



OTMAR ADAMES Westpark 11 54634 BITBURG Fon 06561-9497-0 Fax 06561-9497-28
Architekt + Stadtplaner

ORTSGEMEINDE WISSMANSDORF
VERBANDSGEMEINDE BITBURG-LAND

BEBAUUNGSPLAN
„SPORTPLATZSTRASSE – IM WINGERT“

BEGRÜNDUNG MIT TEXTFESTSETZUNGEN
EMPFEHLUNGEN UND HINWEISEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ANGABEN ZUR ORTSGEMEINDE WISSMANNSDORF

Die Ortsgemeinde Wißmannsdorf liegt etwa 6 km Luftlinie nordwestlich des Mittelzentrums Bitburg. Mit den Ortsteilen Hermesdorf und Koosbüsch zählt die Ortsgemeinde Wißmannsdorf über 864 Einwohner (Stand 31.03.2000) und ist eine der Gemeinden des Bitburger Umlandes, die aufgrund der günstigen Lage zum Mittelzentrum Bitburg einen ständigen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen haben. Der Hauptort Wißmannsdorf selbst weist eine Einwohnerzahl von 427 auf.

Die günstige verkehrliche Anbindung der Ortsgemeinde Wißmannsdorf erfolgt über die Bundesstraße B 50, Landstraße L 9 und Kreisstraße K 68.

Die örtliche Versorgung für den täglichen Bedarf an Lebensmitteln erfolgt im Ort selbst und für den gehobenen Bedarf in Bitburg und Trier.

Die Ortsgemeinde verfügt neben einem Lebensmittelgeschäft, der Poststelle, einer Bankfiliale, mehreren Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben über insgesamt 22 Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Im Ortsteil Hermesdorf befindet sich das Golf-Resort Bitburg-Land sowie die Behindertenwerkstätten der Westeifelwerke.

2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Ortsgemeinde Wißmannsdorf beabsichtigt, für die Eigenentwicklung der Gemeinde weitere Wohnbauflächen im Distrikt „Sportplatzstraße – Im Wingert“ auszuweisen. Für das Plangebiet liegen bereits konkrete Baulandanfragen vor.

Nach der weitgehenden Bebauung des Plangebietes Petersberg sind die verfügbaren Bauflächen der Ortsgemeinde Wißmannsdorf erschöpft. Bebaubare Baulücken stehen zwar an im Baugebiet Petersberg und anderen Stellen derzeit noch zur Verfügung, werden jedoch aus Gründen privater Bauland-Bevorratung nicht am Markt angeboten.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im Raumordnungsplan der Region (ROPI) Trier sind der Ortsgemeinde Wißmannsdorf die Besondere Funktion *Landwirtschaft* und *Erholung* zugewiesen.

Nach den Vorgaben des Raumordnungsplanes ist die bauliche Entwicklung der Gemeinde über die Bauleitplanung räumlich so zu lenken, daß die Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich Veredelung, gesichert bleiben.

Auch wenn der Ortsgemeinde Wißmannsdorf die Besondere Funktion Wohnen (W) im ROPI nicht zugewiesen ist, ist eine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Dies ist im Falle Wißmannsdorf nicht zuletzt deshalb geboten, weil aus dem Kreis der Bediensteten der Golfanlage, der Behindertenwerkstatt sowie des Feriengebiets Stausee Bitburg eine erhöhte Baulandnachfrage erwachsen ist

4. ÖRTLICHE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplanentwurf der Verbandsgemeinde Bitburg-Land weist für das vorgesehene Plangebiet *Gemischte Bauflächen* aus, während im Bebauungsplan überwiegend *Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet)* festgesetzt wurden.

Zwecks Einhaltung des Entwicklungsgebots wird die Ortsgemeinde über den Verbandsgemeinderat einen entsprechenden Änderungsbeschuß herbeiführen, um den Flächennutzungsplan bei der nächsten Überarbeitung zu korrigieren.

5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

5.1 Planungsraum / Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet befindet sich im Bitburger Gutland in der naturräumlichen Einheit *Mettendorfer Stufenland*. Das Gebiet umfaßt den nach Süd-Südwesten exponierten Oberhangbereich mit einem Höhenniveau von 240 - 281 m ü. NN.

5.2 Größe, Höhenlage

Das Plangebiet umfaßt folgende Flurstücke der Flur 4, Gemarkung Wißmannsdorf, ganz oder teilweise:

Ganz:

Flurstücke 6/1; 9 und 23/2

Teilweise:

Flurstücke 8/2; 22; 23/1; 93 und 95

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 28.500 m².

5.3 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet ist Privateigentum von 4 Besitzern. Die Ortsgemeinde hat mit Ausnahme der öffentlichen Wege keine Eigentumsanteile.

6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

6.1 Verkehrskonzept

Das Baugebiet liegt unmittelbar an der Ortseinfahrt aus Richtung Bitburg und wird über die vorhandene Ortsstraße „Im Wingert“ erschlossen, die in ihrer Fortführung zur Zeit noch als Feldweg ausgebaut ist. Auf der vorhandenen Trasse erfolgt nach der weitgehenden Bebauung der Baugrundstücke der Endaushub einschließlich der Anbindungsstrecke zur Erweiterung des Plangebietes.

6.2 Parzellierung

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden 15 neue Baugrundstücke geschaffen.

6.3 Festsetzungen

Die gesamten neu zu erschließenden Bauflächen werden als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festgesetzt.

Nur im Bereich der vorhandenen Bebauung des Flurstückes 6/1 erfolgt die Festsetzung als *Mischgebiet* (MI). Diese Festsetzung ist darin begründet, daß das Nebengebäude der Bebauung als Schreinerei genutzt wird. Zwecks Ausschluß von Konflikten mit der umgebenden Bebauung, insbesondere dem benachbarten Kindergarten, wird die Nutzung auf das vorhandene Maß begrenzt. Eine weitere gewerblich Nutzung ist damit ausgeschlossen. Die Intensität der derzeitigen Nutzung liegt innerhalb der zulässigen gesetzlichen Grenzen, wie durch eine *Schalltechnische Stellungnahme* nachgewiesen wurde. Diese wird als Anlage zu dieser Begründung aufgenommen.

Bezüglich der Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung, insbesondere der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse, der zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen, werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzwerte bewußt unterschritten. Dies geschieht mit der Absicht, einem Ausufer der Baumassen in der exponierten Hanglage vorzubeugen.

7. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

7.1 Bodenordnung

Aufgrund der Überschaubarkeit der Besitzverhältnisse und der Gleichartigkeit der Interessen der Eigentümer wird die Bodenordnung voraussichtlich in einem freiwilligen Verfahren durchgeführt.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

8.1 Kosten

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist von folgenden Kosten auszugehen:

Straßenbau + -entwässerung	ca. 395.000,00 DM
Kanalisation/Hausanschlüsse	ca. 145.000,00 DM
Wasserversorgung	ca. 65.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	ca. 36.000,00 DM
Landespflegerische Maßnahmen	ca. 34.000,00 DM
Vermessung	ca. 20.000,00 DM
Gesamtkosten	ca. 695.000,00 DM

Alle Erschließungsmaßnahmen werden vor Durchführung mit der Kommunalaufsicht der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm abgestimmt.

Bevor rechtverbindliche Verpflichtungen bezüglich Grunderwerbs durch die Ortsgemeinde eingegangen werden sollen, wird der Kommunalaufsicht eine detaillierte Verkaufspreiskalkulation vorgelegt.

8.2 Finanzierung

Soweit es sich bei den Kosten um beitragsfähige Aufwendungen handelt, werden diese nach der gültigen Beitragssatzung im Verhältnis 10% für die Ortsgemeinde und 90% für die Grundstückseigner aufgestellt.

9. ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Die landespflegerischen Zielvorstellung LA2 (Keine Bebauung von Flächen mit Hangwasseraustritt) ist im Bebauungsplan nicht umgesetzt worden, da dieses Hangwasser nach jetziger Erkenntnis noch außerhalb der festgesetzten Baufenster austritt. Demzufolge kann nicht von einer grundsätzlichen Nichtbebaubarkeit der betroffenen Grundstücke ausgegangen werden.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die beabsichtigte Realisierung des Baugebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bewohner der angrenzenden Bauflächen zu erwarten.

Der Bestand der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bleibt ebenfalls gesichert. Konflikte in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung am Baugebiet sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen, wenngleich in Einzelfällen von den landespflegerischen Entwicklungszielen und Anforderungen abgewichen werden mußte. Näheres ist hierzu im Landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Wißmannsdorf, Teilgebiet „SPORTPLATZSTRASSE – IM WINGERT“.

Wißmannsdorf, den 06. Mai 2002

(DS)

(gez. Leisen)
Ortsbürgermeister

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen gemäß § 233 BauGB 97 i.V.m. § 11 BauGB 86 zur **Anzeige** beigelegt.

54634 Bitburg, den 11.04.2002
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

(DS)

(gez. Gerhard Annen)

Schalltechnische Stellungnahme

zur

Umnutzung einer Garage in eine Schreinerei in Wißmannsdorf

Betreiber:

Heinz Winter
Im Wingert 5
54636 Wißmannsdorf

ausgefertigt von

Prof.Dr.-Ing.Jörn Puscher
Joh.-Morbach-Str. 11
54329 Konz-Köen
Telefon 06501-926511
Fax 06501-926531

am

12. Mai 1999

1. Verwendete Unterlagen

- Die folgenden Unterlagen wurden zur Stellungnahme herangezogen:
- Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wißmannsdorf, Teilgebiet „Sportplatzstraße“ vom 15. März 1995.
- Lageplan des Architekten Otmar Adames vom 29.8.1995.
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26. August 1998.
- VDI 2058 „Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft“.
- VDI 2571 „Schallabstrahlung von Industriebauten“.
- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“

2. Beurteilung der Situation

Die umzunutzende Garage ist folgendermaßen aufgebaut:

- Wände mit einer Stärke von 300mm aus Bimshohlblocksteinen, beidseitig geputzt;
- Fertigbetondecke mit einer Stärke von ca. 200mm;
- Fenster und Türen soweit verglast mit Doppelscheiben-Glas 4/12/4, Rahmen aus Holz mit Doppelpfalz und einer umlaufenden Dichtung aus Gummi;
- Dach mit Ziegeln auf Holzsparren.

Folgende Wohnhäuser liegen in der Nachbarschaft:

- Richtung Osten Sportplatzstraße 2, mit dem nächsten Fenster eines bewohnten Raumes in einer Entfernung von 11m.
- Richtung Süd der Kindergarten, mit dem nächsten Fenster eines bewohnten Raumes in einer Entfernung von 44m.

Zum Schutz dieser Nachbarn gibt die TA-Lärm Richtwerte und Hinweise, welche bei der Nutzung des Gewerbebetriebes eingehalten werden müssen.

Das Haus Sportplatzstraße 2 ist laut Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg dem „Kerngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet“ zuzuordnen. Laut TA-Lärm gelten für diese Gebietsart folgende Immissionsrichtwerte:

tags 60 dB(A)
nachts 45 dB(A)

Der Kindergarten ist laut Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg dem „allgemeinen Wohngebiet und Kleinsiedlungsgebiet“ zuzuordnen. Laut TA-Lärm gelten für diese Gebietsart folgende Immissionsrichtwerte:

tags 55 dB(A)
nachts 40 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

1. tags von 06:00 bis 22:00 Uhr
2. nachts von 22:00 bis 06:00 Uhr

Die Nachtzeit kann bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder zwingend betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.

Für folgende Zeiten ist für den Kindergarten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag zu berücksichtigen:

an Werktagen von 06:00 bis 07:00 Uhr
und von 20:00 bis 22:00 Uhr.

Der Zuschlag beträgt 6 dB.

Für die Teilzeiten, in denen in den zu beurteilenden Geräuschimmissionen ein oder mehrere Töne hervortreten oder in denen das Geräusch informationshaltig ist, ist für den Zuschlag K_T je nach Auffälligkeit der Wert 3 oder 6 dB anzusetzen.

3. Nutzung der Schreinerei

Die durch die Nutzung der Schreinerei entstehenden Emissionen werden hervorgerufen durch Maschinenlärm in der Werkstatt im EG und durch Lärm der Absauganlage unter dem Dach.

Da die Schreinerei bereits arbeitsfähig installiert ist konnte vor Ort direkt eine Schallmessung durchgeführt werden.

Folgende Betriebszeiten sind vorgesehen:

Montags bis Donnerstags von 07:30 bis 18:00 Uhr
Freitags von 07:30 bis 15:00 Uhr.

Die Absauganlage läuft maximal an 6 Stunden während der Betriebszeiten.

Meßwerte der Schallmessung am 11. Mai 1999.

Meßpunkt 1 ist 0,5m vor dem nächsten geöffneten Fenster des Hauses Sportplatzstraße 2.
Meßpunkt 2 ist 0,5m vor dem nächsten geöffneten Fenster des Kindergartens.

Anlagenlärm 1 ist der Betrieb aller installierter Maschinen.

Anlagenlärm 2 ist der Betrieb aller installierter Maschinen und der Absauganlage.

Alle installierten Maschinen sind: Schleifmaschine, Langlochfräse, Abrichthobel,
Dickenhobel, Fräse, Bandsäge und Kreissäge.

	Fremdgeräusch	Anlagenlärm 1	Anlagenlärm 2
Meßpunkt 1	40 dB(A)	41 dB(A)	47 dB(A)
Meßpunkt 2	40 dB(A)	40 dB(A)	46 dB(A)

Beim Anlagenlärm 2 konnte durch die Absauganlage eine schwache Tonhaltigkeit festgestellt werden.

Während der Messung waren alle Fenster und Türen geschlossen, bis auf drei Oberlichter der Werkstatt auf der Westseite.

Meßgerät B&K Typ 2233, vor und nach der Messung mit einer Prüfschallquelle überprüft. Gemessen wurde in der Einstellung FAST. Während der Messung war es windstill und trocken.

4. Feststellung der Immission in der Nachbarschaft

Aus den Meßwerten lassen sich folgende Anlagewerte berechnen für die Immissionsorte:

Meßpunkt 1; Anlagenlärm 1 = 34,1 dB(A)
Meßpunkt 1; Anlagenlärm 2 = 46,0 dB(A)

Meßpunkt 2; Anlagenlärm 1 = 34,1 dB(A) *)
Meßpunkt 2; Anlagenlärm 2 = 44,7 dB(A)

*) Der Wert konnte wegen des Fremdgeräusches nicht errechnet werden, liegt aber mit Sicherheit unter der Annahme (Worst-Case).

Wegen der schwachen Tonhaltigkeit werden die Anlagenlärm 2 Werte um $K_T = 3$ dB erhöht!

Damit ergeben sich folgende Immissionsmeßwerte:

Meßpunkt 1; Anlagenlärm 1 = 34,1 dB(A)
Meßpunkt 1; Anlagenlärm 2 = 49,0 dB(A)

Meßpunkt 2; Anlagenlärm 1 = 34,1 dB(A) *)
Meßpunkt 2; Anlagenlärm 2 = 47,7 dB(A)

Die gesamte Betriebszeit beträgt maximal 10,5 Stunden. Während dieser Zeit läuft die Absaugung (Anlagenlärm 2) maximal 6 Stunden. Bezugszeitraum ist der Tag mit 16 Stunden.

$$L_{r1} = 10 \log[1/16 * (4,5 * 10^{0,1 * 34,1} + 6 * 10^{0,1 * 49})] = \underline{44.8 \text{ dB(A)} < 60 \text{ dB(A)}}$$

$$L_{r2} = 10 \log[1/16 * (4,5 * 10^{0,1 * 34,1} + 6 * 10^{0,1 * 47,7})] = \underline{43.6 \text{ dB(A)} < 55 \text{ dB(A)}}$$

Die für die beiden Baugebiete vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte werden also weit unterschritten. Auch die Spitzenpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen dürften nicht erreicht werden, weil in der VDI 2571 mit maximal 20 dB als Geräuschspitzen gerechnet wird.

5. Abschluß

Der Umwidmung der Garage in eine Schreinerei mit deren Betriebszeit von 07:30 Uhr bis 18:00 Uhr bei geschlossenen Fenstern und Türen, bis auf drei Oberlichter der Werkstatt auf der Westseite, und dem betreiben der Absauganlage in dieser Zeit über maximal 6 Stunden steht aus Schallimmissionsgründen nichts im Weg.

Diese Stellungnahme wurde unparteiisch und nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt. Gerne stehe ich zu weitergehenden Fragen zur Verfügung.

Konz-Köen, den 12. Mai 1999




Prof.Dr.-Ing. Jörn Puscher