

B e g r ü n d u n g

zum Teilbebauungsplan "Im Weierberg"
der Gemeinde Seffern

Der Mangel an Bauland und die anhaltende Nachfrage nach baureifen Grundstücken hat die Gemeindeverwaltung von Seffern veranlaßt, das Gelände "Im Weierberg" als zukünftiges Ortserweiterungsgebiet auszuweisen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 16.2.1962 wurde die Aufstellung eines Teilbebauungsplanes beschlossen.

Ergänzende Angaben und verbindliche Festlegungen zum
Teilbebauungsplan "Im Weilerberg" der Gemeinde Seffern

Allgemeines:

Im Anschluß an die östliche Randbebauung der Ortslage Seffern erstreckt sich ein nach Westen abfallendes Wiesengelände, das für die zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde Seffern vorgesehen ist. Das Gelände wird begrenzt: im Osten, Westen und Norden von der L.I.O. Nr. 4 und im Süden von der Gemeindeverbindungsstraße nach Sefferweich. Im südlichen Teil des zukünftigen Baugebietes befindet sich ein ausgebeuteter Buntsandsteinbruch. Rund 1,5ha des Geländes befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Restfläche ist Privatbesitz verschiedener Eigentümer. Nach der endgültigen Erschließung werden insgesamt 28 Baustellen geschaffen.

Die vorhandenen Grundstücks-, Straßen- und Wegegrenzen und die vorhandene Bebauung sind im Plan schwarz, die geplanten Erschließungsstraßen und Wege, die vorgesehene Bebauung und Parzellierung in roter Tusche dargestellt.

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich, soweit sie in rot eingetragen sind. Es handelt sich um:

- die Straßenbreiten und Kurvenhalbmesser,
- die Straßenmittellinien,
- die Festlegung der vorderen Baufluchtlinien und rückwärtigen Bebauungsgrenzen,
- die Abstände der Gebäude von den seitlichen Grundstücksgrenzen und um
- die Höhenangaben der Erdgeschoßbodenoberkanten für die in diesem Gebiet zu erstellenden Gebäude.

Erschließung:

a) Straßen

In dem mit einer blauen strichpunktierten Linie begrenzten Baugebiet befindet sich ein unausgebauter

Wirtschaftsweg im nordwestlichen Teil und an der Südgrenze der sogenannte Stationenweg. Für die bauliche Erschließung sind beide Wege ungeeignet. Ein direkter Anbau der L.I.O. Nr. 4 mit unmittelbaren Zugängen oder Zufahrten ist nicht vorgesehen.

Als Haupterschließungsstraße des Baugebietes dient die A-Straße, die an der Westgrenze des Baugebietes von der L.I.O. abzweigt und vor der südöstlichen Grenze in einer Wendeplatte endet. Die Gesamtstraßenbreite beträgt 5,75m. Entlang der talseitigen Straßengrenze ist ein 1,25m breiter Bürgersteig vorgesehen. Von der Wendeplatte aus führt ein 5,00m breiter Weg zum Stationenweg.

Die B-Straße zweigt unterhalb des Hochbehälters von der nach Sefferweich führenden Verbindungsstraße ab, kreuzt den Stationenweg und mündet vor der nördlichen Baugebietsgrenze in die A-Straße ein.

Die C-Straße zweigt am ehemaligen Steinbruch von der B-Straße ab, erschließt das hochgelegene Steinbruchgelände und endet in einer Wendeplatte.

B- und C-Straße werden in 3,50m Breite ausgebaut und erhalten keine Bürgersteige. Von der Sefferweicher Straße aus bis zur Gabelung der B- und C-Straße ist eine Fahrbahnbreite von 5,75m vorgesehen.

Die D-Straße dient der Erschließung der drei nördlichsten Baugrundstücke. Die Ausbaubreite beträgt 3,50m.

b) Wasserversorgung:

Das Baugebiet wird nach Einbau einer Druckerhöhungsanlage an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Seffern angeschlossen. Die Druckerhöhungsanlage ist auch ohne Gas Neubaugebiet für die einwandfreie Versorgung der vorhandenen

höher gelegenen Ortsteile, Aussiedlungsgelände und die geplante Schule ein dringendes Bedürfnis.

c) Stromversorgung:

Unweit der südöstlichen Baugebietsgrenze befindet sich eine Gittermast-Transformatorstation. Die Versorgung des Baugebietes mit Licht und Kraftstrom erfolgt von dort aus. Die über das Baugebiet gespannte 12,5 kV Freileitung wird nicht unterbaut. Der Gebäudeabstand von Leitungsmast bis zum Gebäude beträgt für alle Gebäude beiderseits mindestens 5,00m.

d) Abwasserbeseitigung:

Seitdem verfügt zur Zeit noch nicht über eine Kanalisation mit zentraler Kläranlage. Im Neubaugebiet, das jederzeit zentral entwässert werden kann, werden für jedes Grundstück wasserdichte Sammelgruben vorgeschrieben, die nach Bedarf zu entleeren sind. Kleinkläranlagen werden in Ermangelung eines geeigneten Vorfluters nicht zugelassen.

Vorschriften zur Ordnung der Bebauung:

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet, GA, ausgewiesen. In diesem Bereich werden nur freistehende Wohnhäuser in eingeschossiger Bauweise zugelassen, die den Anordnungen dieses Teilbebauungsplanes entsprechen. Die Wohnhäuser erhalten Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30°. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbenen Material zu erfolgen. Zugelassen werden Naturschiefer, schieferfarbene Pfannen und Kunstschiefer-Decksteine. Letztere sind farbkonstant und in der Größe 30/30 cm mit Bogenschnitt in altdeutscher Deckung zu verlegen.

Entlang der A-Straße sind die Garagen paarweise auf die seitlichen Grenzen in einem Abstand von 1,00m von der Straßengrenze aus zu erstellen. Die Einfahrten sind aus verkehrstechnischen Gründen seitlich angeordnet. Straßenseitig soll die max. Höhe der Garagen, die flachgeneigte Pultdächer erhalten, 2,40m nicht überschreiten.

An der B-Straße sind die Garagen als Anbauten an die Wohnhäuser vorgesehen. Die Dächer sind als Flach- oder flachgeneigte Pultdächer auszubilden.

An der C- und D-Straße sind die Garagen teilweise als Anbauten bzw. als freistehende Doppelgaragen auszuführen.

Alle Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen. Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen der Gebäude und die festgelegten seitlichen Grenzabstände sind für alle Gebäude einzuhalten. Weitere Nebengebäude, wie Kleintierställe usw., werden mit Rücksicht auf die exponierte Hanglage nicht zugelassen.

Vorgarteneinfriedigung:

Vorgarteneinfriedigungen sind innerhalb der Straßenzüge in der Höhe einheitlich auszuführen. Entlang der A-Straße sind, durch die Hanglage bedingt, bergseitige Einfriedigungsmauern von 1,00m Höhe zugelassen. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und dürfen weder innerhalb des Baugrundstückes noch auf den Grundstücksgrenzen Abtreppungen erhalten. Die Vorgärten sind als flachgeneigte Böschungen anzulegen, wobei die sichtbaren Sockelhöhen der Gebäude i. H. 1,20m nicht überschreiten dürfen. Die Abstellflächen vor den Garageneinfahrten liegen auf Straßenhöhe. Im Bereich der Wendeplatte ist vom Fußweg zum Kinderspielplatz bis zum Stationenweg eine 30cm Vorgarteneinfriedigungsmauer entlang der Bürgersteiggrenze zugelassen.

Entlang der B-Straße werden ebenfalls Vorgarteneinfriedigungsmauern bis 1,00m Höhe zugelassen. Abtreppungen werden untersagt.

An der C- und D-Straße beträgt die Höhe der Einfriedigung entlang der Baugrundstücke 0,40m.

Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können Maschendrahtzäune bis 1,40m erstellt werden, die zweckmäßig mit Nutz- oder Ziersträuchern zu bepflanzen sind. Im Vorgartenbereich, zwischen Straßengrenze und vorderer Baufuchtlinie sind die seitlichen Einfriedigungen der Höhe der Vorgarteneinfriedigung anzupassen.

Öffentliche Freiflächen:

Im südlichen Teil des Baugebietes ist ein Kinderspielplatz von ca. 600qm ausgewiesen, der vom Stationenweg aus und über einen Fußweg von der A-Straße aus erreichbar ist. An der A-Straße befindet sich ein Parkstreifen von rd. 180,0qm Größe. Entlang des Parkstreifens ist talseitig eine 0,40m hohe Begrenzungsmauer zu erstellen. Auf der Parkfläche sind Schattenbäume zu pflanzen.

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Lage und Zuschnitt der Grundstücke innerhalb des Baugebietes sind in ihrer jetzigen Form für eine wirtschaftliche und sinnvolle Bebauung ungeeignet. Für das ganze Baugebiet wird daher die Ordnung des Grund und Bodens durch eine Baulandumlegung geregelt.

Reihenfolge der Ausführungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, das ganze Baugebiet für die Bebauung zunächst mit Straßen und Wasserleitung zu erschließen, nachdem die Ordnung des Grund und Bodens durchgeführt ist.

Diese ergänzenden Angaben und verbindlichen Festlegungen sind Bestandteil des Teilbebauungsplanes.

Bitburg, den 14. Dezember 1962

Landratsamt Bitburg
-Kreisplanungsstelle-

gez. König

gez. Schuh

Beg.-Bauoberamtmann

Kreisplaner