

ORTSGEMEINDE SCHLEID

BEBAUUNGSPLAN 'GESAMTORT'

BEGRÜNDUNG

GEMÄSS § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ANLASS DER PLANUNG UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	3
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	3
2.1	LAGE, VERKEHRLICHE ANBINDUNG SOWIE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
2.2	AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG	4
3	DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4	STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE	5
5	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	6
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
6.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	7
6.3	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	7
6.4	VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	7
6.5	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN	8

6.6	DIE MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN	8
6.7	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	8
6.8	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN.....	9
6.9	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	10
6.10	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEMÄSS LANDESBauORDNUNG (LBauO).....	10
7	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	11
8	ALLGEMEINE HINWEISE.....	12
8.1	ENERGIEVERSORGUNG.....	12
8.2	WASSERWIRTSCHAFT	12
8.3	LANDESPFLEGE.....	12
9	HINWEISE ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	14
9.1	WASSERVERSORGUNG	14
9.2	ABWASSERBESEITIGUNG	14
9.3	STROMVERSORGUNG	14

1 ANLASS DER PLANUNG UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Ortsgemeinde Schleid beabsichtigt die Überplanung der gesamten Ortslage zur Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans. Hierdurch werden Baumöglichkeiten für die einheimische Bevölkerung geschaffen. Da in der Ortsgemeinde in näherer Zukunft auch die Erneuerung der Straßen und der Ausbau eines Kanalsystems (Trennsystem) erfolgt, soll der Bebauungsplan die rechtlichen Vorgaben klären.

Die Ortsgemeinde Schleid hatte am 08.12.1998 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Teilgebiet "In der Ulsbach bei der Reusch" beschlossen und den räumlichen Geltungsbereich mit Beschluss vom 15.09.1999 festgelegt. Am 20.03.2000 beschloss der Ortsgemeinderat, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die gesamte Ortslage auszudehnen, um die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke des Innenbereichs festzulegen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientierten sich im Wesentlichen an der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung vom 30.03.1990 und an der Abgrenzung des vorgesehenen Bebauungsplanes "In der Ulsbach bei der Reusch". Es wurden jedoch zusätzlich bisher im Außenbereich gelegene Bereiche an den Straßen "Auf der Heide", "Ginneberger Straße" und "Heilenbacher Straße" in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Gesamtort" wurde erforderlich, um eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 LAGE, VERKEHRLICHE ANBINDUNG SOWIE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Ortsgemeinde Schleid gehört zur Verbandsgemeinde Bitburg-Land und liegt am nördlichen Rand des Verbandsgemeindegebiets.

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde. Über die K 76, die L34 und die L32 ist die Anbindung an das regionale (B 51) Verkehrsnetz und überregionale Verkehrsnetz (A60) gewährleistet.

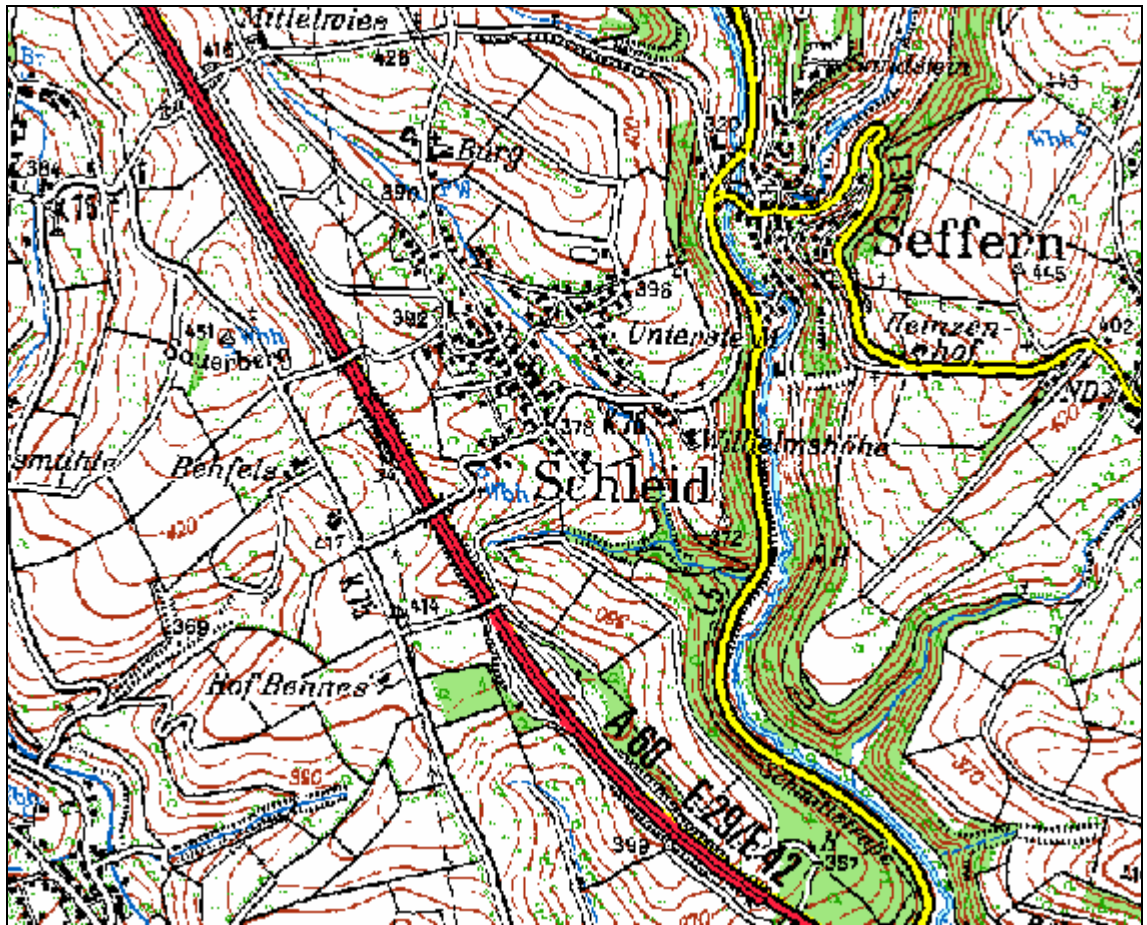


Abbildung: Lage der Ortsgemeinde, Quelle: Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:2000.

2.2 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Die Bebauung in der Ortsgemeinde Schleid ist durch die landwirtschaftliche Nutzung, z.T. aber auch durch die bereits entstandenen Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern geprägt und lässt sich nicht eindeutig einer bestimmten Baustruktur zuordnen. Die Gebäude weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf und bilden zum Teil der Straße zugewandte Höfe. Die typische Dachform ist das Satteldach mit einem Dachneigungswinkel bis zu 45°.

3 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land ist seit dem 14.07.2001 wirksam. Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes zur künftigen Entwicklung der Ortsgemeinde überein. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes angelehnt, lediglich im Norden der Ortsgemeinde (Teilstück des Flurstücks 75/2) wird eine im wirksamern Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Dies beruht auf der Abgrenzungssatzung der Ortsgemeinde Schleid aus dem Jahr 1990, die diese Fläche aus dem 'im Zusammenhang bebauten Bereich' ausschließt. Außerdem ist im Bereich nordöstlich der Ginneberger Straße ein im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellter Bereich im Bebauungsplan entsprechend der konkreten örtlichen Gegebenheiten als Dorfgebiet festgesetzt. Im Zuge der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburg-Land werden diese abweichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

4 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

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

Der Bebauungsplan konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Es werden somit bereits in der Ortslage vorhandene Baulücken als Baugrundstücke festgesetzt. Die Erschließung dieses Gebietes ist über vorhandene Ortsstraßen gesichert. Im Zuge der Kanalisation der Ortsgemeinde werden auch die innerörtlichen Straßen ausgebaut. Im Bereich des Bebauungsplanes sind ca. 25 Baustellen vorhanden, von denen ca. 15 bereits auf der Grundlage des §34 BauGB bebaut werden konnte, und die übrigen 10 Grundstücke auf der Grundlage der Abgrenzungssatzung von 1990.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan innerörtliche landwirtschaftliche (hofnahe) Flächen fest, die einer Bebauung entzogen werden, da angrenzende Betriebe diese zum Fortbestand ihrer Betriebe benötigen. Es wird für sinnvoll gehalten, diese Flächen von einer weiteren Bebauung auszuschließen solange noch ausreichend Baustellen in der Ortslage vorhanden sind.

Ein Bebauungsplan über die gesamte Ortslage kann somit lediglich rahmensetzenden Charakter haben. Aufgrund der unterschiedlichen Strukturen der einzel-

nen Bereiche der Ortslage wurde auf Festsetzungen der Bauweise, der Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit verzichtet.

Der Bebauungsplan überplant einen Bereich, der derzeit bereits in Teilen bebaut bzw. versiegelt ist und als Baugebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bereits gemäß § 34 BauGB bebaut werden könnte. Die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen ist daher aufgrund § 8a Abs. 2 BNatSchG nicht erforderlich (vgl. hierzu auch Kap. 7).

Im Bebauungsplan werden jedoch Festsetzungen getroffen, die unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung dem Schutz der Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der Natur- und Landschaftspotentiale dienen, und innerhalb des Plangebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen sowie nachteilige Folgen für den Menschen und den Naturhaushalt vermeiden.

So werden z.B. Aussagen zur Überbaubarkeit der Grundstücke getroffen.

5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Durch die Ausweisung von Wohn- und Dorfgebieten im Bebauungsplan 'Gesamtort' wird der Prüfwert einer Grundfläche von 20.000 m² gemäß UVPG deutlich überschritten.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind jedoch im Rahmen einer überschlägigen Prüfung – auf der Grundlage vorhandener Erkenntnisse - durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da sie entweder (in vergleichender Betrachtung) unerheblich sind und / oder durch Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist daher nicht erforderlich.

6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Wohngebiet

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein 'Allgemeines Wohngebiet' gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Wohnnutzung ist, entsprechend der Umgebung die Hauptnutzung innerhalb des Teilbereichs. Zudem allgemein zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

Durch die genannten Festsetzungen wird eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die eine mit der umgebenden Wohnnutzung verträgliche Nutzungskonzeption darstellt.

Dorfgebiet

Im Dorfgebiet sind aufgrund der Größe des Geltungsbereichs mit Ausnahme der Gartenbaubetriebe (Ausnahme), Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 und Tankstellen (unzulässig) alle der in § 5 BauNVO genannten Arten zulässig.

Die genannten Ausnahmen und unzulässigen Arten wurden aufgrund des fehlenden Bedarfs in der Ortsgemeinde Schleid ausgeschlossen.

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Maße orientieren sich an der Wohnbebauung der näheren Umgebung innerhalb des Geltungsbereichs.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Dorfgebiet auf 0,6 und im Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt.

6.3 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

Zur Erhaltung hofnaher landwirtschaftlicher Flächen und aufgrund der in der Ortslage in ausreichendem Umfang vorhandenen Baugrundstücke, wird auf den im Bebauungsplan festgesetzten landwirtschaftlichen Nutzflächen eine Bebauung ausgeschlossen.

6.4 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen festgesetzt.

Im Gebiet verlaufen Wirtschaftswege zur Anbindung der angrenzende landwirtschaftlichen Flächen. Diese werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Wirtschaftsweg' festgesetzt.

Entlang der Heilenbacher Straße (K76) wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die Einfahrt zu dem Grundstück/den Grundstücken von der Gemeindestraße aus erfolgt.

Nach Rücksprache mit dem Straßen- und Verkehrsamt wird entlang der K76 ein Bauabstand von 15m im Bereich der Ginneberger Straße eingeplant. Da im Bereich der Hauptstraße die K76 die Ortslage durchquert, wird hier ein Bauabstand von 5m (mögliche Aufstellfläche für PKW) vorgesehen.

6.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN

In dem 15 m breiten Schutzstreifen (7,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) der im Bebauungsplan dargestellten Freileitung ist eine Bebauung nur unter den genannten Einschränkungen möglich.

Die Festsetzungen sind mit der RWE Net AG in der vorliegenden Form abgestimmt worden.

6.6 DIE MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen gilt ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, hier zur planungsrechtlichen Sicherung der Regenwasserleitung in Richtung Vorfluter.

6.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Eigenentwicklung von Gewässerrandstreifen entlang des Schleiderbaches (Ordnungsbereiche 'M 1'):

Diese Maßnahme ist erforderlich, um Beeinträchtigungen des Schleiderbaches (Gewässer 3. Ordnung) inklusive der bachbegleitenden Vegetation durch Entwicklung von Pufferzonen dauerhaft zu vermeiden.

Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten baulichen Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge:

Diese Maßnahme dient zur Minimierung / Reduzierung des Eingriffes in den lokalen Wasserhaushalt, insbesondere aufgrund der Lage in einem vorgegebenen Wassersicherungsraum gemäß Landesplanung Rheinland-Pfalz; das örtliche Grundwasser weist eine sehr hohe Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit auf (Aquifer des Oberen Buntsandsteins).

Die dezentrale Entwicklung von Versickerungs- und Rückhalteinrichtungen ist grundlegend für eine umweltgerechte Oberflächenwasserbehandlung im Plangebiet.

Wichtige Hinweise und Empfehlungen zur umweltgerechten Oberflächenwasserbehandlung geben die Publikationen:

- Bezirksregierung Trier (1995, 1996): Kostengünstige, ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier.
- Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz (1998): Leitfaden Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung. Mainz.

So sollten anzulegende Mulden auf den privaten baulichen Grundstücken möglichst breitflächig - mit der Zielsetzung, dass möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Anfalls verbleibt - mit einer Tiefe von ca. 10 - 30 cm angelegt / gestaltet werden. Zur möglichen Verbesserung der Versickerungsfähigkeit können auch Rigolen angelegt werden. Auch Bodenaustausch, -auflockerungen und / oder -beimengungen (z.B. Sand, Stroh, Kalk) können die Versickerungsleistung fördern. Die anzulegenden Mulden sollten während angrenzender Baumaßnahmen unzugänglich gehalten werden (z.B. durch Anbringen eines Bauzaunes), um einen höchstmöglichen Bodenschutz - z.B. vor Verdichtung, Überdeckung, ... - zu gewährleisten.

Gräben sollten zum Erzielen kleinräumiger Stau- und Retentionswirkungen durch Anlage von Querriegeln gegliedert werden.

6.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen:

Durch die Bestimmungen zum Erhalt von Gehölzstrukturen werden Verluste und Beeinträchtigungen von Einzelgehölzen / -bäumen und Streuobstbeständen ('Rote Liste – Biototyp') in Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft dauerhaft vermieden.

Innere Durchgrünung der Dorf- und Wohngebiete:

Diese 'Durch - / Eingrünungsmaßnahmen' tragen u.a. dazu bei, den in der Ortslage vorhandenen relativ guten Zustand des lokalen, innerörtlichen Biotopverbundes zu bewahren bzw. dessen Beeinträchtigung zu vermeiden. Weiterhin fungieren diese Anpflanzmaßnahmen als klimaökologisch ausgleichend wirkende 'Grünstrukturen' auf den Baugrundstücken. Schließlich werden dadurch auch Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes weitgehend vermieden. So wird in der Ortsgemeinde Schleid insgesamt das vorhandene relativ eifeltypische Ortsbild sowie der Eindruck einer dörflich-bäuerlichen Kulturlandschaft erhalten bleiben.

6.9 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Am Schleiderbach ('Auf Rommersfeld') dienen die landwirtschaftlichen Flächen u.a. zur Sicherung der vorhandenen lokalklimatischen Kaltluft- bzw. Frischluftabflussbahn (Offenhalten des Tals).

Weiterhin wird eine gestalterisch und ökologisch negative Siedlungsentwicklung am Schleiderbach dauerhaft ausgeschlossen.

Die übrigen landwirtschaftlichen Flächen dienen vor allem dem Schutz der Erwerbsgrundlage der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe.

6.10 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.

Ortstypisch in Schleid ist das Satteldach. Ergänzend werden Walm-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer zugelassen. Aufgrund des hohen Anteils an landwirtschaftlichen Betrieben in Schleid werden auch Flachdächer zugelassen, da diese oft bei landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden zum Einsatz kommen.

Die Proportion eines Gebäudes bzw. das Orts- bzw. Straßenbild wird entscheidend durch geneigte Dächer geprägt. Aus diesem Grund wird eine Mindestdachneigung von 15° vorgeschrieben. Die maximale Dachneigung von 48° ermöglicht den Dachausbau zu Wohnzwecken.

Eine Dacheindeckung in den Farben naturrot bis rotbraun/braun oder schwarz/anthrazit ist im Ort vorherrschend, weiterhin zulässig ist nicht glänzendes, strukturiertes Blech in zink- und kupferfarbener Ausführung sowie in den Farben naturrot bis rotbraun/braun oder schwarz/anthrazit. Weitere Dachfarben sind nicht erwünscht.

Ohne den Einbau von Fenstern oder Gauben wäre eine Belichtung des Dachraumes und damit die Nutzung zu Wohnzwecken nur schwer möglich. Dachgauben, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sowie Dachflächenfenster sollten sich jedoch hinsichtlich ihrer Größe der Dachfläche unterordnen. In gestalterischer Hinsicht wird die Gaube immer dem Dachflächenfenster vorgezogen; letztere sind - aufgrund ihrer reflektierenden Eigenschaften - Fremdkörper in der Dachlandschaft.

Materialien, die im Fassadenbereich z.B. in Form von Verkleidungen zum Einsatz kommen haben große gestalterische Wirkung für das Ortsbild. Aus diesem Grund erfolgt ein Ausschluss gestalterisch unverträglicher Materialien.

Farben sind so abzutönen, so dass die Wirkung nicht grell sondern eher pastellartig ist. Auffällige Farbtöne, die ein einzelnes Gebäude aus dem Straßenzug 'herauslösen', sollten vermieden werden.

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 Schleid typischen Elementen.

7 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die im Plangebiet eingenommenen Flächen der im Jahr 1990 beschlossenen Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB werden von den Vorschriften der Eingriffsregelung des BNatSchG nicht erfasst.

Aufgrund dieser Innenbereichssatzung war eine Bebauung der Grundstücke bereits bislang zulässig, sofern sich die Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung, z.B. hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, eingefügt haben.

Diese bereits gegebenen Zulässigkeiten konkretisiert der vorliegende Bebauungsplan nur noch. Zudem werden Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. Maßgebend sind künftig die Obergrenzen von entsprechenden Grundflächenzahlen (GRZ) des § 17 BauNVO. Bislang war auf Grundlage des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB auch ein höheres Maß der baulichen Nutzung möglich, sofern sich die Bauvorhaben entsprechend in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt haben.

Daher sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorliegende Bauleitplanung im naturschutzrechtlichen Sinne nicht zu erwarten. Teilweise ist sogar von einer zu erwartenden Reduzierung faktischer Eingriffe, z.B. in das Bodenpotential auszugehen, da nun Maße der baulichen Nutzung festgelegt werden.

Trotzdem sind im Bebauungsplan einige, 'freiwillige' landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um etwaige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu minimieren.

8 ALLGEMEINE HINWEISE

8.1 ENERGIEVERSORGUNG

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer notwendigen Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

8.2 WASSERWIRTSCHAFT

Aus ökologischer Sicht muss eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung des oberirdischen Abflusses unbedingt vermieden werden.

Die folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen können einen Beitrag zur Grundwasserneubildung, zur Vermeidung einer Erhöhung des oberirdischen Abflusses von Niederschlagswasser, zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs für Bewässerungen und zur Entlastung der Kläranlagen durch Rückhaltung von Niederschlagswasser leisten.

Es wird empfohlen, das aus der Dachentwässerung anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Mulden und Gräben aufzufangen und soweit wie möglich als Brauchwasser (z.B. für die Toilettenspülung) oder zur Bewässerung von Grünflächen zu verwenden.

8.3 LANDESPFLEGE

Erd- und Bodenaushub:

Baubedingt anfallender Erd- und Bodenaushub sollte zur grünordnerischen Gestaltung von Freiflächen privater Grundstücke verwendet werden.

Artenschutzmaßnahmen:

Es wird empfohlen, an Gebäuden und Gehölzen Schutz- und Nistgelegenheiten für die Fauna anzubringen; vorgeschlagen werden z.B.:

- Höhlenbrüterkästen für entsprechende Singvogelarten, mit verschiedenen Lochgrößen: z.B. für Meisen, Sperlinge, Gartenrotschwanz, Kleiber, Star
- Halbhöhlenbrüterkasten: z.B. für Rotschwänze
- Nischenbrüterkasten mit Einflugschlitz: z.B. für Meisen, Baumläufer
- Eulenkästen
- Mauerseglerkasten mit Einflugschlitz bei Anbringung unter Dachvorsprüngen
- Schaffung von Winterquartieren für Fledermäuse, z.B. durch Öffnen von Kellern, Dachböden und Schuppen

- Nisthölzer für Insekten
- Dachziegel mit Durchschlüpfen für Fledermäuse
- Wandziegel (Niststeine) mit Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse
- Nisthilfen für Schwalben (Holzbetonausführung)
- Flach-Kästen für Fledermäuse (Holzbetonkästen)
- Nisthilfen für Wildbienen, Wespen und Hummeln
- Nisthöhlen für Turmfalken (Holzbetonkästen)

Weiterhin lassen sich durch geringfügige Maßnahmen in Baugebieten zahlreiche Biotopstrukturen und Schutzeinrichtungen für Tiere schaffen.

Beispiele:

- Anlage von Trockenmauern bei der Gartengestaltung
- Anlage von Bauerngärten
- Entwicklung von Krautsäumen entlang der Grundstückseinfriedungen
- Verwendung von einheimischen Heckenpflanzen zur Einfriedung der Grundstücke
- Zulassen spontaner Vegetationsentwicklung in kleineren, ungenutzten Nischen
- Holzstapel, Laub- und Reisighaufen, Lesesteinhaufen
- Schaffung von Dachvorsprüngen ohne Kunststoff- oder Metallblenden (Nistmöglichkeiten)

Abwasser:

Es wird mittel- bis langfristig empfohlen, die derzeitig mehrfach festzustellende Einleitung belasteter Abwässer in den Schleiderbach zu beenden, um dessen Gewässergüte zu verbessern.

Gehölz- und biotopstrukturierte Siedlungsbereiche:

Die vorhandenen Siedlungsbereiche (Wohngebiete, Dorfgebiete, Gärten, etc.) sind z.T. überdurchschnittlich gut durch Gehölze (z.B. regionaltypische traditionelle Obsthochstämme, 'Dorf-Linden', Hainbuchen-Hecken) und sonstige Biotopstrukturen (z.B. Bauerngärten, Trockenmauern, extensiv genutzte Wiesenbereiche, ungenutzte Krautbestände / -säume) gegliedert. Sie sind insbesondere im alten, bäuerlichen Dorfkern (Umfeld der Kirche sowie der alten Schule bzw. entlang der 'Alten Schulstraße') z.T. sehr ausgeprägt und überaus erhaltenswert.

Es wird sehr empfohlen, diese wertvollen strukturierten Bereiche dauerhaft im Ortsbild zu erhalten.

9 HINWEISE ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 WASSERVERSORGUNG

Nach Aussage der Verbandsgemeindewerke erfolgt die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser aus dem Tiefbrunnen 'Schäfersmühle' über den Hochbehälter 'Sauerberg', der ein Fassungsvermögen von 1.500 m³ hat. Damit ist die Trinkwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt.

9.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Ortsgemeinde Schleid gehört zur Abwassergruppe Nord der Verbandsgemeinde Bitburg-Land. Im Jahr 2000 wurde eine neue Kläranlage in der Nähe von Nattenheim gebaut, an die die Ortsgemeinde spätestens zum Jahr 2004 angeschlossen werden soll. Die Abwasserbeseitigung erfolgt dann im Trennsystem, d.h. Schmutz- und Oberflächenwasser werden getrennt erfasst und fortgeführt.

Bis zu dem Zeitpunkt erfolgt die Reinigung des Schmutzwassers dezentral, das Oberflächenwasser wird in einer vorhandenen Ortsleitung gefasst und dem Schleiderbach zugeführt.

9.3 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Baugebiets mit elektrischer Energie wird über einen Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Gesamtort" der Ortsgemeinde Schleid.

Schleid, den _____

.....
(Ortsbürgermeister)