

BEBAUUNGSPLAN 'IM BUNGERT' DER ORTSGEMEINDE BRIMINGEN

BEGRÜNDUNG

GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BauGB)

INHALT

1	ANLASS DER PLANUNG.....	3
1.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	3
1.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
2.1	LAGE UND GRÖSSE.....	3
2.2	VERKEHRLICHE ANBINDUNG.....	4
3	DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	4
4	STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE	4
5	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	5
6	LANDESPFLEGERISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION	6
7	ABWEICHUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN.....	6

8	ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGESETZBUCH (BAUGB).....	8
8.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
8.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
8.3	BAUWEISE.....	8
8.4	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	9
8.5	ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	9
8.6	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	9
8.7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBAUO).....	10
9	ALLGEMEINE HINWEISE.....	11
9.1	KOSTENSCHÄTZUNG.....	11
9.2	FINANZIERUNG.....	11
9.3	EMPFEHLUNGEN.....	11

1 ANLASS DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, der die Ausweisung zusätzlicher gemischter Bauflächen im Planbereich vorsieht. Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf dem etwa 1,2 ha großen Plangebiet Baumöglichkeiten insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und den heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen.

1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat der Gemeinde Brimingen hat in seiner Sitzung am 09.12.1998 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Im Bungert' zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

1.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teilbereiche der folgenden Flurstücke: Flur 4, Nr. 1 und Nr. 17.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- westlich und nördlich durch die angrenzende Dorfstraße,
- südlich durch den angrenzenden Walzbach,
- nordöstlich liegt die Grenze innerhalb des Flurstückes Nr. 1 sowie innerhalb des Flurstückes Nr. 17 bzw. an dessen Grenze zum Flurstück Nr. 16.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 LAGE UND GRÖSSE

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Brimingen und ist etwa 1,2 ha groß.

Unmittelbar an der südlichen Grenze des Plangebietes fließt der Walzbach. Das Plangebiet steigt leicht nach Nordosten.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Weideland genutzt.

Die angrenzende Bebauung wird dominiert durch landwirtschaftliche Hofstellen. Die Gebäude weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Die typische Dachform ist das Sattel- und das Krüppelwalmdach mit einem Dachneigungswinkel von bis zu 45°.

2.2 VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Das Plangebiet ist über die angrenzende Dorfstraße mit dem Ort verbunden. Überörtlich ist Brimingen an die B 50 angebunden, die von Bitburg in Richtung Großherzogtum Luxemburg führt.

3 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Im Vorentwurf der Fortschreibung des **Flächennutzungsplanes** der Verbandsgemeinde Bitburg-Land ist das Plangebiet als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist danach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

Aus der aktuellen Bedarfssituation in der Gemeinde Brimingen ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken wesentliches Ziel der Planung. Hierbei muß eine behutsame Entwicklung erfolgen, insbesondere unter dem Aspekt der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sowie unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und unter Beachtung des Abwägungsgebots nach § 1 Abs.6 Baugesetzbuch einen Ausgleich zwischen möglicherweise gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen herbeizuführen.

5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Das Freiraum- und Grünkonzept wurde aus dem zum Bebauungsplan erstellten landespflegerischen Planungsbeitrag entwickelt.

Die in diesem, nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen erstellten landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführten Angaben und landespflegerischen Zielvorstellungen (umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB) sind erheblich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag sind folgende für die Landschaftsplanung zur verbindlichen Bauleitplanung wichtige und maßgebliche Vorgaben übergeordneter Planungen sowie Rahmenbedingungen aufgenommen worden:

- Landschaftsplan Verbandsgemeinde Bitburg-Land
- Planung vernetzter Biotopsysteme - Landkreis Bitburg-Prüm
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen

Zusätzlich ist eine genauere Analyse und Bewertung der örtlichen Verhältnisse von 'Natur und Landschaft' - insbesondere der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen - erfolgt. Auf Grundlage dieser fachlichen Untersuchungen wurden die - unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans - landespflegerischen Zielvorstellungen zum Plangebiet getroffen.

Da aufgrund der Bebauung des Plangebietes ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand vorliegt, sind landespflegerische Maßnahmen erforderlich, um Eingriffe und Beeinträchtigungen in 'Natur und Landschaft' in größtmöglichen Umfang zu vermeiden und die örtlichen landespflegerischen Zielsetzungen umzusetzen.

Für die zu erwartenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen von 'Natur und Landschaft' bzw. für Eingriffe in 'Natur und Landschaft' sind darüber hinaus landespflegerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich, so daß letztlich insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet wird.

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation getroffen.

6 LANDESPFLEGERISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION

Die Bilanzierung des Eingriffes wird im landespflegerischen Nachweis in Anlehnung an die rheinland-pfälzische 'Muster-Landschaftsplanung Speicher'¹ verbalargumentativ durchgeführt.

Durch Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der zu erwartenden Eingriffe kann hiernach voraussichtlich aufgrund der geplanten landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen die erforderliche Kompensation vollständig erbracht werden.

Demnach sind **keine weiteren Flächen** zur Abdeckung von **weiterem Kompensationsbedarf** erforderlich.

Es ist zu erwarten, daß **keine erheblichen Defizite für den örtlichen Natur- und Landschaftshaushalt** verbleiben.

7 ABWEICHUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Überwiegend sind die im landespflegerischen Planungsbeitrag² unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans getroffenen, grundsätzlichen Zielvorstellungen gemäß § 17 LPfIG im Rahmen von geplanten landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt bzw. umgesetzt.

So ist z.B. die Extensivierung der Grünlandnutzung und die Anlage von Streuobst innerhalb der landespflegerischen Maßnahme 'Entwicklung von Streuobstwiesen' (Ordnungsbereich 'M1') geplant. Sämtliche im Plangebiet vorhandenen Einzellaubbäume bleiben erhalten. Das gleiche gilt für die Mehrzahl der sicherungsbedürftigen Streuobstbäume im Plangebiet. Auch der durch das Plangebiet führende, überörtliche Wanderweg bleibt in seiner Funktion gewahrt. Insbesondere zum Grundwasserschutz werden die

¹ Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (1992): Landschaftsplanung Speicher - Beitrag zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Speicher (Eifel) 'Erweiterung Gewerbegebiet'.

² vergl. landespflegerischer Planungsbeitrag, Kap. 5

Maßnahmen 'Vernässung und Extensivierung von Grünland' (Ordnungsbereich 'M2') und 'Versickerung auf den privaten, überbaubaren Grundstücken' durchgeführt. Ebenso ist davon auszugehen, daß die Funktionen des klimaökologischen Ausgleichs im Plangebiet gewahrt bleiben.

Bei einigen der zur vorliegenden Planung getroffenen allgemeinen landespflegerischen Zielvorstellungen mußte allerdings gänzlich von diesen abgewichen werden. So lassen sich beispielsweise die Zielvorstellungen zum Bodenpotential nur bedingt im Baugebiet umsetzen; vielmehr sind im Plangebiet Neuversiegelungen von Böden zu erwarten.

Gründe für das Abweichen von landespflegerischen Zielvorstellungen bzw. die nachrangige Bedeutung dieser gegenüber den Belangen der Bebauungsplanung sind u.a. folgende:

- angrenzender Bestand von Baugebieten / Bebauung
- Anbindung / Anschluß an vorhandene Verkehrsflächen (Dorfstraße)
- künftige Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land als gemischte Bauflächen
- Nutzung der vorhandenen Erschließung im Plangebiet
- Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung

8 ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGESETZBUCH (BauGB)

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Dorfgebiet

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein 'Dorfgebiet' gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Wohnnutzung ist, entsprechend der Umgebung und des aktuellen Bedarfs in der Gemeinde Brimingen, die Hauptnutzung innerhalb des Geltungsbereichs.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe.

Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden wegen des im Vergleich zur Wohnnutzung erhöhten Stellplatzbedarfs einerseits und der dazu mangelnden Flächenverfügbarkeit andererseits sowie nicht zuletzt zugunsten des Nachbarschutzes ausgeschlossen.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das 'Dorfgebiet' ist hinsichtlich seiner Lage am Ortsrand und hinsichtlich der benachbarten Nutzungen behutsam zu entwickeln. Entsprechend wurde die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

8.3 BAUWEISE

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der beabsichtigten Gebäudenutzung sowie der Umgebungsbebauung. Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen sind nicht beabsichtigt, da in der Ortsgemeinde kein Bedarf an verdichteter Bebauung gegeben ist.

Die geschlossene Bauweise scheidet aus, da Gebäudelängen über 50 m nicht ortstypisch sind. Des Weiteren sind aus Gründen der Belichtung und Belüftung überwiegend Abstände seitlich zu den Grundstücksgrenzen hin zu wahren.

8.4 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Entwicklung von Streuobstwiesen zur randlichen Einbindung (Ordnungsbereich 'M1'):

Diese Maßnahme dient v.a. zur Kompensation von zu erwartenden Eingriffen in Grünlandflächen, Obstbäumen (Streuobst) und Wegsäumen.

Die Prägung durch eine Kulturlandschaft im Übergangsbereich der dörflichen Ortslage von Brimingen in die umgebenden Offenländer bleibt weitgehend gesichert.

Vernässung und Extensivierung von Grünland (Ordnungsbereich 'M 2'):

Durch diese Maßnahme wird der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt minimiert und gleichzeitig ein wertvoller Biototyp für den örtlichen Arten- und Biotopschutz entwickelt.

Versickerung auf den privaten, überbaubaren Grundstücken der geplanten Dorfgebiete:

Durch diese Maßnahme wird ebenfalls der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt minimiert / reduziert.

8.5 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Durch **Erhaltung von Bäumen (Planzeichen)** werden Eingriffe, d.h. Beseitigungen vermieden.

8.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die geplanten **Pflanzmaßnahmen** reduzieren u.a. folgende zu erwartende Eingriffe / Beeinträchtigungen in 'Natur und Landschaft':

- funktionale Beeinträchtigungen des Arten- und Biotoppotentials; Beeinträchtigung des örtlichen Biotopverbundes
- Verlust von klimatisch ausgleichend wirkenden Flächen
- Bodenerosion
- Beeinträchtigung von Landschaftsbild und landschaftsgebundener Erholung

8.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBauO)

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

Es wird ein bestimmtes Spektrum an Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Die Vorgaben orientieren sich an den für die Gemeinde Brimingen typischen Elementen.

Hinweis:

Zur Erhaltung der dörflich geprägten Struktur sollte versucht werden, die Gebäude nach Möglichkeit orts- und landschaftstypisch zu gestalten und für die Eifel fremdartige Formen und Materialien zu vermeiden. Zum Beispiel sollte auf alpenländische Formen wie große Dachüberstände, reich verzierte Holzgeländer oder Blumenkästen usw. verzichtet werden.

Darüber hinaus sollten modernistischen Effekte wie vieleckige Erker, Türme usw. vermieden und Satteldächer (28°-48°) mit geringen Überständen sowie dunkler Dacheindeckung angestrebt werden. Weiterhin sollte handwerklich traditioneller Putz verwendet werden. Bei Garagen sollten keine Flachdächer oder flache Pultdächer vorgesehen werden.

9 ALLGEMEINE HINWEISE

9.1 KOSTENSCHÄTZUNG

Für die innere Erschließung des Plangebiets, d.h. im wesentlichen Straßenausbau zuzüglich der weiteren Erschließungsaufwendungen, werden voraussichtlich finanzielle Aufwendungen in folgendem Rahmen erforderlich:

- Straßenkosten (inkl. Verkehrsgrün, Beleuchtung, Bäume) DM 100.000,-
- Abwasser DM 25.000,-

Die hier vorgenommene Kostenschätzung liefert als Ergebnis nur grobe Anhaltswerte. Konkrete Kosten können erst in der nachfolgenden Ausbau- oder Erschließungsplanung ermittelt werden.

9.2 FINANZIERUNG

Die Finanzierung des Gemeindeanteils an den Erschließungskosten erfolgt durch Mittel aus dem Haushalt der Ortsgemeinde Brimingen.

9.3 EMPFEHLUNGEN

Es wird empfohlen, anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) in Zisternen zu sammeln und als Brauch- und Bewässerungswasser zu nutzen.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Brimingen durch

 IMMISSIONSSCHUTZ ● STÄDTEBAU ● UMWELTPLANUNG

Bitburg, im April 1999