

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 Anlass	3
2 Aufstellungsbeschluss	4
3 Beschreibung des Plangebietes	4
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Derzeitiger Bestand.....	4
4 Übergeordnete Planungen	5
4.1 Regionaler Raumordnungsplan	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
5 Planungsziel	5
6 Darstellung des planerischen Konzepts	6
6.1 Verkehrliche Erschließung	6
6.2 Gewerblich genutzte Flächen.....	6
6.3 Frei- und Grünflächen	6
7 Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung	7
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	7
7.4 Private Grünflächen	7
7.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
8 Infrastruktureinrichtungen	9
8.1 Wasserversorgung	9
8.2 Abwasserbeseitigung	9
8.3 Energieversorgung / Telekommunikation.....	10
9 Umweltbericht des IB Sonntag	

1. Anlass

In der Ortsgemeinde Wissmannsdorf liegt für das Gewerbegebiet „Unter den Birken – 1. Abschnitt“ ein Bebauungsplan vor. Dieser Bebauungsplan ist seit Dezember 1993 rechtskräftig.

Im südwestlichen Teil des Gebiets war vorgesehen, eine großflächige Tennisanlage und 3 kleinere Regenrückhaltebecken anzuordnen.

Die Tennisanlage wurde mittlerweile in einem kleineren Umfang realisiert. Die 3 Regenrückhaltebecken wurden im Zusammenhang mit der Ausweisung eines 2. Abschnitts durch ein deutlich größeres zentrales Erdbecken zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers ersetzt.

Zwischen der zentralen Versickerungsanlage und der Tennisanlage ist eine z. Zt. ungenutzte Fläche verblieben.

Die im Gewerbegebiet bereits angesiedelte Firma „Bitburger Zeltverleih Lenz GmbH“, Wißmannsdorf hat nun ihr Interesse bekundet, diese Fläche als Gewerbefläche zu erwerben, um dort eine Werkstatthalle und Büroräume zu errichten.

Die Firma hat der Gemeinde entsprechende Pläne vorgelegt und beabsichtigt möglichst kurzfristig einen Bauantrag einzureichen.

Das Bauvorhaben findet die Zustimmung der Gemeinde, da hierdurch die Brachfläche im Gewerbegebiet sinnvoll genutzt werden kann. Die Ortsgemeinde hat daher beschlossen, für diesen Bereich eine Änderung des B-Plans zu erwirken.

Das Büro hydrodat, W. Hentges, Wißmannsdorf wurde mit der Ausarbeitung und Aufstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wißmannsdorf hat in seiner Sitzung am 29. 09. 2005 beschlossen, eine 1. Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Zur allgemeinen Beschreibung des Plangebiets für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird auf die ursprüngliche Begründung vom Juli 1997 verwiesen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst einen Teilbereich des Flurstück Nr. 23/6 Flur 7 Gemarkung Hermesdorf mit einer Größe von ca. 0,62 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung ist aus dem zugehörigen Plan zu ersehen.

3.2 Derzeitiger Bestand

Auf dem umgrenzten Bereich befindet sich im nördlichen Teil eine Tennisanlage mit Stellplätzen und Vereinsgebäude.

In südliche Richtung angrenzend ist ein Brachfläche, die mit Schotter befestigt ist.

An der südlichen Grenze befindet sich das umzäunte zentrale Rückhalte- und Versickerungsbecken – Erdbecken – der VG-Werke Bitburg-Land.

Aufgrund des Geländeprofiles befindet sich an der westl. Grenze eine Böschung, die als öffentliche Grünfläche mit Hecken, Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist.

In dieser öffentlichen Grünfläche sind auch die Abwasseranlagen – SW-Kanal, RW-Kanal und Pumpwerk der Verbandsgemeindewerke angeordnet.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Entwurf zur Neuordnung des Regionalen Raumordnungsplans ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land aufgezeigt.

Mit der Fortschreibung des FNP wurde das Gebiet als Gewerbefläche übernommen.

5. Planungsziel

Die im genehmigten B-Plan dargestellte großräumige Tennisanlage wird in der vormals geplanten Form nicht mehr realisiert.

Die südlich gelegene Versickerungsanlage wurde wegen der nachträglichen Ausweisung eines 2. Abschnitts deutlich vergrößert und den neuen Erfordernissen angepasst.

Die durch diese Entwicklung entstandene Brachfläche im Gewerbegebiet soll planerisch überarbeitet und als Gewerbefläche ausgewiesen werden.

Gleichzeitig kann in diesem Bereich der B-Plan an die tatsächlich vorhandenen Anlagen und Nutzungen angepasst werden.

In Bezug auf die Umsetzung der Pflanzbindungen werden die bestehenden Defizite am Tennisplatz aufgenommen und durch neue Darstellungen, siehe Umweltbericht, überplant.

Der Umfang der baulichen Nutzung der Brachfläche ist auf die beabsichtigte Bebauung durch die Fa. Bitburger Zeltverleih Lenz abgestimmt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll für das Grundstück die Möglichkeit einer sinnvollen Nutzung geschaffen werden.

6. Darstellung des planerischen Konzepts

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann über die bereits vorhandene Erschließungsstraße erfolgen.

6.2 Gewerblich genutzte Flächen

Die Abgrenzung der gewerblich genutzten Flächen entspricht der derzeitig vorhandenen Brachfläche.

6.3 Frei- und Grünflächen

Im ursprünglichen B-Plan befinden sich nur öffentliche Grünflächen. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung sind im jetzigen Entwurf im Bereich der Brachfläche private Grünflächen ausgewiesen.

Bereits vorhandene Anpflanzungen sind als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen übernommen.

Für die neu entstandenen öffentlichen und privaten Grünflächen enthalten die Textfestsetzungen entsprechende Angaben zu Umfang, Art und zeitlicher Umsetzung der durchzuführenden Bepflanzungen.

7. Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan unverändert. Ein Teil der zunächst als Tennisanlage ausgewiesenen Fläche wird zur Gewerbefläche umgewidmet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an dem für Gewerbegebiete üblichen Wert.

Die Festsetzung zur Anordnung geneigter Dächer bleibt bestehen. Die max. Dachneigung wird auf 30° begrenzt.

Es wird eine max. Höhe der baulichen Anlagen neu aufgenommen und auf die beabsichtigte Nutzung abgestimmt.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen ist auf das beabsichtigte Bauvorhaben abgestimmt. Die Festsetzungen hinsichtlich Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen usw. werden unverändert übernommen.

7.4 Private Grünflächen

Der Änderungsentwurf enthält aufgrund der seitens der Ortsgemeinde gewünschten Umwidmung erstmals Festsetzungen zu privaten Grünflächen.

Für diese Flächen wurden neue Festsetzungen zum Umfang und zur Art der erforderlichen Bepflanzungen aufgenommen.

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

Der Umfang der ausgewiesenen Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers wurde auf die tatsächlich vorhandene deutlich größeren Anlage abgestimmt.

Die Bestimmungen zum Anteil und zur Ausführung versiegelter Flächen wurden aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen.

7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für Teile der öffentlichen und die neu ausgewiesenen privaten Grünflächen enthalten die Textfestsetzungen Angaben zum Umfang der Bepflanzung. Ferner ist eine Pflanzliste unter Ziffer 1.5 beigefügt.

Zusätzlich zum ursprünglichen B-Plan sind Festsetzungen zum zeitlichen Ablauf der Pflanzmaßnahmen aufgenommen.

7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dacheindeckungen sind aus dem rechtskräftigen B-Plan sinngemäß übernommen.

Des Weiteren ist die Firstrichtung im Hinblick auf bereits vorhandene Bebauungen zusätzlich festgesetzt.

Durch Festlegung der Dachform und max. Dachneigung ist der B-Plan in diesem Bereich weiter konkretisiert.

Bisher fehlen Festsetzungen zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans und Vorlage einer Sicherheitsleistung. Diese Festsetzungen wurden daher zusätzlich aufgenommen.

8. Infrastruktureinrichtungen

8.1 Wasserversorgung

Das Gesamtgebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung der VG-Werke Bitburg-Land angeschlossen. Für die Erschließung der geplanten Gewerbefläche ist noch die Verlegung eines Grundstücksanschlusses erforderlich.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die zentrale Anlage zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers ist nach Angaben der VG-Werke für die Abschnitte 1 und 2 des Gewerbegebiets ausreichend groß dimensioniert.

Das Schmutzwasser im Gesamtgebiet entwässert mittels Sammel-
leitung, Pumpstation und Druckleitung in das öffentliche Abwasser-
netz. Ein Anschluss an eine biologische Kläranlage ist vorhanden.
Für die Erschließung der Gewerbefläche ist noch die Verlegung ei-
nes Grundstücksanschlusses erforderlich.

8.3 Energieversorgung / Telekommunikation

Eine Anschlussmöglichkeit an das Netz des örtlichen Energie-
versorgers ist über die vorhandenen Einrichtungen im 1. und 2. Ab-
schnitt gegeben.

Im Bereich des 1. und 2. Abschnitts befinden sich ebenfalls Fern-
meldeeinrichtungen der Telekom, über die eine Erschließung des
geplanten Gewerbegrundstücks erfolgen kann.

**Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet
„Unter den Birken - 1. Abschnitt“ 1. Änderung der Ortsgemeinde
Wißmannsdorf**

Wißmannsdorf, den 06.02.2007

(Siegel)

gez. Rudolf W i n t e r

Rudolf Winter
(Ortsbürgermeister)