

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bettingen

Teilgebiet

„Liesenberg“ – 2. Teilabschnitt

Verbandsgemeinde Bitburg-Land, Eifelkreis Bitburg-Prüm

Inhalt

Teil 1	Städtebaulicher Entwurf	Seite 3 bis 20
Teil 2	A. Umweltbericht Bestandsplan	Seite 1 bis 31
	B. Fachbeitrag Artenschutz	Seite 1 bis 9
Anhang:	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB	Seite 1 bis 4
Anlage 1:	Textfestsetzungen	Seite 1 bis 5
Anlage 2:	Immissionsschutzgutachten (GIRL)	Seite 1 bis 24
Anlage 3:	Entwässerungskonzept Anlagen 3.1, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 Lageplan	Seite 1 bis 11 7 Blatt

Bearbeitung:

Städtebaulicher Entwurf

Umweltbericht / Fachbeitrag Artenschutz

Architekturbüro AF - PLAN
Helmut Fink, Dipl. Ing. Architekt
Auf Liesenberg 3
54646 Bettingen
T: 06527 – 936000
E-Mail: mail@afplan.de

Büro für Landespflege
Egbert Sonntag, Landschaftsarchitekt
Moselstraße 14
54340 Riol
T: 06502 – 99031
E-Mail: info@sonntag-landespflege.de

Stand. Oktober 2010

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bettingen

Teilgebiet

„Liesenberg“ – 2. Teilabschnitt

Verbandsgemeinde Bitburg-Land, Eifelkreis Bitburg-Prüm

Städtebaulicher Entwurf

Begründung / Erläuterung

Teil 1

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Städtebaulicher Entwurf

Begründung/Erläuterung

1.0	Vorbemerkungen	Seite 6
2.0	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 6
3.0	Fortführung I. Teilabschnitt	Seite 6 - 7
4.0	Gemeindlicher Flächenanteil	Seite 7
5.0	Städtebauliche Grundzüge der Bauleitplanung	Seite 7 - 8
5.1	Straßenräumliche Aspekte	Seite 8 - 9
5.2	Landschaftliche Einbindung	Seite 9
5.3	Raumbildende Anordnung der Baukörper	Seite 9 - 10
5.4	Merkmale der Baustruktur	Seite 10 - 11
6.0	Abgrenzungen des Plangebiets	Seite 11
7.0	Lage und regionale Verkehrsanbindung	Seite 11 - 12
8.0	Anbindung des Baugebiets / Verkehrserschließung	Seite 12
9.0	Geruchsimmissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb	Seite 13
10.0	Zentrale CO ² -neutrale Nahwärme-Versorgung	Seite 14
11.0	Sonstige Erschließung	Seite 14
11.1	Wasser- / Löschwasserversorgung	Seite 14 - 15
11.2	Schmutzwasserentsorgung	Seite 15
11.3	Oberflächenentwässerung, Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes	Seite 15 - 16
11.4	Außengebietsentwässerung	Seite 16

11.5	Stromversorgung	Seite 16
11.6	Telekommunikationslinien	Seite 16 - 17
12.0	Bodenordnung	Seite 17
13.0	Bebauungsplan als Rechtsgrundlage	Seite 17
14.0	Flächenbilanz	Seite 18 - 19
15.0	Erschließungskosten	Seite 20

1.0 Vorbemerkungen

Das Plangebiet der Ortsgemeinde Bettingen liegt auf einem Hochplateau im nördlichen Teil der Gemarkung Bettingen in der Flur 4.

Es ist die Weiterführung des sich östlich anschließenden 1. Teilabschnitts mit 40 bebauten und 2 unbebauten Grundstücken (davon 1 Grundstück in Gemeindebesitz).

2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land entwickelt.

Den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplans wird im Wesentlichen entsprochen.

Dem im Raumordnungsplan zugewiesenen Siedlungsschwerpunkt „Wohnen“ wird durch die Fortführung des Plangebiets im 2. Teilabschnitt Rechnung getragen.

3.0 Fortführung I. Teilabschnitt

Bereits in Verbindung mit der Aufstellung des B-Plans 1. Teilabschnitt in den 80er Jahren wurde vorausschauend auf die weitere Entwicklung ein Vorentwurf für das gesamte Baugebiet 1. / 2. Teilabschnitt erstellt. Außerdem wurden wesentliche Flächen im 2. Teilabschnitt für vergleichsweise günstige Preise von der Ortsgemeinde erworben. Zusätzliche Ankäufe erfolgten sukzessive in den Folgejahren, so dass alle Flächen mit Ausnahme der Flurstücke 60/1 (Baugrundstück im Privatbesitz) und 17/2, 497/17, 496/17 und 59 (nicht überbaubar) am südwestlichen Rand im Besitz der Ortsgemeinde sind.

Im 1. voll erschlossenen Teilabschnitt sind 40 von 42 Baustellen bebaut. Eine Baustelle davon befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde.

Dabei ist festzustellen, dass der 2. Bauabschnitt des 1. Teilabschnitts mit insgesamt 12 Baustellen innerhalb von etwa 3-4 Jahren durch die Ortsgemeinde vermarktet und inzwischen bebaut worden ist.

In der im Zusammenhang bebauten Ortslage gibt es verschiedene Baulücken im Privatbesitz, von denen selten Grundstücke dem freien Markt zur Verfügung gestellt werden. Leerstehende Bausubstanz gibt es nur mit wenigen Ausnahmen.

Von 27 neu entstehenden Bauflächen im 2. Teilabschnitt befindet sich eine vermessene Baustelle im Privateigentum, 6 weitere Baustellen sind für Bauinteressenten vorgemerkt.

4.0 Gemeindlicher Flächenanteil

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 4,3 ha. Es werden 27 neue Baustellen (Nr. 1 – 27) erschlossen.

Die durchschnittliche Größe der Baugrundstücke beträgt 776 m² und liegt damit in einem vertretbaren Rahmen für ländlich geprägte Baugebiete der Region.

Die Ortsgemeinde verfügt im Baugebiet über folgende Flächen:

1. Flurstück 60/3, 66, 67, 68, 69, 70, 63/1, 65, 64, 84/1, 86/2
2. Flurstück 60/1 (Baugrundstück) befindet sich ebenso wie die nicht überbaubaren Flurstücke 17/2, 497/17, 59, 496/17 in Privateigentum (südwestlicher Bereich des Plangebiets).

Die Gemeinde verfügt damit über ca. 91 % der Gesamtfläche einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen. Der Verkauf der gemeindlichen Grundstücke wird mit zeitlich festgelegter Bauverpflichtung erfolgen. Die Flurstücke 17/2, 497/17, 496/17, 59 und das Baugrundstück Nr. 7 bleiben voraussichtlich in Privatbesitz.

5.0 Städtebauliche Grundzüge des Bebauungsplans

Der 2. Teilabschnitt Liesenberg basiert in seinen städtebaulichen Grundzügen auf einem Anfang der 80er Jahre erstellten Gestaltungsplan – Vorentwurf des Büros ARU-Plan, Kaiserslautern, aus dem seinerzeit der zur Rechtskraft gelangte 1. Teilabschnitt Liesenberg mit 42 Baustellen entwickelt worden ist.

Inzwischen wurden bis dato 40 Baustellen bebaut, 1 Baustelle befindet sich noch im Eigentum der Ortsgemeinde Bettingen.

Die Anbindung des 2. Teilabschnitts erfolgt im Nordosten sowie im Süden über 2 bestehende Platzanlagen im bereits erschlossenen Teilabschnitt I., die über die Gemeindestraße „Talstraße“ an das örtliche und regionale Verkehrsnetz angeschlossen sind.

Der 2. Teilabschnitt ist die konsequente Weiterführung von Teilabschnitt 1.

Sowohl die Art und das Maß der baulichen Nutzung (WA, 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß) als auch die wesentlichen

bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wie Dachneigungen etc. sind eine Weiterführung des 1. Teilabschnitts. Die Festsetzungen wurden jedoch teilweise verfeinert und ergänzt um der aktuellen Rechtsprechung und neueren Entwicklungen im Bauen sowie der topografischen Situation gerecht zu werden (z.B. Höhenlage der Baukörper, Nichtzulässigkeit von Holzblockhäusern, Nutzung solarer Energie, Erhöhung von Mauern und Böschungen zum Geländeausgleich).

Die wesentlichen Merkmale des Entwurfs:

5.1 Straßenräumliche Aspekte

Der Straßenraum wird durch die organische, dem Gelände angepasste Führung der Erschließungsstraße, durch Fahrbahnverswenkung, die Anordnung von Grünflächen im Verkehrsraum, Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und die raumbildende Staffelung der Grundstücke / Baukörper dörflich gestaltet und räumlich gegliedert. Durch die vorgesehene Fahrbahnführung und Fahrbahnbreiten sollte sich ein geschwindigkeits-reduzierender Effekt einstellen.

Der Ausbau der HAUPTerschließungsstraße wird im Regelfall in einer Breite von 7,50 m incl. einseitigem Gehweg vorgesehen, um der Funktion der Erschließungsstraße gerecht zu werden.

Der Ausbau erfolgt in Schwarzdecke mit 50 cm breiten Muldenrinnen. Zur Verkehrsberuhigung ist die Anlegung von Engstellen im Straßenraum in Verbindung mit straßenbegleitenden Grünflächen vorgesehen.

Die Gesamtlänge der neu zu bauenden Erschließungsstraße beträgt ca. 470 m (Planstraße A = ca. 220 m, Planstraße B = 115 m, Planstraße C = 165 m).

Eine Weiterführung des Fußwegs im Teilabschnitt I erfolgt von der südöstlichen Seite des II. Teilabschnitts über die Planstraße B/C zum nordwestlichen Rand des Plangebiets (Spielwiese).

An der nordöstlichen Ecke des Plangebiets wird der Fußweg an einen vorhandenen Wirtschaftsweg angeschlossen. Die Fußwege sollen möglichst in wassergebundener Weise ausgebaut werden und zugleich der Bewirtschaftung von Grünflächen, Spielwiese und der Oberflächenwasser-Rückhaltesysteme dienen.

An der südwestlichen Seite des Plangebiets wird die öffentliche Erschließungsstraße an einen vorhandenen Wirtschaftsweg angebunden.

Zur Erschließung der südlich gelegenen nicht überbaubaren Parzellen und zur Bewirtschaftung der Versickerungsanlage wird zwischen Baugrundstück 4 und 5 ein neuer Wirtschaftsweg vorgesehen. Der an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets verlaufende Wirtschaftsweg wird auf die gesamte Länge von ca. 350 m aufgehoben und als Pflanzbereich festgesetzt.

5.2 Landschaftliche Einbindung / Ausgleich des Eingriffs

Zur Verbesserung des Übergangs von Baugebiet zur Landschaft und zugleich zur Abgrenzung der Siedlungsentwicklung nach Nordwesten (landwirtschaftlicher Betrieb angrenzend) ist neben der Durchgrünung des Straßenraums eine nordwestlich / nordöstlich an das Baugebiet angrenzende ca. 6.800 m² große Grünzone vorgesehen. Sie dient der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und ist die Fortsetzung einer zentral im Baugebiet von Süden nach Norden verlaufenden Grünzone, die an eine im I. Teilabschnitt vorhandene baugebietsgliedernde Grünzone anschließt.

Insgesamt sind im Abgrenzungsgebiet ca. 11.000 m² öffentliche und 1.100 m² private Grünflächen vorgesehen.

Die Grünflächen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und der Gliederung und Strukturierung der Teilabschnitte I und II.

Sonstige dem Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt dienende Flächen werden im Bettinger Forst bereitgestellt, s. Umweltbericht Seite 27 ff

5.3 Raumbildende Anordnung der Baukörper

Ein wesentliches Ziel des Neuentwurfs ist die Realisierung und Weiterführung der Strukturen des 1. Teilabschnitts Liesenberg. Die Baustruktur zeichnet sich im Wesentlichen dadurch aus, dass Einzelbaukörper mit im seitlichen Grenzabstand angeordneten Garagen / Nebengebäuden das Neubaugebiet prägen.

Die Gebäude sind in der Regel 1- bis 1 ½-geschossig, haben stehende Fensterformate, wenig Dachüberstand und eine Dachneigung um 40°. Durch die dem Geländeverlauf angepasste organische Straßenführung und Platzbildungen entsteht eine das Neubaugebiet prägende charakteristische Folge von räumlichen Aufweitungen und Verengungen im Straßenraum.

Die aufgeführten charakteristischen Elemente des 1. Teilabschnitts Liesenberg werden im Baugebiet durch die versetzte Anordnung von Baugrenzen, resultierend aus der geschwungenen Fahrbahnführung, die Zulässigkeit von Doppelhäusern bei verschiedenen Grundstücken, die differenzierte Festsetzung der Hauptfirstrichtung, die Begrenzung der Giebelhöhen und andere Festsetzungen soweit in das Baugebiet übertragen, dass es den gewünschten Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen eines dörflichen Wohngebiets gerecht wird und die Planungsfreiheit der Bauleute nur soweit einschränkt, wie es für die städtebauliche Umsetzung der genannten Zielvorstellungen erforderlich ist. Die Traufhöhen sind talseitig wegen des stark geneigten Geländes auf 6 – 6,50 m erhöht worden, was einem dorftypischen 2-geschossigen Erscheinungsbild entspricht. Die sehr niedrig angesetzte Traufhöhe von 4,50 m im I. Teilabschnitt hat sich in stark hängigen Bereichen als kaum umsetzbar herausgestellt.

5.4 Merkmale der Baustruktur

Für das Baugebiet wird wegen der großzügigen Grundstückszuschnitte die Grundflächenzahl auf 0,3 festgelegt. Das Gebiet dient vorwiegend der Deckung des Wohnbedarfs der Ortsgemeinde Bettingen. Daher wurde die Baugebietsart WA – Allgemeines Wohngebiet analog zum 1. Teilabschnitt festgesetzt, um der Zielsetzung der Ortsgemeinde, zusätzliche Wohnbauflächen bereit zu stellen, gerecht zu werden.

In Anlehnung an die Baustruktur des 1. Teilabschnitts Liesenberg werden in der Regel geneigte Dächer zwischen 35° und 40°, stehende Fensterformate sowie eingeschossige, talseitig zweigeschossige Bauweise mit begrenzter Firsthöhe zugelassen.

Doppelhausgrundstücke sind vorgesehen, um die Umsetzung der ortstypischen langgestreckten Bauweise im Dorf und im 1. Teilabschnitt ansatzweise auch im Plangebiet zumindest zu ermöglichen. Ersatzweise können Garagen oder sonstige Nebengebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze vorgesehen werden.

6.0 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nordwestlich des bereits erschlossenen und bebauten Teilabschnitts 1 Liesenberg.

Folgende Flurstücke der Gemarkung sind betroffen:

Flur 4: Nr. 59, 60/1, 60/3 tlw., 63/1, 64 bis 70 und 86/2 tlw.

Flur 5: Nr. 17/2, 496/17 und 497/17

Die genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan dargestellt.

Begrenzung des Plangebiets im Süden (im Uhrzeigersinn):
Südliche Begrenzung des Flurstücks 84/1 (Grundstück 1) und dessen Verlängerung bis zum Flurstück 496/17, dessen östliche Grenze nach Süden bis zum Flurstück 18/30 (Flur 5), weiter nach Westen die nördlichen Grenzen der Flurstücke 18/30, 18/45, 18/43, 18/39, 18/27, 18/34 und 17/1 (alle Flur 5).

Begrenzung des Plangebiets im Nordwesten:
Östliche Grenze des Flurstücks 58, 55 und 48.

Begrenzung des Plangebiets im Nordosten:
Südwestliche Grenzen der Flurstücke 15/34, 15/42, 15/19 und 14/6 (alle Flur 6)

Begrenzung des Plangebiets im Südosten (Teilabschnitt 1 - Liesenberg)

Nordwestliche Grenze der Flurstücke 74/2 und 74/1, südwestliche Grenze des Flurstücks 74/1, Teilstück der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 72/2, nordöstliche und nordwestliche Grenze des Flurstücks 71/4, nordwestliche Grenzen der Flurstücke 71/3, 71/2 und 71/1, südwestliche Grenze des Flurstücks 71/1, nordwestliche Grenze der Flurstücke 84/22, 84/21, westliche und südliche Grenze des Flurstücks 84/21, westliche Grenze des Flurstücks 84/49 sowie nordwestliche und südwestliche Grenze des Flurstücks 84/2.

7.0 Lage und regionale Verkehrsanbindung

Bettingen liegt westlich im Bereich der Verbandsgemeinde Bitburg-Land.

Das Baugebiet Liesenberg befindet sich ca. 80 Höhenmeter über dem Ortskern auf einem Hochplateau. Es ist über eine Ortsstraße (Talstraße) an die ca. 500 m entfernte Landesstraße L7 an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Kreisstadt und Sitz der Verbandsgemeinde ist die 12 km entfernt liegende Stadt Bitburg, Mittelzentrum der Region, erreichbar über die L7 und die B50.

Über die B 51 ist das Oberzentrum Trier (Entfernung ca. 40 km) zu erreichen.

Die benachbarten Orte sind das 3 km entfernte Oberweis mit ca. 650 Einwohnern im Norden und die umliegenden ca. 1 bis 2 km entfernten Orte Wettlingen, Stockem, Halsdorf und Olsdorf.

8.0 Anbindung des Baugebiets / Verkehrserschließung

Die Anbindung des nordöstlich an die bebaute Ortslage angrenzenden Baugebiets erfolgt im Nordosten an die Gemeindestraße „Talstraße“.

Die Erschließungsstraße im Baugebiet ist in Planstraße A, B und C aufgeteilt. Sie schließt im Nordosten sowie im Südwesten an die vorhandene 5,00 – 5,50 m breite mit 1,25 m Gehweg ausgestattete Erschließungsstraße des 1. Teilabschnitts Liesenberg an.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sollen ähnlich wie im 1. Teilabschnitt dorfgerecht mit begleitenden öffentlichen Grünflächen in einer Ausbaubreite von 5,50 m inklusive seitlichen Muldenrinnen in Natursteinpflaster und 1,50 m breitem einseitigen Gehweg ausgebaut werden.

Durch die organische, dem Geländeverlauf folgende geschwungene Straßenführung werden abwechslungsreiche Grundstückszuschnitte und Raumsituationen entstehen, die in Verbindung mit straßenbegleitenden Grünflächen in Verbindung mit Einengungen einen geschwindigkeits-reduzierenden Effekt erreichen sollten.

Die Erschließungsstraße ist eine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Einseitiger Ausbau von Gehwegen wird vorgesehen, da im Endausbaustadium der Teilabschnitt 1 und 2 ca. 70 Baustellen umfasst und entsprechendes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

Im südlich gelegenen Teil des Plangebietes ist ein Bewirtschaftungsweg für die Flurstücke 17/2, 497/17 und 496/17 und die Retentionsflächen im südwestlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Die sonstigen in diesem Bereich vorhandenen Wirtschaftswege sind nicht mehr von Nöten und werden aufgehoben. Dies gilt ebenso für alle übrigen im Plangebiet vorhandenen Wirtschaftswege.

Die fußläufige Erschließung des Gebiets wird außer über die Gehwege entlang der Erschließungsstraßen über einen zentralen Fußweg hergestellt, der im Südosten in der Mitte des Plangebiets an einen Fußweg im Teilabschnitt 1 – Liesenberg anschließt und nach Nord-Osten über einen Spielplatz führend an einen vorhandenen Wirtschaftsweg angebunden wird. Der Fußweg wird in einer Breite von 3 m ausgebaut, da über diesen auch die Bewirtschaftung der Retentions- und Grünflächen erfolgt.

9.0 Geruchsmissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Milchvieh). Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft forderte die SGD Nord die Erstellung eines Immissionsgutachtens für Gerüche gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie GIRL auf der Basis einer Ausbreitungsrechnung und unter Berücksichtigung einer geplanten Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes.

Vom 24. August 2007 datiert das vom Büro IMA – Richter Röckle in Neustadt an der Weinstraße, Im Birkig 18, erstellte Gutachten, das zum Er-

gebnis hat, dass im Plangebiet keine Überschreitungen des Immissionswertes der GIRL für Wohngebiete zu erwarten sind.
(Weitere Aussagen siehe dazu Umweltbericht S. 14/15.)

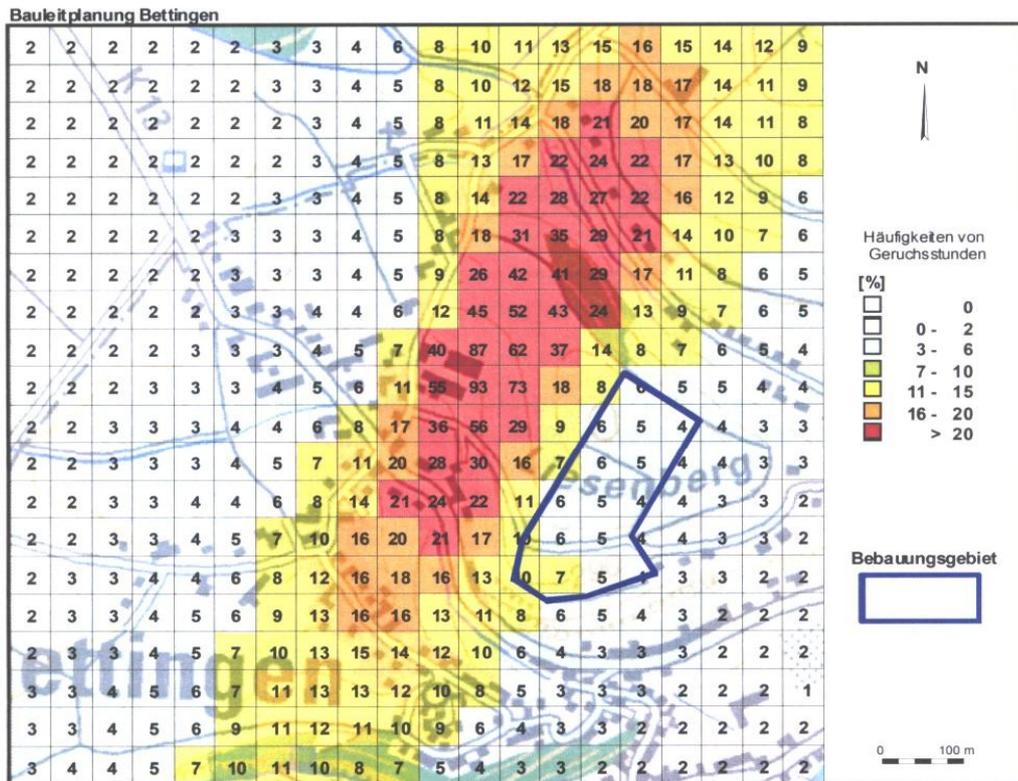


Abbildung 8-1: Häufigkeiten der Geruchsstunden pro Jahr (in Prozent), verursacht durch die Emissionen des Betriebes Weier.

Die Ergebnisse zeigen, dass im Bebauungsplangebiet keine Überschreitungen des Immissionswertes der GIRL für Wohngebiete zu erwarten sind. Allerdings wird an der Südwest-Ecke des Gebiets der Immissionswert gerade noch eingehalten.

10.0 Zentrale CO²-neutrale Nahwärme-Versorgung

Im Plangebiet ist eine Fläche für die Herstellung von Anlagen zur Versorgung des Gebiets mit Wärme über ein Nahwärmenetz und mit Strom vorgesehen. Damit soll es möglich werden, im Plangebiet eventuell unter Einbeziehung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs eine zentrale Wärmeversorgungsanlage (BHKW oder SHKW) zur Versorgung des Gebiets mit regenerativen Energien zu installieren. Da die Gemeinde Bettingen Eigentümerin von 26 der 27 Baustellen innerhalb des Plangebiets ist, kann sie in Kaufverträgen Bauwillige vertraglich zu entsprechenden Regelungen verpflichten. Weitere Machbarkeitsuntersuchungen sollen parallel zum B-Planverfahren realisiert werden.

11.0 Sonstige Erschießung

11.1 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist sichergestellt über das Wasserversorgungsnetz des Kreiswasserwerks Bitburg-Prüm. Die Anbindung an das örtliche Wasserleitungsnetz kann über das im 1. Teilabschnitt vorhandene Wasserleitungsnetz erfolgen.

Versorgungsträger ist das Kreiswasserwerk Bitburg-Prüm. Auch der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist über das Trinkwassernetz gewährleistet. Die Druckwasserverhältnisse sind ausreichend.

Löschwassermenge gem. Arbeitsblatt W-405 DVGW-Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge werden an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222 genutzt.

Die Einrichtungen für die Löschwasserversorgung sind so in stand zu halten, dass die geforderte Löschwassermenge jederzeit entnommen werden können. Die Löschwasser-Entnahmestellen werden durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 gekennzeichnet.

Die Hydranten für die Löschwasserentnahme sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 120 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist der Vorzug zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Haupterschließungsstraße ist so herzustellen, dass die Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung vom 13.11.2006 erfüllt werden.

11.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet kann an das nordöstlich und südwestlich im 1. Teilabschnitt Liesenberg bestehende Mischwassersystem angeschlossen werden. Die Schmutzwässer werden in die mechanisch-biologische Kläranlage südlich der Ortslage Bettingen eingeleitet.

Der Abfluss des Schmutzwassers erfolgt im freien Gefälle zu den o. g. Ortsstraßen.

Ein Entwurf des Entwässerungskonzeptes liegt vor.

11.3 Oberflächenentwässerung, Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes

Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit zur Oberflächenentwässerung des Plangebiets im modifizierten Trennsystem vor. Dazu sind innerhalb verschiedener Grünflächen im Plangebiet 3 Retentionsbereiche vorgesehen (nordöstlich zentral und südwestlich), die der Rückhaltung / Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers aus privaten und öffentlichen Versiegelungsflächen dienen.

Grundstücke, die auf Grund der Gefällesituation nicht über die Retentionsflächen entwässert werden können, werden in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Der Versickerungsgrad ist abhängig von der Durchlässigkeit des örtlich anstehenden Bodens.

Sonstiges überschüssiges Oberflächenwasser kann über Überläufe in einen südwestlich des Plangebiets verlaufenden Vorfluter (Zimpelsgraben, Gewässer III. Ordnung) eingeleitet werden. Dazu ist eine Querung der K13 (südwestlich des Plangebiets) sowie die Leitungsführung über an das Plangebiet angrenzende Flurstücke (17/1) erforderlich. Das Entwässerungskonzept ist daher mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Die Rückhaltung des auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers z. B. mittels Zisternen ist möglichst umzusetzen.

Die offenen Muldenrandbereiche der öffentlichen Retentionsräume sind naturnah mit standortgerechter Bepflanzung zu bepflanzen. Zaunanlagen sind mit standortgerechten Pflanzen gem. festgesetzter Pflanzliste einzupflanzen. Ein Entwurf des Entwässerungskonzeptes liegt vor.

11.4 Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet grenzt nordwestlich und südwestlich unmittelbar an 2 Wirtschaftswege an. Die Außengebietsentwässerung hat getrennt zu erfolgen und darf nicht über Entwässerungssysteme des Plangebiets erfolgen. Dies kann z. B. über Wegeseitengräben oder breitflächig über angrenzende Grünflächen erfolgen.

11.5 Stromversorgung

Die vorhandene Stromversorgung reicht bis an das Plangebiet. Eine Trafostation ist im 1. Teilabschnitt zentral am Rande zum Plangebiet (Flurstück 73/1) vorhanden. Die Versorgung im Plangebiet erfolgt mit Erdkabel wie im 1. Teilabschnitt Liesenberg.

Über das Plangebiet führt eine oberirdische 20 KV-Leitung. Für die von Süd-West nach Nord-Ost verlaufende Freileitung ist im B-Plan eine 15 m breite Schutzzone eingetragen.

Für die in Ost-West-Richtung verlaufende Freileitung zwischen Trafostation/Betonmast (Grundstück 19 und 27) und Holzmast auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche Weier (Flur 4, Flurstück Nr. 48) wird von der Ortsgemeinde eine Erdverkabelung gewünscht, da die Vermarktung der Baugrundstücke 15 und 19 erheblich beeinträchtigt wenn nicht unmöglich wäre durch den Fortbestand der oberirdischen 20 KV-Leitung.

Bei den Bauanträgen zu den Grundstücken 4, 5, 9, 10 sollen die Baupläne in möglichst frühem Planstadium mit dem RWE Rhein-Ruhr-Netzservice abgestimmt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der VDE-Bestimmungen 0210/12.85 sowie die DIN 4102 hingewiesen.

11.6 Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu berücksichtigen; siehe hier u.a. Abschnitt 3.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

12.0 Bodenordnung

Die Ortsgemeinde Bettingen verfügt über ca. 91 % der Grundflächen im Plangebiet.

Die für die Erschließung erforderlichen Flächen und für die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Ausgleichsflächen liegen in den gemeindlich verfügbaren Bereichen. Lediglich der südlich des Plangebiets gelegene, von jeglicher Bebauung freizuhaltende, Bereich (Flurstücke 17/2, 497/17, 496/17 und 59) und ein bereits vermessenes, südwestlich gelegenes Flurstück (Baugrundstück 7) befinden sich in Privateigentum.

Hinsichtlich des Baugrundstücks 7 erfolgt eine freiwillige privatrechtliche Regelung im Einvernehmen mit dem Eigentümer bezüglich der Übereignung eines ca. 35 m² großen Teilbereichs, der für den Ausbau der öffentlichen Erschließungsstraße an die Ortsgemeinde übereignet werden muss. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13.0 Bebauungsplan als Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Rechtsgrundlage für:

- Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 24 ff BauGB)
- Vereinfachte Umlegung (§ 80 ff BauGB)
- Erschließung (§ 123 ff BauGB)
- § 30 BauGB

14.0 Flächenbilanz

14.1 Grundstücksflächen

14.1.1 Planstraße A

Grundstück 1	569 m ²	+ 118 m ² (Grünfläche Privat)	
Grundstück 2	583 m ²	+ 181 m ² (Grünfläche Privat)	
Grundstück 3	542 m ²	+ 207 m ² (Grünfläche Privat)	
Grundstück 4	572 m ²	+ 249 m ² (Grünfläche Privat)	
Grundstück 5	621 m ²	+ 188 m ² (Grünfläche Privat)	
Grundstück 6	620 m ²	+ 190 m ² (Grünfläche Privat)	
Grundstück 7	(894m ²)	(bereits in Privateigentum)	
Grundstück 8	714 m ²		
Grundstück 9	803 m ²		
Grundstück 10	857 m ²		
Grundstück 11	748 m ²		
Grundstück 12	<u>748 m²</u>		
	7.377 m ² + 894 m ² Privateigentum =	8.271,00 m ²	
	1.133 m ² (Grünflächen Privat)		

14.1.2 Planstraße B

Grundstück 13	748 m ²		
Grundstück 14	748 m ²		
Grundstück 15	773 m ²		
Grundstück 16	668 m ²		
Grundstück 17	697 m ²		
Grundstück 18	821 m ²		
Grundstück 19	816 m ²		5.271,00 m ²

14.1.3 Planstraße C

Grundstück 20	697 m ²		
Grundstück 21	838 m ²		
Grundstück 22	792 m ²		
Grundstück 23	883 m ²		
Grundstück 24	753 m ²		
Grundstück 25	764 m ²		
Grundstück 26	772 m ²		
Grundstück 27	772 m ²		6.271,00 m ²

Grundstücksfläche gesamt: 19.813,00 m²
 (davon 894 m² in Privateigentum)
 Zzgl. 1.133 m² Private Grünfläche (in 14.6 enthalten)

(Versiegelungsanteil 14.1.1: $8.271 \times 0,3 = 2.481 \text{ m}^2$)

(Versiegelungsanteil 14.1.2: $5.271 \times 0,3 = 1.581 \text{ m}^2$)

(Versiegelungsanteil 14.1.3: $6.271 \times 0,3 = 1.881 \text{ m}^2$)

($5.943 \times 1,5 = 8.915 \text{ m}^2$)

Hinweis: Bei den Flächenangaben handelt es sich um vorläufige Grundstücksgrößen, die noch nicht vermessen sind.

14.2 Straßenflächen <i>(Versiegelungsanteil 14.2 = 3.946 m²)</i>	3.946,00 m ²
14.3 Wege wassergebundene Fuß- und Bewirtschaftungs- wege der Grünflächen / Versickerungsanlagen <i>(Versiegelungsanteil 14.3 (50 %) = 704 m²)</i>	1.408,00 m ²
14.4 Wiesenflächen	1.659,00 m ²
14.5 Fläche zur Versorgung des Gebietes <i>(Versiegelungsanteil 385 m²)</i>	385,00 m ²
14.6 Grünflächen öffentliche Grünflächen im Plangebiet incl. Grünflächen im Straßenraum	11.352,00 m ²
private Grünflächen (Grundstück 1 - 6)	1.133,00 m ²
14.7 nicht überbaubare Flächen	2.988,00 m ²
Gesamtfläche Plangebiet:	42.684,00 m²

15.0 Erschließungskosten

Für die Erschließung des Baugebiets entstehen folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Die Kostenschätzung basiert auf allgemeinen Erfahrungswerten ohne Berücksichtigung spezifischer örtlicher Verhältnisse.

1. Erschließungskosten incl. Planung:

1.1 VG-Werke

1.1.1	Kanal (Träger Verbandsgemeindewerke) Schmutzwasser/Oberflächenwasser ohne modifiziertes Trennsystem / Versickerungs- mulden		
	- Planstraße A, 220 m	55.000,00 €	
	- Planstraße B, 115 m	39.000,00 €	
	- Planstraße C, 165 m	41.000,00 €	125.000,00 €
1.1.2	Wasserleitung (Träger Verbandsgemeinde- werke)		
	- Planstraße A, 220 m	20.000,00 €	
	- Planstraße B, 115 m	10.000,00 €	
	- Planstraße C, 165 m	15.000,00 €	45.000,00 €

1.2 Ortsgemeinde

Straßen-/Wegeausbaukosten

1.2.1	Neubau Erschließungsstraße mit Gehwegan- lage und Grünflächen im Straßenraum		
	- Planstraße A, 1.950 m ²	215.000,00 €	
	- Planstraße B, 960 m ²	105.000,00 €	
	- Planstraße C, 1.420 m ²	155.000,00 €	475.000,00 €
1.2.2	wassergebundene Wege, 1.408 m ²		50.000,00 €
1.2.3	Straßenbeleuchtung inkl. Fußweg		
	Erschließungsstraße: 16 Stück	37.500,00 €	
	Fußweg: 3 Stück	7.500,00 €	45.000,00 €
1.2.4	Spielplatz		25.000,00 €

2. Landschaftspflegerische Kosten (Träger Ortsgemeinde)

2.1	Bepflanzungen im Baugebiet öffentlich	37.000,00 €
2.2	Bepflanzung außerhalb des Plangebiets	8.000,00 €

3. Vermessungskosten (Träger Ortsgemeinde) 40.000,00 €

4. Straßenplanung, Straßenvermessung, Baulei- tung, örtliche Bauüberwachung 80.000,00 €

Gesamtkosten der Erschließung (Träger Ortsgemeinde) ohne Kanal, Wasser und modifiziertes Trennsystem:	760.000,00 €
--	---------------------

Die Aufteilung der Erschließungskosten wird auf 10 % Gemeinde und 90 % Grundstückseigentümer festgelegt. Die Erschließung des Plangebiets soll ab der 1. Jahreshälfte 2011 erfolgen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Liesenberg“- 2. Teilabschnitt der Ortsgemeinde Bettingen.

Bettingen, den 17.11.2010

gez. Hans-Jürgen H o l b a c h (S)

(Ortsbürgermeister)