



Gemeinde Wißmannsdorf

BEBAUUNGSPLAN

'PETERSBERG II'

Begründung

**Stand: Satzung
7. Januar 2005**

ORTSGEMEINDE WISSMANNSDORF BEBAUUNGSPLAN 'PETERSBERG II'

BEGRÜNDUNG

1	LAGE DES PLANGEBIETES UND GELTUNGSBEREICH	2
2	DERZEITIGE NUTZUNG UND UMGEBUNGSNUTZUNGEN	2
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	3
4	PLANUNGSANLASS UND -ZIELE	3
5	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
6	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	6
7	BAUWEISE UND GEBÄUDESTELLUNG.....	7
8	GESTALTUNG VON GEBÄUDEN UND GRUNDSTÜCKEN.....	8
9	VERKEHRSKONZEPT	9
10	VER- UND ENTSORGUNGSINFRASTRUKTUR.....	10
11	FREIFLÄCHEN- / GRÜNKONZEPT.....	11
12	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT / ABWEICHUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN	14
13	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT	14
14	IMMISSIONSSCHUTZ.....	14
15	ALTABLAGERUNGEN / WASSERSCHUTZ	14
16	KOSTENSCHÄTZUNG / UMSETZUNG.....	15

1 LAGE DES PLANGEBIETES UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Wißmannsdorf zwischen dem bereits überwiegend bebauten Bereich des Baugebietes 'Petersberg' (1. und 2. Bauabschnitt) im Westen und dem östlich angrenzenden Sondergebiet Golfplatz, das durch den Bebauungsplan 'Golfplatz II' festgesetzt ist.

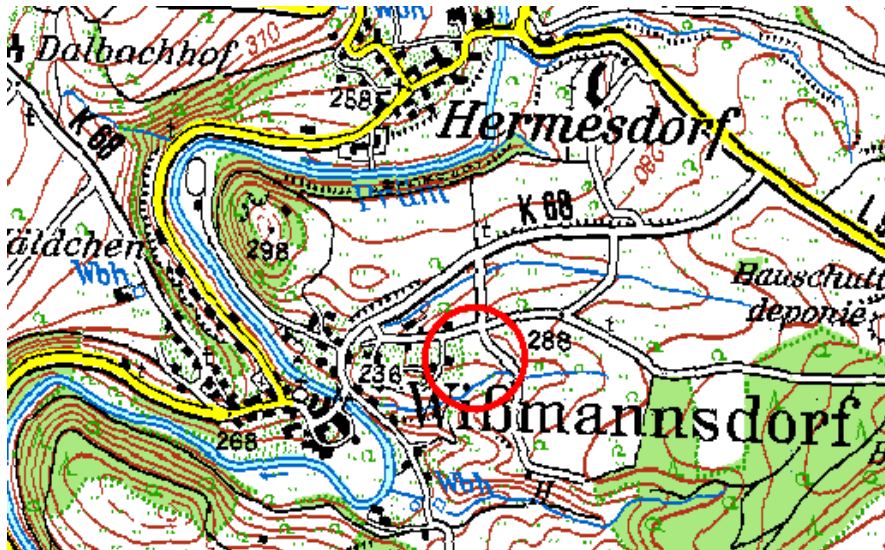


Abbildung 1: Lage des Plangebietes
(Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz, TOP 50)

Das Plangebiet ist über die im Norden vorbeiführende Waldstraße sowie durch weitere eine vorhandene Wegeparzelle mit dem angrenzenden Siedlungskörper verbunden. Über die Waldstraße ist die nach Bitburg bzw. zur B 50 führende L9 gut zu erreichen. Hierüber ist auch der Anschluss an das überregionale Straßennetz (B51/A60) gewährleistet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes

umfasst folgende Flurstücke: Flur 3, Nr. 216/1 tlw., Flur 4, Nr. 31, 81 u. 97 tlw. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,0 ha.

2 DERZEITIGE NUTZUNG UND UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Das Plangebiet, das derzeit überwiegend als Intensivgrünland genutzt wird, liegt im Übergangsbereich zur freien Landschaft und ist deutlich nach Süden geneigt. Lediglich der südlich gelegene Bachlauf weist neben einigen Einzelbäumen am östlichen Plangebietsrand einen Bewuchs mit Bäumen bzw. Sträuchern auf. Südlich an den Bachlauf anschließend sowie östlich folgen stärker durch Gehölze geprägte und somit landespflegerisch wertvollere Landschaftstypen. Im Westen liegen diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 'Golfplatz II', der in diesem Bereich aber noch nicht realisiert ist.

Die westlich angrenzende Bebauung ist durch freistehende Einfamilienhäuser neuerer Bauart geprägt. Hier herrschen vor allem Sattel- und Krüppelwalmdächer vor.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

Regional- und Landesplanung

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) für die Region Trier weist der Ortsgemeinde Wißmannsdorf die besonderen Funktionen Landwirtschaft (L) und Erholen (E) zu. Das bedeutet, dass Wohnbaulandausweisungen nur zur Deckung des Eigenbedarfs möglich sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im RROP ausgewiesenen *Schwerpunktbereiches der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung* sowie am Rande eines im Landesentwicklungsprogramm (LEP III) ausgewiesenen *Kernraumes des Arten- und Biotopschutzes*.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im RROP als *Landwirtschaftliche Nutzfläche (einschließlich Grenzertragsböden)* ausgewiesen, so dass kein raumordnerischer Vorrang der Landwirtschaft besteht.

Flächennutzungsplan

Grundsätzlich soll ein Bebauungsplan gemäß des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden, d.h., der Flächennutzungsplan beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Dem Entwicklungsgebot kann im vorliegenden Fall nicht entsprochen werden, da im derzeit gültigen Flächennutzungsplan in der Ortsgemeinde Wißmannsdorf noch eine andere Fläche im Bereich 'Sportplatzstraße / Im Wingert' zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung ausgewiesen ist. Da sich aber im Zuge der konkreten Planungsüberlegungen für dieses Gebiet herausgestellt hat, dass eine Erschließung aufgrund bestimmter konkreter Gegebenheiten zu weit überdurchschnittlichen Kosten führen würde, wird diese Fläche von Seiten der Ortsgemeinde nicht weiter verfolgt. Im Zuge der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird nun vielmehr angestrebt, den Teilbereich der Fläche 'Sportplatzstraße / Im Wingert', für den noch nicht mittels Bebauungsplan Baurecht besteht, aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen und im Gegenzug die in diesem Bebauungsplan überplante Fläche 'Petersberg II' als neue Wohnbaufläche darzustellen.

Da derzeit ein konkreter Investor bereit steht, der die Erschließung und Vermarktung des Baugebietes 'Petersberg II' übernimmt, und zudem auch der RROP für diese Fläche keine entgegenstehenden Vorgaben beinhaltet, soll der Bebauungsplan im Zuge des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden. Insofern ist gewährleistet, dass der Bebauungsplan aus dem entsprechend geänderten Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

4 PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Planerfordernis

Da die in der Ortsgemeinde Wißmannsdorf zur Deckung des Eigenentwicklungsbedarfs bislang ausgewiesenen Wohn- bzw. Mischbauflächen im Bereich 'Sportplatzstraße / Im Wingert' einen extrem hohen Erschließungsaufwand erfordern würden, hat die Ortsgemeinde beschlossen, von der bisherigen Planung Abstand zu nehmen. Dies geschieht zum einen in Form der Streichung der noch nicht verbindlich überplanten Teilbereiche dieser Fläche aus dem Flächennutzungsplan. Zum anderen soll die Umsetzung des bestehenden Bebauungsplanes 'Sportplatzstraße / Im Wingert' zurückgestellt werden (Priorität II). Um den vorhandenen Bauwilligen innerhalb der Ortslage zeitnah und kostengünstig adäquate Möglichkeiten zur Realisierung Ihrer Eigenheimvorhaben zu eröffnen, wird statt

dessen ein Baugebiet im Bereich 'Petersberg II' ausgewiesen, das in etwa die gleiche Größe aufweist, wie die entfallende Teilfläche im Bereich 'Sportplatzstraße / Im Wingert'. Da die Fläche 'Petersberg II' in unmittelbarem Anschluss an bereits bebaute Bereiche liegt, keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche bestehen und zudem ein konkreter Investor zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes in diesem Bereich bereit steht (dem die Fläche bereits gehört), soll die weitere Wohnbauentwicklung durch den vorliegenden Bebauungsplan auf diesen – auch städtebaulich gut geeigneten und kostenmäßig günstig zu erschließenden – Bereich gelenkt werden.

Baulückenbilanzierung

Wie die folgende Auflistung zeigt, sind in Wißmannsdorf derzeit 88 Baulücken vorhanden, bzw. 102, wenn man die noch nicht erschlossenen 14 Baustellen im Bereich des Bebauungsplanes 'Sportplatzstraße / Im Wingert' mitrechnet (Stand: April 2004). Allerdings stehen hiervon nur 13 (bzw. 27) zum Verkauf.

	Wißmannsdorf	Hermesdorf	Koosbüsch	Gesamt
Baulücken insg.	33 (+14)	15	40	88 (102)
davon				
landwirtschaftlich genutzt	0	3	0	3
als Privatgarten genutzt	14	7	12	33
ungenutzt	19 (+14)	5	28	52 (66)
davon verkäuflich	6 (+14)	1	6	13 (27)

Bei einem von der Landesplanung für die Ortsgemeinde bis 2010 vorgegebenen Bedarf von 42 Baustellen, wird offensichtlich, dass selbst bei kurz- bis mittelfristiger Erschließung des Bereiches 'Sportplatzstraße / Im Wingert' immer noch ein Fehlbedarf von 15 Baustellen festzustellen ist.

Da es aber erklärtes Ziel der Ortsgemeinde ist, die Fläche 'Sportplatzstraße / Im Wingert' zunächst nicht zu erschließen, kann man von einem Fehlbedarf von 29 Wohneinheiten im Jahr 2010 ausgehen. Da ein – zwar geringer aber dennoch anzunehmender – Anteil der Baustellen auch mit 2-Familienhäusern (also 2 Wohneinheiten pro Baustelle) bebaut werden könnte, ist der tatsächliche Fehlbedarf ggf. etwas nach unten zu korrigieren. Aufgrund der Tatsache, dass in Wißmannsdorf in den letzten Jahren fast ausschließlich Einfamilienhäuser realisiert wurden, fällt dieser Abzug allerdings sehr gering aus, so dass man auf jeden Fall von einem Bedarf von mindestens 25 Baustellen für das Jahr 2010 ausgehen muss.

Diesem Bedarf von 25 (+X) Baustellen stehen im Flächennutzungsplan Neuausweisungen in allen drei Ortsteilen gegenüber. Hierbei handelt es sich bei der verbleibenden Ausweisung im Ortsteil Wißmannsdorf ('Sportplatzstraße / Im Wingert') allerdings um eine Fläche, die explizit zurück gestellt worden ist. Auch die im wirksamen Flächennutzungsplan neu ausgewiesene Fläche im Ortsteil Koosbüsch ist explizit mit dem Vermerk '2. Priorität' versehen und zudem als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Entwicklung dieser Fläche kommt also erst in Frage, wenn alle anderen Flächenpotenziale ausgeschöpft sind. Zudem steht sie auch nicht allein einer wohnbaulichen Nutzung zu Verfügung sondern wird auch zu Teilen für andere Nutzungen herangezogen werden. Ein entsprechender Bebauungsplan soll erst dann aufgestellt werden, wenn auf den übrigen Flächen der bestehende Bedarf nicht mehr gedeckt werden kann.

Das bedeutet, dass dem Bedarf von mindestens 25 Baustellen in der 1. Priorität derzeit lediglich eine Neuausweisung im Ortsteil Hermesdorf gegenüber steht, auf welcher ca. 16 Baustellen realisiert werden können. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein weiterer Bedarf von mindestens ca. 9 Baustellen, der durch den hier vorliegenden Bebauungsplan gedeckt wird. Da es sich bei den angegebenen 9 Baustellen um das abgesetzte Minimum handelt und zudem für die gesamtgemeindliche Bilanzierung auf Flächennutzungsplan-Ebene inzwischen von einem weit längeren Planungszeitraum ausgegangen wird, als dem Jahr 2010, wird durch die 20 durch diesen Bebauungsplan neu geschaffenen Baustellen der tatsächliche Bedarf nur geringfügiger überschritten. Zudem ist zu beachten, dass aufgrund des Flächenzuschnitts und der Wirtschaftlichkeitskriterien (insb. Anschluss an das Kanalnetz) eine Verkleinerung der Planung nicht sinnvoll ist. Da zudem die Planung und Erschließung am vorgesehenen Standort von einem Investor durchgeführt wird, der damit auch große Teile des wirtschaftlichen Risikos trägt, kommt der vorliegenden Planung am vorgesehenen Standort und in der geplanten Größe eine besondere Bedeutung für die Ortsgemeinde Wißmannsdorf zu.

Insofern ist die im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehene Erschließung von ca. 20 weiteren Wohnbaugrundstücken als angemessen für die kurz- bis mittelfristige Eigenentwicklung der Ortsgemeinde anzusehen. Erst wenn dieser Bereich weitgehend vermarktet ist soll ggf. die Umsetzung des Bebauungsplanes 'Sportplatzstraße / Im Winger' in Angriff genommen werden.

Unabhängig von diesem Bebauungsplan wird von Seiten der Ortsgemeinde das Ziel einer Mobilisierung der vorhandenen Baustellen sowie der Wiedernutzung vorhandener bzw. freiwerdender Bausubstanz verfolgt.

Planungsziel

Ziel der Planung ist es, durch Ausweisung eines Baugebietes im Bereich 'Petersberg II' Baumöglichkeiten zur Deckung der bestehenden Baulandnachfrage zu schaffen und somit Ersatz für die entfallende bzw. zurückgestellte Fläche zu schaffen. Dabei soll sowohl den heutigen Wohnbedürfnissen als auch den Anforderungen an eine flächensparende und zukunftsweisende Ortsentwicklung Rechnung getragen werden. Das neue Baugebiet soll sich sowohl gestalterisch als auch funktional in den vorhandenen Siedlungsbestand und insbesondere auch den angrenzenden hochwertigen Landschaftsraum eingliedern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans schafft sich die Ortsgemeinde ein Instrument zur Steuerung ihrer Siedlungsentwicklung und definiert eindeutige Vorgaben für die Zulässigkeitsbeurteilung baulicher und sonstiger Anlagen sowie nachfolgender Verfahren (z.B. Beitragserhebung).

5 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein 'Allgemeines Wohngebiet (WA)' gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Wohnnutzung ist, aufgrund des entsprechenden Siedlungs- und Investitionsdrucks, die Hauptnutzung innerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb des WA-Bereiches gelten die in § 4 BauNVO genannten Zulässigkeiten mit folgenden Modifikationen:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes entsprechende Einrichtungen im Plangebiet nicht sinnvoll unterzubringen wären. Die Ortsgemeinde ist zudem mit derartigen Einrichtungen ausreichend ausgestattet, so dass derzeit kein diesbezüglicher Bedarf innerhalb des Plangebietes erkennbar ist. Sollte im Einzelfall doch eine kleinere derartige Nutzung im Plangebiet angesiedelt werden, kann dies im Rahmen der Ausnahmeregelung geschehen.

Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden wegen des im Vergleich zur Wohnnutzung erhöhten Stellplatzbedarfs und somit zugunsten des Nachbarnschutzes sowie aufgrund der z.T. für derartige Vorhaben nicht ausreichenden Flächengrößen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

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

6 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Zuge der konkurrierenden Ansprüche zwischen flächensparendem Bauen und heutigen Wohnansprüchen, insbesondere im ländlichen Raum, liegen die meisten der vorgeschlagenen Grundstücksgrößen im Plangebiet zwischen 500 und 750 m². Aufgrund des Zuschnitts des Plangebietes und der naturräumlichen Gegebenheiten entstehen am östlichen Plangebietsrand teilweise jedoch auch deutlich größere Grundstücke (bis zu 1.200 m²). Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf Grundlage dieser Grundstücksgrößen getroffen und ermöglichen eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Grunderscheinungsbild.

Grundflächenzahl

Um die Grundstücke wirtschaftlich sinnvoll und gemäß zeitgemäßer Wohnvorstellungen ausnutzen zu können, wird die Grundflächenzahl (GRZ) – entsprechend dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet 'Petersberg' – auf das höchstzulässige Maß von 0,4 festgesetzt. Eine Begrenzung der Bodenversiegelung im Plangebiet erfolgt durch die Beschränkungen der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen sowie durch die Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Bodenbefestigungen.

Geschossflächenzahl, Geschossigkeit

Aus Gründen der Gleichbehandlung von Grundstücken in vergleichbarer Lage und zur Ermöglichung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf das höchstzulässige Maß von 0,8 festgesetzt. Damit wird generell eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, die auch – entsprechend der in der näheren Umgebung vorhandenen Wohngebäude – als Höchstmaß festgesetzt ist. Diese Festsetzungen ent-

sprechen dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet 'Petersberg', so dass ein generelles Einfügen in die Umgebungsstruktur gegeben ist.

Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage

Zur Erhaltung des vorhandenen Umgebungscharakters und insbesondere zur Minimierung der talseitig in Erscheinung tretenden Fassadenflächen erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zur Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhe. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind so bemessen, dass - bezogen auf die angrenzende erschließende Verkehrsfläche als Bezugspunkt - der Ausbau der festgesetzten Höchstzahl von zwei Vollgeschossen möglich ist. Durch die zusätzliche Regelung der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie der Höhe des Drenpels wird einerseits erreicht, dass die Realisierung von Sockeln bzw. ausgebauten Dachgeschossen in einem angemessenen Umfang möglich ist. Die diesbezüglichen Höchstgrenzen verhindern andererseits aber, dass durch geschicktes Ausnutzen der Spielräume ein zu heterogenes Erscheinungsbild des Baugebietes bzw. untypisch dimensionierte Baukörper entstehen.

Für Gebäude mit Pultdächern wird darauf hingewiesen, dass einseitige Pultdächer über keine Firste, sondern nur eine untere und eine obere Traufe verfügen und von daher die maximale Höhe von Gebäuden mit einem derartigen Dach auf 6,00 m (= max. Höhe der oberen Traufe) beschränkt ist (vgl. Systemskizze auf der Planzeichnung). Hierdurch ist sichergestellt, dass keine orstbildunverträglich hohen Wandscheiben entstehen können. Da für Gebäude mit beidseitigem Pultdach dieses Problem nicht besteht, sind diese von Ihrer Höhenentwicklung nicht so restriktiv zu handhaben. Da beidseitige Pultdächer von ihrem Grunderscheinungsbild mit Satteldächern vergleichbar sind, ist hierbei die höchste Traufe als Firstlinie anzusehen. Für Gebäude mit beidseitigem Pultdach sind dementsprechend (im Gegensatz zu Gebäuden mit einseitigem Pultdach) die Festsetzungen zur Firsthöhe anzuwenden, so dass derartige Gebäude dementsprechend eine Höhe von maximal 10,00 m aufweisen dürfen (vgl. Systemskizze auf der Planzeichnung). Auch die Regelungen bezüglich der maximalen Drenpelhöhe sind nur für Gebäude mit Sattel-, Krüppelwalm- oder beidseitigem Pultdach, nicht aber für Gebäude mit einseitigen Pultdächern, relevant.

7 BAUWEISE UND GEBÄUDESTELLUNG

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäusern zulässig sind, da die vorwiegende Nachfrage im Bereich von freistehenden Einfamilienhäusern besteht und diese Bauart auch umgebungstypisch ist. Hausgruppen sind nicht beabsichtigt, da zum einen keine entsprechende Nachfrage gegeben ist und zum anderen dies eine standortuntypische Bauform darstellen würde.

Stellung baulicher Anlagen

Mit Hilfe der Festlegung der Hauptfirstrichtung soll ein gewisser einheitlicher Charakter des Baugebietes erzeugt werden, so dass keine Gebäude in schrägem Winkel zur Straßenachse errichtet werden können. Alle Gebäude müssen demnach mit der Hauptfirstlinie entweder parallel oder senkrecht zur Achse der unmittelbar angrenzenden Straße errichtet werden.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Anlagen zum Abstellen von Kfz mit ähnlichem Erscheinungsbild werden aus Gründen des Nachbarschutzes, zugunsten des Boden- und Freiraumschutzes

sowie hinsichtlich der Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Aus Sicherheitsgründen und zur Vermeidung von Parken im Straßenraum müssen die Garagen und Carports an ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zu Straßenbegrenzungslinien einhalten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist aufgrund des pro Wohneinheit steigenden Stellplatzbedarfs sowohl zur Vermeidung eines verstärkten Parkens im Straßenraum als auch zur Minimierung der für Stellplatznutzungen versiegelten Grundstücksflächen auf zwei Wohnungen begrenzt.

Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen stellen den 10,00 m breiten Abstand vom Tiefenbach dar, der gemäß § 76 Landeswassergesetz (LWG) nur nach entsprechender Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde bebaut werden darf. Zum Schutz etwaiger baulicher Anlagen selbst sowie zur Offenhaltung des Hochwasserabflusses ist dieser Bereich grundsätzlich von baulichen Anlagen frei zu halten. Über Ausnahmen hiervon entscheidet die zuständige Wasserbehörde im Rahmen eines eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahrens.

8 GESTALTUNG VON GEBÄUDEN UND GRUNDSTÜCKEN

Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen

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, so dass – unter Offenhaltung weitestgehender Gestaltungsspielräume – ein gutes Einfügen der neuen Baukörper in die Umgebung und eine regionstypische Bauweise gewährleistet wird.

Zur Erhaltung einer eifeltypischen Dorfstruktur sollte versucht werden, die Gebäude – soweit unter den Anforderungen zeitgemäßen Bauens möglich – orts- und landschaftstypisch zu gestalten und für die Eifel fremdartige Formen und Materialien zu vermeiden. Aus diesem Grund soll insbesondere auf Formen des süddeutschen Raums wie große Dachüberstände, reich verzierte Holzgeländer oder Blumenkästen usw. verzichtet werden. Dementsprechend ist eine Begrenzung der Dachüberstände auf maximal 0,50 m festgesetzt und die Dachformen Walmdach und Flachdach für Hauptbaukörper ausgeschlossen. Lediglich steil geneigte Satteldächer und in eingeschränktem Maße auch Krüppelwalmdächer mit gar keinem oder lediglich sehr geringem Dachüberstand sowie dunkler Eindeckung sind als eifeltypisch anzusehen.

Innerhalb dieser Vorgaben eröffnet sich durch die getroffenen Festsetzungen ein ausreichend breiter individueller Ausgestaltungsspielraum für jeden einzelnen Bauherren. Um diesen Spielraum auch für moderne Bauformen und Gründächer zu erweitern, sind auch flacher geneigte Pultdächer zulässig.

Zusätzlich zu den vorgegebenen Formen wird ein bestimmtes Spektrum an Materialien und Farben vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Die Vorgaben orientieren sich ebenfalls an den für die Ortsgemeinde Wißmannsdorf sowie die Westeifel typischen Elementen (typisch: weiß/hell verputzte Häuser mit dunklem Dach).

Da insbesondere hellrote sowie glänzende Dacheindeckungen leicht eine fernwirksame Fremdwirkung entfalten können sind diese – mit Ausnahme der ebenfalls reflektierenden aber aus ökologischen sowie wirtschaftlichen Gründen sinnvollen Solaranlagen – innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Das gleiche gilt für glänzende oder sehr auffällig gefärbte Fassaden- und Wände. Zur Wahrung eines einheitlichen Ordnungsprinzips und zur Vermeidung zu großer reflektierender Flächen ist die Anordnung von Dachflächenfenstern und Gauben ebenfalls eingeschränkt.

Insbesondere für eine Gemeinde innerhalb eines Schwerpunktraums für die Fremdenverkehrsentwicklung ist ein möglichst regionaltypisches und einheitliches Erscheinungsbild von entscheidender Bedeutung.

Durch die Einschränkungen im Bereich der Werbeanlagen wird erreicht, dass auch in dem Fall, dass auf mehreren Grundstücken zulässige Gewerbe betrieben werden, der Charakter eines vorwiegenden Wohngebiets erhalten bleibt.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der versiegelten Grundstücksbereiche, Einfriedungen und Abgrenzungen

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie zur Materialwahl bei versiegelten Flächen wird eine Minimierung der Versiegelung und ein dorf- und umgebungstypisches Erscheinungsbild gewährleistet. Zusätzlich dient diese Maßnahme auch zur Minimierung / Reduzierung des Eingriffes in den lokalen Wasserhaushalt und der Minimierung der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsraten.

Die zusätzlichen Bestimmungen zur Ausführung der Grundstücksbegrenzungen sind zur Wahrung des Ortsbildes erforderlich. Durch die Festsetzung von Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung soll ein 'Einmauern' der Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes vermieden und ein landschafts- und regionaltypisches Erscheinungsbild gewährleistet werden. Zusätzlich wird durch den festgesetzten Mindestabstand von Einfriedungen zum Fahrbahnrand erreicht, dass bei gleichzeitiger Minimierung der versiegelten Verkehrsflächen für Begegnungsfälle ein ausreichend dimensionierter Sicherheitsraum zur Verfügung steht. Da die Fahrbahn nur auf einer Breite von 4,75 m ausgebaut werden soll, wird auf einer Straßenseite dieser Sicherheitsraum bereits durch den parallel zur Fahrbahn innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Versorgungstreifen umfasst. Insofern ist diese Festsetzung nur für die andere Straßenseite von Bedeutung.

9 VERKEHRSKONZEPT

Verkehrerschließung

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen festgesetzt. Durch die Erschließung des Plangebietes in Form einer Stichstraße wird das Verkehrsaufkommen in der Wohnstraße von vornherein auf das absolute Minimum beschränkt und somit ein Höchstmaß an Wohnruhe gewährleistet. Durch die zusätzlich eingeplante Fußwegeverbindung wird ein guter Anschluss des Plangebietes an die Ortsmitte bzw. das benachbarte Wohngebiet gewährleistet.

Die Stichstraße ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' ('V') festgesetzt und soll als Mischfläche, d.h. niveaugleich ohne Funktionstrennung durch Borde ausgebaut werden. Dieser Ausbau stellt sicher, dass sie als 'Vorzone' für die geplanten Wohngebäude auch zum Kinderspiel und zur Kommunikation nutzbar ist. Die Ausweisung stellt einen für diese sozialen Belange angemessenen Ausbau sicher, der sowohl in gestalterischer Hinsicht (z.B. Durchgrünung) als auch in Bezug auf die Verkehrssicherheit (insbesondere geringe Fahrgeschwindigkeit) Vorteile

die Verkehrssicherheit (insbesondere geringe Fahrgeschwindigkeit) Vorteile gegenüber einer herkömmlichen Verkehrsfläche bietet. Die Breite der Verkehrsfläche von 6,00 m ermöglicht auch die Realisierung eines straßenbegleitenden Versorgungsstreifens innerhalb der Verkehrsfläche, da aufgrund der sehr geringen zu erwartenden Verkehrsmengen für den Begegnungsfall Müllfahrzeug/Pkw lediglich 4,75 m benötigt werden. In der Kurve weitet sich die Straßenverkehrsfläche auf die bei dem zugrundegelegten Begegnungsfall Müllfahrzeug/Pkw benötigte Breite (plus Versorgungsstreifen) aus.

Ein zusätzlicher Sicherheitsraum entlang der Erschließungsstraße wird auf der einen Fahrbahnstraße durch den Versorgungsstreifen und auf der anderen durch die Festsetzung eines Mindestabstandes von Einfriedungen zur Straße gewährleistet. Durch die Herstellung der Straßenböschungen auf den privaten Grundstücken werden die öffentlichen Flächenanteile und damit die Erschließungskosten minimiert.

Der Wendeanlage, die gemäß EAE 85/95 auch einem zweiachsigen Müllfahrzeug das Wenden in einem und einem dreiachsigen Müllfahrzeug in mehreren Zügen ermöglicht, kommen neben der Verkehrsfunktion auch gestalterische sowie Aufenthalts- und Kommunikationsfunktionen für die Bevölkerung des neuen Wohngebietes zu.

Der für die Erschließung des Baugebietes nicht benötigte Teilbereich des Flurstücks 97 (Waldstraße) ist gemäß tatsächlicher und zukünftiger Nutzung als Wirtschaftsweg festgesetzt.

10 VER- UND ENTSORGUNGSINFRASTRUKTUR

Regenwasserbewirtschaftung

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Regenwasser von versiegelten Flächen ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten bzw. soweit möglich zu versickern / verdunsten. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bodenbeschaffenheit und der daraus resultierenden schlechten Versickerungsfähigkeit ist ein Überlauf dieser privaten Rückhalteinrichtungen in den geplanten Regenwasserkanal und von dort in eine Mulde im Bereich M3 zur weiteren zentralen Rückhaltung / Verdunstung / Versickerung geplant. Von hieraus ist eine verzögerte Abgabe des Wassers in den südlich gelegenen Vorfluter (Tiefenbach) vorgesehen. Die Sammlung und Rückhaltung des im Bereich der öffentlichen Straßenflächen anfallenden Regenwassers erfolgt unmittelbar im Bereich M3. Der Überlauf der Rückhalteanlagen der Grundstücke, die südlich der Planstraße liegen und unmittelbaren Zugang zum Vorfluter haben, kann zur Verringerung des technischen und finanziellen Aufwandes auch unmittelbar breitflächig in den Vorfluter erfolgen. Eine gezielte Einleitung mittels Rohren, Gräben o.Ä. ist jedoch nicht gestattet.

Durch die zusätzliche Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze, Wege, Terrassen usw. ist – neben der Sicherstellung einer ländlich grünbetonten Gartengestaltung – auch die Minimierung / Reduzierung des Eingriffes in den lokalen Wasserhaushalt und die Minimierung der rückzuhaltenden Regenwassermengen gewährleistet. Durch das Zusammenspiel von Minimierung der versiegelten Flächen und Rückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen wird eine Minimierung der öffentlichen Rückhalteflächen im Bereich M3 und damit auch eine Kostenreduzierung erreicht.

Zusätzlich wird den Grundstückseigentümern empfohlen, Zisternen anzulegen, aus denen das Wasser als Brauchwasser im Haushalt (insbesondere Toilettenspülung) benutzt werden kann.

Schmutzwasserentsorgung

Sämtliches Abwasser wird dem neu anzulegenden Schmutzwasserkanal in der Planstraße A zugeführt. Von hieraus führt der Kanal über den südlich gelegenen Fußweg und das in der Planzeichnung eingetragene Pumpwerk mittels Pumpdruckleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße *Petersberg*.

Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes ist durch einen entsprechenden Anschluss an das örtliche Stromnetz vorgesehen.

Beleuchtung des Straßenraumes

Zur optimalen Ausleuchtung des Straßenraumes ist eine Verteilung der Leuchten in regelmäßigen Abständen notwendig. Daher besteht die Möglichkeit, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den privaten Anwesen errichtet werden. Es ist beabsichtigt, die Straßenleuchten innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu erreichen. Sollte dies zur Wahrung erforderlicher Sicherheitsabstände im Einzelfall nicht möglich sein, wird u.U. eine Errichtung auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich.

Abfallentsorgung

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

11 FREIFLÄCHEN- / GRÜNKONZEPT

Allgemeines zum Grünkonzept

Aufgrund der Festsetzungen ist im geplanten Baugebiet eine ähnliche Entwicklung zu erwarten, wie sie bereits im benachbarten Wohngebiet entstanden ist. Die dort vorhandene 'Randeingrünung' wird durch die Planung nicht tangiert. Da sie jedoch zukünftig nicht mehr zur Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft dient, sondern als Grünzug innerhalb von Wohngebieten fungiert, soll hierfür Ersatz in Form einer randlichen Neupflanzung geschaffen werden. Hierdurch und durch die weiteren im folgenden näher beschriebenen und begründeten Maßnahmen wird – auch vor dem Hintergrund der (randlichen) Lage in einem Kernraum des Arten- und Biotopschutzes – in Abwägung mit anderen Belangen eine angemessene Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

Private Grünflächen A1 und A2

Die private Grünfläche im Bereich **A1** dient der Einhaltung eines Schutzabstandes zwischen der nördlich angrenzenden (geplanten) Golfplatznutzung und der südlich verlaufenden Straße. Alternativ wäre hier auch die Ausweisung weiterer Baugrundstücke möglich gewesen. Da dies aber vom Eigentümer nicht gewollt ist, ist hier zur eindeutigen Nutzungsregelung sowie zur Vermeidung einer Ausdehnung des Golfplatzes in diese Richtung eine private Grünfläche festgesetzt. Für den Eigentümer bleibt somit nach wie vor die derzeitige Nutzung des Geländes möglich. Durch den Ausschluss jeglicher Bebauung ist sichergestellt, dass für den Eigentümer keine Erschließungskosten im Rahmen der Erschließung des Baugebietes anfallen. Die privaten Grünflächen im Bereich **A2** sind Bestandteil der jeweiligen Baugrundstücke, stellen aber die Teilbereiche dieser Grundstücke dar, die aufgrund der Nähe zum schützenswerten naturnahen Bachlauf von Bebauung und sonstigen Abflusshindernissen freizuhalten sind. Ggf. beabsichtigte bauliche Anlagen in diesem Bereich gelten als *Anlagen an Gewässern* gemäß § 76 LWG und sind nach einem wasserrechtlichen Verfahren zu genehmigen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken sowie Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um den Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt, d.h. Beeinträchtigungen, welche v.a. durch Versiegelung und Befestigung zu erwarten sind, zu reduzieren. Sie dienen jedoch auch einer Wert- und Funktionssteigerung anderer Natur- und Landschaftspotenziale – insbesondere des Arten- und Biotoppotenzials durch Vernäsung. So wird z.B. durch diese Maßnahme auch der unvermeidbare Eingriff in Grünlandflächen im Plangebiet – zumindest in Teilen – durch Biotopentwicklung mit besonderem multifunktionalem Wert für den örtlichen Natur- und Landschaftshaushalt kompensiert.

Um die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsraten durch Flächenversiegelung zu minimieren und den visuellen Eindruck versiegelter Flächen zu vermeiden, ist zusätzlich festgesetzt, dass Fußwege, Stellplätze, Einfahrten und Terrassenflächen in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen M1 und M3

Auf den Grünflächen sollen Walnussbäume gepflanzt werden. Die Flächen sind als Wiesen zu unterhalten. Walnussbäume wurden gewählt, da diese im Gegensatz zu Obstbäumen kaum gepflegt werden müssen (z. B. ist kein Schnitt erforderlich). Des Weiteren bieten sie essbare Früchte und können sich zu stattlichen Bäumen entwickeln, die einen hohen Wert für das Landschaftsbild und den Biotopschutz haben sowie als Spielräume für Kinder interessant sein können. Darüber hinaus kommen sie mit den grundwassernahen Verhältnissen in der Bachaue gut zurecht.

Begründung der Bachaue (Bereich M2)

Der Bach sowie ein 5,00 m breiter Streifen verbleiben in öffentlichem Eigentum, um somit den öffentlichen Unterhalt des Gewässers sicherstellen zu können und zudem eine Überformung des Bachbetts, die Anlage baulicher Anlagen sowie das Aufstauen zur Anlage von Teichen usw. verhindern zu können. Die Pflanzfestsetzungen in diesem Bereich dienen der Ergänzung des vorhandenen Bachuferbewuchses. Hierdurch wird in Ergänzung mit dem weiteren Grünstreifen auf den privaten Grundstücksflächen neben dem Schutz des Bachauenbereiches auch eine angemessene randliche Eingrünung des Baugebietes sichergestellt und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert. Insbesondere bleibt insofern die Blickbeziehung vom (im angrenzenden Wohngebiet gelegenen) Kinderspielplatz in Richtung der östlich des Plangebietes angrenzenden Keuperscharren / kulisserartigen Gehölzstrukturen / malerischen Einzelbäume weitestgehend unverbaut erhalten.

Anlage und Bepflanzung einer Rückhaltemulde im Bereich M3

Die Mulde soll so angelegt werden, dass sie sich gut in die Landschaft einpasst. Daher soll auch auf den technischen Ausbau als Betonbecken o. Ä. verzichtet werden. Die Pflanzfestsetzungen dienen zur Stärkung des naturnahen Charakters der Mulde.

Sonstige Maßnahmen

Diese Festsetzungen sollen den Ersatz abgängiger Pflanzen und die Verwendung von Pflanzen aus der Artenliste sicherstellen.

Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzen von Bäumen in den Verkehrsflächen

Diese Festsetzung zielt auf eine Begrünung des Straßenraums sowie eine Verengung der Fahrbahn mit entsprechender Geschwindigkeitsverringerung hin.

Randliche Eingrünung (Bereich A2)

Der 5,00 m breite Pflanzstreifen dient der Anlage von Gehölzen, die das Plangebiet zur freien Landschaft hin eingrünen und zudem eine Gunstwirkung auf das Siedlungsinnenklima entfalten. Hierdurch wird sichergestellt, dass ähnlich wie beim bestehenden Wohngebiet 'Petersberg I' eine randliche Begrenzung des Baugebietes und Abschirmung gegenüber der Landschaft durch eine dichte Heckenstruktur erfolgt.

Innere Durchgrünung des Wohngebietes

Die Durchgrünung des Gebiets wird durch die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Grundstücken und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen gewährleistet.

Erhalt von Obstbäumen

Der Erhalt der Bäume dient der Minimierung des Eingriffs in das Arten- und Biotopschuttpotenzial und das Landschaftsbild.

Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

Diese Festsetzung dient in erster Linie der klaren Bestimmung eines Zeitpunkts der Pflanzung. Dieser wurde früh gewählt, da die Pflanzen zum Erreichen ihrer naturhaushaltlichen Funktionen einen längeren Zeitraum benötigen. Außerdem erleichtert die Festsetzung der Gemeinde die Handhabung für den Fall, dass Bepflanzungen nicht durchgeführt werden.

Für die plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen der Landespflege können keine Zuordnungsfestsetzungen und damit keine Erstattungsmöglichkeiten im Bebauungsplan getroffen werden, da die Flächen nicht innerhalb eines gesonderten Geltungsbereichs dargestellt sind und somit nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans sind. Die verbindliche Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen erfolgt in einem separaten Vertrag.

Sonstige landespflegerisch relevanten Festsetzungen

Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind

Die Flächen im Bereich **A2** sind als 'von Bebauung freizuhalten' festgesetzt, um – zusammen mit dem parallel verlaufenden öffentlichen Grünstreifen – die Entstehung baulicher Anlagen innerhalb des landesrechtlichen 10,00 m breiten Schutzstreifens entlang des Gewässers 3. Ordnung zu verhindern. Bauliche Anlagen in diesem Bereich gelten als *Anlagen an Gewässern* gemäß § 76 LWG und sind ggf. nach einem wasserrechtlichen Verfahren zu genehmigen.

Durch die festgesetzte Freihaltung des Bereiches **A1** von Bebauung wird neben der Umsetzung der weiter oben genannten Aspekte (Schutzabstand, Vermeidung von Erschließungsbeiträgen) auch einer weiteren Flächenversiegelung in diesem Bereich vorgebeugt.

Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen, Verwendung wasserdurchlässige Bodenbeläge, Einfriedungen

Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass die Eingriffe in den Boden-, den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten werden, ohne die wohnbauliche Nutzung des Gebiets unzumutbar einzuschränken.

12 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT / ABWEICHUNG VON LANDESPFLERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Durch den Bau von Verkehrsflächen und Häusern, die Beseitigung von Vegetation, durch die Anlage von sonstigen befestigten Flächen, den Betrieb von Feuerungsstellen, Emissionen aus dem Anliegerverkehr, etc. werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

Wie der Bilanzierung des landespflegerischen Planungsbeitrags zu entnehmen, können die Eingriffe innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Daher sind plangebietsexterne Flächen zur Kompensation der Eingriffe notwendig. Diese liegen im Bereich der Flur 4 der Gemarkung Wißmannsdorf (Flurstücksnummern 67 und 70) und werden mittels separatem Vertrag gesichert. Die dort durchzuführenden Pflanzmaßnahmen werden mit der Biotopbetreuung und der unteren Landespflegebehörde abgestimmt.

13 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da die diesbezüglichen Schwellenwerte (Prüf- und Größenwerte) gemäß UVPG nicht überschritten werden. Daher ist auch kein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

14 IMMISSIONSSCHUTZ

Da das Plangebiet weder an einer klassifizierten Straße noch im Einwirkungsbereich einer sonstigen Schall-, Geruchs- oder sonstigen Emissionsquelle liegt, ist mit keinen immissionsschutzrelevanten Problemen zu rechnen.

15 ALTABLAGERUNGEN / WASSERSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen / Altlasten bekannt. Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen kann aber nicht zu 100% ausgeschlossen werden. Allerdings liegen keinerlei diesbezüglicher Hinweise vor.

Vom Plangebiet ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Da die landespflegerische Kompensationsfläche größtenteils in der Zone III des Wasserschutzgebietes "Wissmannsdorf - Im Süßgarten" mit der WSG Nr. 173 liegt, sind die Verbote der Rechtsverordnung zum v.g. Wasserschutzgebiet vom 29.10.84 (insbesondere zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln) bei der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen zu beachten.

16 KOSTENSCHÄTZUNG / UMSETZUNG

Für den Straßenbau und die technische Erschließung des Baugebietes, d.h. für die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung und die Beleuchtung werden voraussichtlich finanzielle Aufwendungen im folgenden Rahmen erforderlich (Nettokosten):

Straßenbau Planstraße A	}	zusammen	ca. 265.000,-- €
Teilausbau Waldstraße			
Wasserversorgung			
Abwasserentsorgung			
Grünordnung / Pflanzmaßnahmen			ca. 30.000,-- €
Summe			ca. 295.000,-- €

Die Erschließung des gesamten Baugebietes sowie die Vermarktung der Grundstücke wird durch die Volksbank Immobilien GmbH in Bitburg durchgeführt, die bereits Eigentümerin der Fläche ist. Sowohl die Planung als auch die Umsetzung und Vermarktung sind Gegenstand vertraglicher Regelungen zwischen der Volksbank Immobilien GmbH und der Ortsgemeinde Wißmannsdorf.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes 'Petersberg II' der Ortsgemeinde Wißmannsdorf

Wißmannsdorf, den 20.04.2005

(S)

gez. Rudolf Winter

(Ortsbürgermeister)

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gem. § 10 BauGB beigelegt.

54634 Bitburg, den 18.04.2005

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

Im Auftrag:

(S)

gez. Gerhard A n n e n