangsstraße mit Gefälle an die Straße "Waldweg" anzubinden, wird die Erschließungsstraße 10 - 15 m weiter oberhalb parallel zu den Höhenlinien errichtet und endet mit einem Wendehammer. Die Verbindung zum Waldweg erfolgt über einen Fußweg.
- Die Baugrundstücke oberhalb der Erschließungsstraße werden entsprechend kürzer, diejenigen unterhalb länger. Durch den Wegfall der Anbindung an den Waldweg wird ein zusätzliches Baugrundstück ermöglicht.

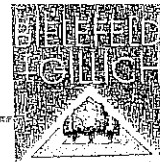
Zugleich wurde auf Wunsch des betreffenden Eigentümers das bisher für landespflegerische Maßnahmen vorgesehene Flurstück 66 aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Aus diesen Änderungen ergeben sich Rückwirkungen auf den landespflegerischen Planungsbeitrag:

Auswirkungen der Änderungen auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Neuaufteilung der Baugrundstücke wirkt sich nur geringfügig auf die Belange der Landespflege aus. Durch die Verkürzung der Erschließungsstraße entsteht im Bereich der bisher geplanten Einmündung in den Waldweg ein zusätzliches Baugrundstück. Die zusätzliche überbaubare Fläche wird in der Bilanz durch das entfallende Straßenstück im Umfang von ca. 250 m² kompensiert. Die festgesetzte Anlage von Obstwiesen auf den Baugrundstücken bleibt bestehen.

Eine erhebliche Änderung der Verhältnisse stellt lediglich der Wegfall des Flurstückes 66 dar, auf dem ergänzend zu den angrenzenden Baugrundstücken die Anlage einer extensiv zu pflegenden Obstwiese festgesetzt war. Für diese Fläche mit einer Größe von ca. 2.000 m² stellt die Ortsgemeinde Baustert eine andere geeignete Ausgleichsfläche bereit.



Beschreibung der neuen Ausgleichsfläche

Es handelt sich um das in Flur 1 auf der Gemarkung Baustert befindliche Flurstück 93 (s. Übersichtskarte und Auszug aus dem Katasterplan). Die im Eigentum der Ortsgemeinde befindliche Fläche liegt am Rußbach in einem Seitental an der nach Utscheid führenden Kreisstraße 64.

Bestand: Die Ausgleichsfläche wird als Schafweide mäßig intensiv genutzt. Entlang des naturnahen, unverbauten Baches ist ein schmaler Ufergehölzsaum aus Erlen und Bruchweiden ausgebildet. Das Grünland in der Bachaue ist kleinflächig vernässt.

Beschreibung der landespflegerischen Maßnahme

Auf dem insgesamt etwa 7.500 m² großen Flurstück werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Zwischen Bach und Kreisstraße wird der vorhandene Ufergehölzsaum durch die Pflanzung von Bruchweiden ergänzt, die als Kopfweiden gepflegt werden (ca. 750 m²)
- im oberen Hangbereich wird ein 10 m breiter Pflanzstreifen entlang der Parzellengrenze (1250 m²) mit Ebereschen und Wildbirnen im Pflanzabstand von ca. 8 m bepflanzt.

Damit ergibt sich für die Maßnahme eine Gesamtfläche von 2.000 m². Bei Beweidung sind die Jungbäume mit einem lichtdurchlässigen Verbisschutz zu versehen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Das Flurstück wird in seiner Gesamtheit weiterhin extensiv als Grünland genutzt. Aufgrund des bereits sehr guten Ausgangszustandes sind die Aufwertungsmöglichkeiten begrenzt, weshalb nur die Pflanzmaßnahmen für den Ausgleich angerechnet werden.

Änderung und Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Die geänderte Ausgleichsmaßnahme wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Feilsdorfer Straße - 1. Änderung" aufgenommen. Die bisher bestehenden Festsetzungen werden in Teilen an die veränderte Situation angepaßt:

- Festsetzung C) 2.2 ("Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.") wird wegen fehlender Rechtsgrundlage als Empfehlung unter D) Sonstiges wie folgt formuliert:

"Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen."

- Festsetzung C) 2.3 wird lagemäßig wie folgt konkretisiert:
 "Die Windschutzpflanzung auf dem Baugrundstück 68/15 ist entsprechend Anlage 2 der landespflegerischen Stellungnahme 3-reihig herzurichten. Gehölzarten siehe 4."
- Festsetzung C) 3.1 wird lagemäßig wie folgt konkretisiert:
 "Die als Bereich zur Anlage einer Obstwiese gekennzeichneten Teilflächen von Baugrundstücken sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen."
- Folgender Hinweis wird neu aufgenommen: "Auf dem Flurstück 93 in Flur 1 werden die im landespflegerischen Planungsbeitrag beschriebenen Maßnahmen durchgeführt. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und der Unteren Landespflegebehörde."

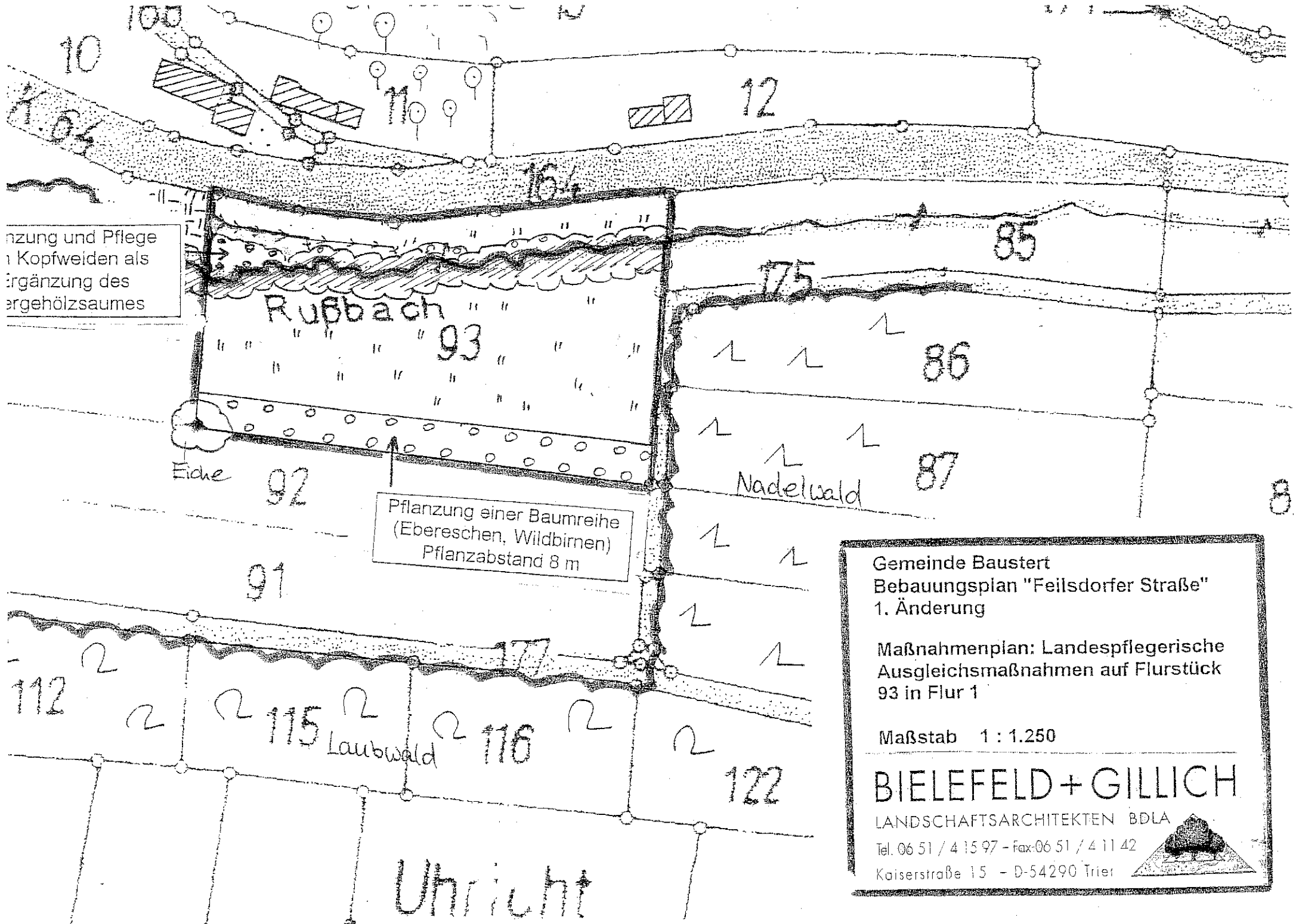
Aufgestellt:
 Bielefeld + Gillich
 Landschaftsarchitekten BDLA
 Kaiserstr. 15
 54290 Trier
 Tel. 0651/14546-0
 Fax 0651/41142
 E-mail: BiGiPlan@aol.com

Februar 2001

Anlage:

- Lageplan (1 : 10.000; vergrößerter Ausschnitt aus der TK 25)
- Maßnahmenplan (1 : 1.250)

...anzung und Pflege
...Kopfweiden als
...ergänzung des
...ergehölzsaumes



Pflanzung einer Baumreihe
(Ebereschen, Wildbirnen)
Pflanzabstand 8 m

Gemeinde Baustert
Bebauungsplan "Feilsdorfer Straße"
1. Änderung

Maßnahmenplan: Landespflegerische
Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück
93 in Flur 1

Maßstab 1 : 1.250

BIELEFELD + GILLICH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Tel. 06 51 / 4 15 97 - Fax: 06 51 / 4 11 42
Kaiserstraße 15 - D-54290 Trier

