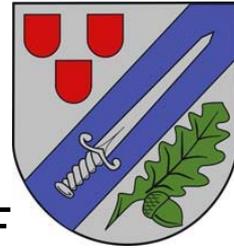


ORTSGEMEINDE WIßMANNSDORF



BEBAUUNGSPLAN NEUBAUGEBIET  
„AUF DER HELD II“

Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Begründung nach §9 Abs. 8 BauGB  
Teil 1

STAND: AUGUST 2016

---

Projekt Nr. 2014006



## Inhalt Teil 1

1	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	3
1.1	Lage des Plangebiets u. Topographie.....	3
1.2	Geltungsbereich.....	3
1.3	Derzeitige Nutzung.....	3
1.4	Darstellung übergeordneter Planungen .....	4
1.4.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP).....	4
1.4.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	4
2	ANLASS UND PLANUNGSZIEL .....	4
3	ÜBERSICHT ZU DEN DER PLANUNG ZUGRUNDELIEGENDEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE .....	5
4	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG .....	5
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	6
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse.....	6
5.2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	7
6	IMMISSIONSSCHUTZ .....	7
6.1	Radon .....	7
7	UMWELTBERICHT .....	8
8	VER- UND ENTSORGUNG .....	8
8.1	Regenwasserbewirtschaftung .....	8
8.2	Schmutzwasserentsorgung.....	8
8.3	Wasserversorgung .....	9
8.4	Energieversorgung.....	9
8.5	Abfallentsorgung .....	9

## **1 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **1.1 Lage des Plangebiets u. Topographie**

Die Ortsgemeinde Wißmannsdorf gehört zur Verbandsgemeinde Bitburger-Land, Eifelkreis Bitburg-Prüm.

Die Gemeinde liegt etwa 3,5 km westl. der Kreisstadt Bitburg und gliedert sich in die Ortsteile Wißmannsdorf, Hermesdorf und Koosbüsch.

Das Plangebiet „Auf der Held II“ befindet sich im Ortsteil Koosbüsch östlich der bestehenden zusammenhängenden Bebauung an der L9. Es schließt nördlich unmittelbar an das bestehende Neubaugebiet Auf der Held I an.

Das Plangebiet besitzt ein überwiegend gleichmäßiges Gefälle analog zur bestehenden westlich gelegenen Bebauung an der L9. Es fällt in südliche Richtung zum bestehenden Neubaugebiet „Auf der Held I“ hin ab.

### **1.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke Gemarkung Hermesdorf Flur 2 Nummer 45/4 bis 45/16. Das Gebiet hat eine Größe von 0,76 ha.

Es wird wie folgt umgrenzt:

- Südlich durch das Neubaugebiet Auf der Held I
- Westlich durch bestehende Bebauung entlang der L9
- Nördlich durch eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
- Östlich durch einen bestehenden Wirtschaftsweg

### **1.3 Derzeitige Nutzung**

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich z. T. als Ackerland und als Grünland genutzt. Südlich und westlich schließen sich gärtnerisch genutzte Flächen der angrenzenden Wohnbebauung an. Nördlich und östlich befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## **1.4 Darstellung übergeordneter Planungen**

### **1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)**

Sh. auch Abb. 3 Teil 2 der Begründung – Umweltbericht –

Gemäß Entwurf des RROP Stand Januar 2014 zum Anhörungs- und Beteiligungsverfahren befindet sich das Plangebiet in Flächen, für die keine konkrete Zielsetzung dargestellt ist. Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Siedlungsgebiet (Wohnen) ausgewiesen. Für die östlich angrenzende Fläche ist ebenfalls keine Zielsetzung kartiert.

Weiter östlich zum Prümatal hin sind Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus, Regionaler Biotopverbund und ein Vorranggebiet Grundwasserschutz dargestellt.

### **1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Sh. auch Abb. 2 Teil 2 der Begründung – Umweltbericht –

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche der im FNP der Verbandsgemeinde Bitburger-Land ausgewiesenen „Mischbaufläche“ (M) mit dem Vermerk 2. Priorität. Da andere Flächenpotentiale – Petersberg II - ausgeschöpft sind, soll nunmehr ein Teil dieser im FNP ausgewiesenen Fläche als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Es ist vorgesehen, den FNP im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB parallel zum B-Planverfahren entsprechend fortzuschreiben. Die Unterlagen hierzu (Antrag auf landesplanerische Stellungnahme und FNP-Änderungsplanung) werden spätestens zum Zeitpunkt der förmlichen Offenlage und Behördenbeteiligung zum B-Plan in das Bauleitplanungsverfahren eingebracht.

## **2 ANLASS UND PLANUNGSZIEL**

In der Ortsgemeinde besteht ein konkreter Bedarf von Bürgern nach Wohnbauflächen. Das Plangebiet Petersberg II wurde zwischenzeitlich realisiert, und ist zu einem großen Teil bebaut. Andere Flächenpotentiale stehen mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund soll nunmehr ein Teil der im FNP ausgewiesenen Baufläche als Wohnbaufläche erschlossen werden. Mittelfristig wird hierbei ein Bedarf von ca. 10 Baustellen angenommen.

Mit Ausweisung des Baugebiets soll die weitere Eigenentwicklung der Ortsgemeinde ermöglicht werden. Durch den unmittelbaren Anschluss an das bereits bestehende Neubaugebiet mit Anbindung an die dort vorhandene Infrastruktur soll den Anforderungen an eine flächensparende und umweltschonende Entwicklung Rechnung getragen werden.

Die Aufstellung des B-Plans soll es der Ortsgemeinde ermöglichen, mittels Vorgaben und Festsetzungen die Entwicklung der Wohnbauflächen zu steuern. Das Plangebiet soll sich unter der Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum eingliedern.

### **3 ÜBERSICHT ZU DEN DER PLANUNG ZUGRUNDELIEGENDEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE**

#### Planungsrelevante Fachgesetze in der jeweils geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchG)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)
- Gemeindeverordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
- Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)

#### Planungsrelevante Fachpläne

- Regionaler Raumordnungsplan, Region Trier, Ausgabe 1995 mit der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung Stand Januar 2014
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger-Land

### **4 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L9 und die Erschließungsstraße „Auf der Held“ des angrenzenden Neubaugebiets. Beim Bau der Erschließungsstraße in diesem Gebiet wurde bereits die spätere Fortführung in das Plangebiet „Auf der Held II“ berücksichtigt.

Zur Verbesserung der Anbindung des Fußgängerverkehrs in nordöstliche Richtung ist an der südlichen Grenze eine Fußgängerverbindung von der Erschließungsstraße zum angrenzenden Wirtschaftsweg hin ausgewiesen. Hiermit wird einer bereits üblichen Nutzung aus dem Teilgebiet I in Richtung Wirtschaftsweg, Sportplatz, Naherholungsflächen/Waldflächen Prümatal Rechnung getragen.

## **5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Um im Hinblick auf die umgebende Bebauung eine lockere Bauweise zu gewährleisten, ist eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Neben Wohngebäuden können ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ebenfalls nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass die bauliche Nutzung im Plangebiet im Einklang mit der bereits bestehenden Bebauung erfolgt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundstücksgrößen betragen i. M. ca. 695 m<sup>2</sup>. Hierdurch wird eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Grundstücke ermöglicht. Gleichzeitig wird einem möglichst flächensparenden Bauen Rechnung getragen.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert. Die Baufelder entwickeln sich parallel zur Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von 5,0 m.

#### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung darf als weitere Beschränkung die Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Garagen nicht mehr als 20% betragen.

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Verkehrsablaufs ist für die Zufahrtsseite für Garagen und überdachte Stellplätze ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie vorgegeben.

Nebenanlagen i. S. des §14 Abs. 1 BauNVO sind in ihrer Größe auf ein maximales Gesamtvolumen beschränkt.

#### **5.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Mit Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird generell eine 2-geschossige Bauweise ermöglicht. Zur zusätzlichen Begrenzung der Höhe der Baukörper und Anpassung an die best. Bebauung ist festgesetzt, dass beim Bau von 2 Vollgeschossen ein Ausbau des Dachgeschosses nicht mehr möglich ist. Der Bau von Dachgauben und/oder Dachflächenfenstern ist bei dieser Bauweise ebenfalls untersagt.

### 5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Durch Begrenzung der Bauwerkshöhen wird ebenfalls der Einbindung in die umgebende Bebauung Rechnung getragen.

Hierzu sind Festsetzungen zu First-, Trauf- und Erdgeschossfußbodenhöhe getroffen.

Die festgesetzten First- und Traufhöhen ermöglichen einerseits den Ausbau mit 2 Vollgeschossen in einem angemessenen Umfang. Andererseits stellen die Begrenzungen der Erdgeschossfußbodenhöhe zur angrenzenden Verkehrsfläche sicher, dass ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebiets entsteht.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der umgebenden Bebauung, und der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet werden generell Belange des Immissionssschutzes nicht tangiert.

### 6.1 Radon

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den der Verdacht auf eine erhöhte Radonkonzentration besteht. Die Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) zeigt für den Bereich mögliche Werte einer Konzentration von  $>100 \text{ kBq/m}^3$  auf, die aber eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden sind. Daher kann es in geschlossenen Räumen zu einer Anreicherung kommen. Aus diesem Grund ist in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis auf eine Beprobung aufgenommen.

Die Begutachtung bereits i. R. der Erstellung des B-Plans ist nicht sinnvoll, da innerhalb kleinster Bereiche aufgrund von Bodenverwerfungen sehr unterschiedliche Ergebnisse möglich sind.

Generell wird die Bebaubarkeit des Gebietes nicht eingeschränkt.

Abhängig vom Ergebnis einer Untersuchung können bei der Herstellung eines Gebäudes Maßnahmen getroffen werden, die eine Aufkonzentration in Aufenthaltsräumen verhindern. Diese können z. B. sein:

- durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- radondichte Folienabdichtung der Bodenplatte
- dichte Türen zwischen Kellergeschoss und Wohnräumen
- zum Untergeschoss hin abgeschlossene Treppenhäuser
- mechanische Luftabführung unter dem Gebäude
- Abdichten von Leitungsdurchführungen

## **7 UMWELTBERICHT**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes - §2 (4) BauGB - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zusammengefasst und als Teil 2 der Begründung beigelegt. Die Anforderungen, die sich aus der durchgeführten Umweltprüfung ergeben haben sind im B-Plan berücksichtigt.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden, soweit nicht innerhalb des Plangebiets möglich, außerhalb auf Flurstücken der Ortsgemeinde durchgeführt.

## **8 VER- UND ENTSORGUNG**

Für die Schmutz- und Oberflächenwasserentwässerung des Gebiets liegt ein Entwässerungskonzept vor, in dem die geplanten Maßnahmen dargestellt sind. Das ursprüngliche Abwasserbeseitigungskonzept der VG sah für diesen Erweiterungsbereich eine Entwässerung im Mischsystem vor. Im Entwässerungskonzept sind nunmehr die Anforderungen an eine Niederschlagswasserbewirtschaftung berücksichtigt.

### **8.1 Regenwasserbewirtschaftung**

Der Oberflächenabfluss der befestigten und überbauten Flächen ist zu sammeln und zunächst auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten.

Zur Dimensionierung dieser dezentralen Mulden ist ein spez. Wert von 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche vorzusehen. Die Notüberläufe der dezentralen Mulden werden über eine neue Kanalleitung an das bestehende Mischwassernetz des bereits erschlossenen Teilgebiets I angeschlossen.

Für den Fall, dass bei Starkregen von dem oberliegenden Außengebiet Wasser in Richtung Baugebiet wild abfließt, ist an der nördlichen Grenze ein Grundstücksstreifen mit besonderer Nutzung vorgesehen. Durch Anordnung einer Aufwallung wird die Einleitung in die Baugrundstücke verhindert. Das Oberflächenwasser kann auf diese Weise in die Grünfläche oberhalb der Verkehrsfläche abgeleitet werden.

### **8.2 Schmutzwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser (häusliches Abwasser) wird ebenfalls über die neue Kanalleitung an das bestehende Mischwassernetz des Teilgebiets I angeschlossen. Dieses ist an die Kläranlage Oberweis angeschlossen.

### 8.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt. Zur Bereitstellung der Löschwassermenge erfolgt innerhalb der Erschließungsstraße der Ausbau der Trinkwasserleitungen.

### 8.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch Anschluss an das örtliche Stromnetz sichergestellt.

### 8.5 Abfallentsorgung

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

Bitburg, im August 2016

.....

W. Hentges Dipl. Ing. (FH)

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes, Teilgebiet „Auf der Held 2“ der Ortsgemeinde Wißmannsdorf.

Wißmannsdorf, den 09.05.2017

gez. (S)

.....

R. Winter, Ortsbürgermeister

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

54634 Bitburg, den 28.04.2017  
Kreisverwaltung des Eifelkreises  
Bitburg-Prüm

Im Auftrag:  
gez. (S)

gez. Gerhard Annen