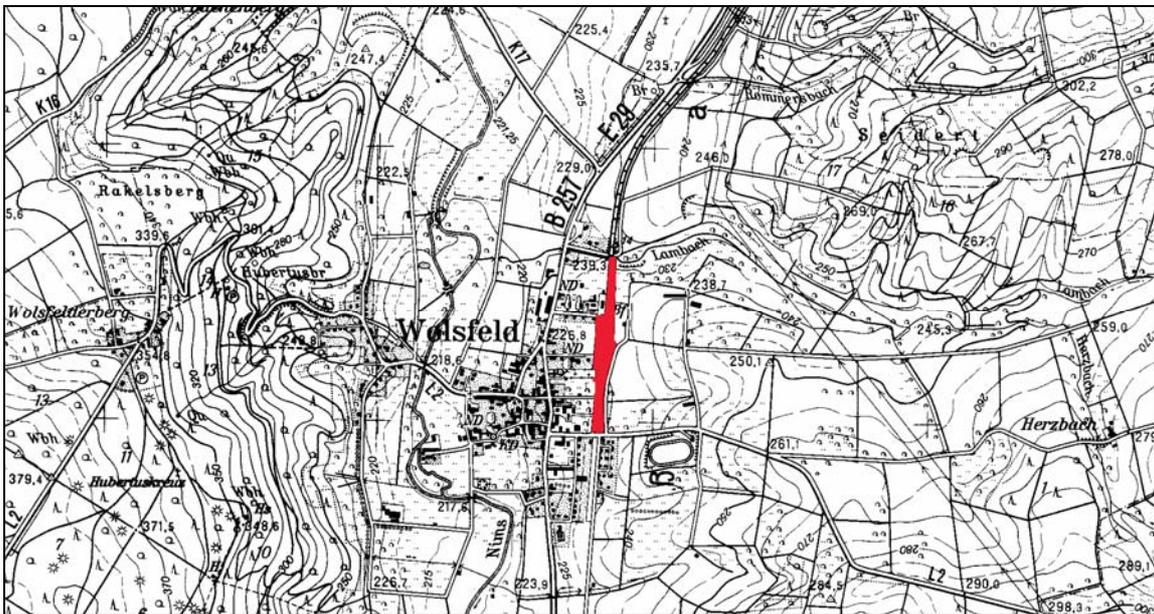


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wolsfeld Teilgebiet „Am Bahnhof“

Begründung Teil 1: Städtebaulicher Teil



Gemarkung Wolsfeld
Flur 2 und 6

Architekt Joachim Schneider
Bahnhofstr. 19
54634 Bitburg

Tel.: 06561/12648
eMail: info@architekt-j-schneider.de

Stand: 12.07.06
lt. Satzungsbeschluss der Ortsgemeinde Wolsfeld

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1.0 ALLGEMEINES	3
1.1 Vorbemerkung	3
- Regionaler Raumordnungsplan	
- Flächennutzungsplan	
1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
1.3 Derzeitige Nutzung und Umgebungsnutzung	5
2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	7
3.1 Städtebauliche Zielvorgaben	7
3.2 Topographische Situation	8
3.3 Nutzungseinschränkung	8
3.4 Nutzungsverteilung	10
Begrünungs- / Ökologiekonzept	12
Flächen für Versorgungsanlagen	12
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12
Flächen für Wasserwirtschaft	12
3.5 Erschließung	13
3.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
4.0 UMWELTBERICHT (ANLAGE 1)	15
5.0 VER- UND ENTSORGUNG	15
5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser	15
5.2 Wasserversorgung	18
5.3 Stromversorgung	18
5.4 Telekommunikationsleitungen	19
6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDN. MASSNAHMEN	19
7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN	19
Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	
8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	20
9.0 FLÄCHENBILANZ	22

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus zwei Teilen:

- Teil 1: Städtebaulicher Textteil
- Teil 2: Umweltbericht (Anlage 1 der Begründung)

1.1 Vorbemerkung

Die Ortsgemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch weitere Bauflächen den anstehenden Bedarf an Wohnbauflächen decken.

Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) für die Region Trier weist der Ortsgemeinde Wolsfeld die besonderen Funktionen Landwirtschaft (L), Erholung (E) und Wohnen (W) zu. Durch diese Einordnung als Siedlungsschwerpunkt (W) wird klargestellt, dass der Funktion Wohnen eine überörtliche Bedeutung, mit Ausweisung von Wohnbauflächen, auch über den Eigenbedarf hinaus, zugemessen wird.

Flächennutzungsplan

Grundsätzlich soll ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das bedeutet, dass der Flächennutzungsplan als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben beinhaltet, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land ist die hier überplante Fläche für unterschiedliche Nutzungen vorgesehen und entsprechend gekennzeichnet. Sowohl die Festsetzung vorh. Mischgebiet, Gewerbegebiet, Sondergebiet, öffentliche Grünfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche sind in diesem F-Plan Bereich zu finden.

Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus diesen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes heraus kann deshalb nicht erfolgen. Es soll daher das Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommen, wonach der Flächennutzungsplan zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert wird (Parallelverfahren).

Im Zuge des derzeit laufenden Fortschreibungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der VG Bitburg-Land ist dementsprechend neben der Anpassung der Bauflächenausweisungen an die gültigen Satzungsgrenzen auch die Neuausweisung von diesem Bebauungsplan entsprechenden Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen vorgesehen. Abstimmungen hierzu haben im Vorfeld stattgefunden.

Vor dem Hintergrund der Bilanzierungsdaten zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (siehe Tabelle 1) deckt das geplante Wohngebiet mit ca. 20 neuen Grundstücken im „Allgemeinen Wohngebiet“ diesen Bedarf bis zum Jahr 2010 in etwa zur Hälfte ab.

Verfügbare Baustellen § 34 (1995):	28
Freie Baustellen B-Pläne (1995):	12
Neuausweisungen (2001):	51
Summe	91
Bauanträge seit 1995:	33
Verfügbare Baustellen 2002	58
Bedarf bis 2010	97
Differenz	-41

(Tabelle 1)

Planungsanlass

Ohne eine abgeschlossene Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und langfristige Baurechtssicherung für das Plangebiet nicht möglich. Die Ortsgemeinde ist daher gehalten, den Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Da es in der Ortsgemeinde Wolsfeld schon zum jetzigen Zeitpunkt nur mehr sehr wenige Baumöglichkeiten gibt, sollen durch die Ausweisung eines Wohngebietes Baumöglichkeiten zur Deckung der bestehenden Baulandnachfrage geschaffen werden. Hierbei soll der bestehende Hauptsiedlungskörper nach Osten erweitert und abgerundet werden.

Zu diesem Zweck hat die Gemeinde bereits im Vorfeld die Flächen der ehemaligen Bahntrasse und des Bahnhofsgeländes erworben. Hierbei handelt es sich folglich um Flächen, welche bereits bisher „baulich“ genutzt waren aber seit dem Abbau der Gleiskörper brach liegen, ein zusätzlicher Flächenverbrauch ist somit nicht erforderlich. Eine Erschließung dieses relativ ebenen Geländes wird als unproblematisch angesehen.

Die ursprünglich von der Gemeinde favorisierte Verwirklichung von Wohnbauflächen im Bereich „Auf der Acht“ am südlichen Ortseingang wurde wegen der zeitlich ungewissen Ausführung der Umgehungsstraße, welche die Ortsdurchfahrt B257 in diesem Bereich wesentlich vom Verkehr entlastet und somit für angrenzende Wohnbauflächen erst interessant gemacht hätte, verworfen.

Der Ortsgemeinderat hat somit in seiner Sitzung am 08.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ beschlossen.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortsgemeinde Wolsfeld. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Meckeler Str. (L2), im Norden bildet der Verlauf des „Lambachs“ die Gebietsgrenze.

Östlich an das Areal schließen ein Wirtschaftsweg und landwirtschaftliche Nutzflächen an. In einem Abstand von ca. 85 m bis maximal ca. 125 m von der Grenze des Plangebietes ebenfalls in östlicher Richtung liegt die geplante Trasse der B 257-neu (Umgehung Wolsfeld).

Das Gelände der landwirtschaftlichen Nutzflächen steigt in seinem natürlichen Verlauf in östlicher Richtung stetig an (ca. 5 % Steigungsverhältnis).

Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 3,6 ha, verteilt auf einen ca. 650 m langen (Süd-Nord-Achse) und im Mittel 80 m breiten (West-Ost-Achse) Bereich. Folgende Flurstücke sind im Aufstellungsbeschluss erfasst:

- Flur 2: 72/2; 103; 78/8; 78/12; 78/13; 78/15; 79; 78/14; 108; 63 (teilweise)
- Flur 6: 40/3; 40/4; 37/4; 149/4 (teilweise); 149/5; 31/4 (teilweise); 29 (teilweise); 33/2; 33/6

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Überschneidung mit rechtskräftigem B-Plan „Kirche – Feuerwehrgerätehaus“

Im Bereich des Ausschlusses der neuen Erschließungsstraße an die vorhandene Straße „Schmiedeweg“ existieren Überschneidungsflächen zum rechtskräftigen B-Plan „Kirche – Feuerwehrgerätehaus“. Diese Flächen werden zur Zeit als provisorisch ausgebauter Weg zur Anbindung des Friedhofsparkplatzes genutzt. Da auf diesen Flächen die neue Erschließungsstraße angelegt werden soll, erscheint eine Zuordnung zum neuen B-Plan „Am Bahnhof“ als sinnvoll.

Die parallele Änderung des B-Plans „Kirche – Feuerwehrgerätehaus“ in der Weise, dass die Überschneidungsflächen aus diesem B-Plangebiet herausfallen, hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 31.01.06 beschlossen.

1.3 Derzeitige Nutzung und Umgebungsnutzungen

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich zum größten Teil im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen (Gleisstrecke und Bahnhofsgelände) der Deutschen Bundesbahn, im Katasterplan mit „Ungenutzter Verkehrsfläche“ bzw. „Eisenbahn“ gekennzeichnet. Die Entwidmung dieser Flächen ist bereits vollzogen. Der direkte Bereich des ehemaligen Gleisbettes wird zur Zeit von Bitburg kommend bis zur Höhe Schmiedeweg als „Fahrradweg“ genutzt (überörtlicher **Nimstal-Radweg**: Bitburg-Irrel-Minden). Die restlichen ehemaligen Bahnflächen liegen zur Zeit brach.

Im südwestlichen Bereich sind die hofnahen Wiesenflächen einschl. der Hofstelle selbst (Haupt- und Nebengebäude) eines zur Zeit unbewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebes, mit in den Bebauungsplanbereich aufgenommen worden.

Drei Flurstücke im B-Plan Bereich sind jeweils bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

Die im Westen und Süden angrenzende vorhandene Bebauung wird dominiert durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser. Öffentliche Einrichtungen, wie Kirche, Kindergarten u. Friedhof sowie kleinere Handwerksbetriebe (zwei Schreinereien) sind jedoch ebenso zu finden. Im weiteren Umfeld (ca. 315 m Abstand in östlicher Richtung) liegen drei Vollerwerbsbetriebe mit ausgesiedelten Stallungen zur Schweinemast.

Die typische Dachform der umgebenden Bebauung ist das Satteldach. Der vorherrschende Bautyp ist das ein- bis zweigeschossige Einzelhaus.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlagen sind:

- Vorgaben u. Planungswünsche der Ortsgemeinde
- Abstimmungsgespräche vor dem Aufstellungsbeschluss mit
 - Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Trier
 - Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienst. Trier
 - Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, Bauaufsicht und Kreisentwicklung
 - SGD-Nord, Gewerbeaufsicht Trier
- Orientierende Altlastenerkundung auf dem Standort des ehemaligen Güterbahnhofes in Wolsfeld, Geobüro Ruk GmbH, Longuich, vom Dez. 2003 (siehe Anlage)
- Geotechnische Untersuchung, ICP Ingenieurgesellschaft, Bitburg, vom Okt. 2004 (siehe Anlage)
- Geländeaufnahmen, Ing.-Büro Scheuch, Prüm, vom Okt. 2004 und Dez. 2004
- Katasterkarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Geobasisinformationen), Stand August 2005
- Umweltbericht und die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechnische Konzeption (Ing.-Büro Deges und Bah, Trier)
- Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Straßenverkehrsgeräusche im Plangebiet, Büro ISU, Ramstein-Miesenbach, vom 25. Jan. 2006 (siehe Anlage)
- Deklaration einer Bodenprobe (RB 4/SP1) gemäß LAGA TR 20, Büro ICP, Ingenieurgesellschaft, Bitburg, vom 18.01.2006, als Ergänzung der Geotechnischen Untersuchung (siehe Anlage).

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im Umweltbericht dargelegt.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

Ziel der Planung ist es, durch Ausweisung eines Baugebietes an dieser Stelle Baumöglichkeiten zur Deckung der bestehenden Baulandnachfrage zu schaffen. Im Rahmen der Planung sollen dabei alle bestehenden gegenläufigen Interessen berücksichtigt und entsprechend ihres Gewichtes berücksichtigt und zu einem Ausgleich gebracht werden, insbesondere die Ansprüche an eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Ortsgemeinde bei gleichzeitiger Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Eventuelle Nutzungskonflikte mit angrenzenden kleineren Gewerbebetrieben (Schreinerei Fuchs, Bahnhofstr.; Schreinerei Hoffmann, Meckeler Str.), dem planfestgestellten Trassenverlauf der Ortsumgehung Wolsfeld (hier ist im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens die Verträglichkeit noch nachzuweisen) sowie den landwirtschaftlichen Betrieben im angrenzenden Außenbereich sind zu untersuchen und nach Abwägungsprozess gegebenenfalls im Zuge der Planung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Ausweisung von Flächen zur Schaffung von Baurecht zur Erschließung weiterer Bauflächen als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) und Mischgebiet (M)
- Im Bereich der neu auszuweisenden Wohnbauflächen ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zu beschränken.
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben und Gestaltung von Ortsbild und Ortsrand
- Wasserwirtschaftliche Erfordernisse, Begrenzung der Abflussmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen von Voruntersuchungen zum landespflegerischen Planungsbeitrag sowie der Vorarbeiten zum Entwässerungskonzept festgestellt. Mögliche Konfliktsituationen wurden in versch. Ortsterminen mit dem entspr. Träger öffentlicher Belange vorbesprochen um eine grundsätzliche Eignung des Geländes sicherzustellen.

Die vorliegenden Untersuchungen kommen insgesamt zu dem Ergebnis, dass der zur Ausweisung von Bauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

3.2 Topographische Situation

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein langgezogenes flaches Gelände, welches nach Norden lediglich im Übergangsbereich zum anschließenden Außengebiet durch eine teilweise ca. 2,00 m hohe Böschung in der Höhe gegliedert ist. Die exakte Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß festgestellt. Die entsprechenden Höhenlinien sind in den Plan eingearbeitet.

3.3 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und technische Einrichtungen

A) Landespflege

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Bahnanlage sind nur bedingt landespflege-relevante Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Lediglich im Übergangsbereich zwischen neuem Siedlungsrand und freier Feldflur sind Festsetzungen zur landschaftlichen Einbindung durch Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen festgesetzt. Zusätzlich sollen noch vorhandene Gehölze auf den Baugrundstücken erhalten werden bzw. neue Gehölze angepflanzt werden.

B) Leitungsrechte

Zum Anschluss des öffentlichen Abwasserkanals an das vorhandene Kanalsystem der Verbandsgemeindewerke ist eine Trassenführung über private Grundstücke erforderlich. Hierzu ist ein 3,00 m breiter Schutzstreifen als Grunddienstbarkeit auszuweisen.

Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden. Die gärtnerische Gestaltung mit tiefwurzelnden Gehölzen ist mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

C) Altlasten

Ein vorliegendes Bodengutachten der Ingenieurgesellschaft ICP, Bitburg, sowie eine Altlastenerkundung durch das Geobüro RUK, Longuich, lassen in Teilbereichen den Rückschluss auf Schadstoffbelastungen des anstehenden Erdreiches (bis ca. 2,40 m unter vorh. Geländeoberkante) zu. Zusätzliche chemische Untersuchungen von aufbewahrten Rückstellproben, ca. in der Mitte des Plangebietes (Nord-Süd und West-Ost Richtung) werden hier empfohlen.

Diese zusätzliche Untersuchungen sind zwischenzeitlich vom BÜRO ICP durchgeführt worden. Eine Rückstellprobe (RB 4), ca. aus der Mitte des Plangebietes, ist auf Schadstoffgehalte untersucht worden. Die Untersuchung kommt insgesamt zu folgendem Ergebnis:

Beschreibung

Probenart: Schluff, Lava, Schlacke, Ziegebruch

Entnahme durch: ICP

Entnahmestelle: Kleinrammbohrung (RB 4)

Entnahmetiefe: 0,0 – 2,4 m u. AP.

Einstufung

LAGA TR 20: ZO

- Die Einstufung der Bodenprobe nach LAGA TR 20 (Landesarbeitsgemeinschaft Abfall...) liegt bei ZO. Danach ist das betreffende Bodenmaterial aus diesem Teilbereich des Grundstückes uneingeschränkt und offen einbaubar.

- Die Schadstoffbelastung des beprobten Materials ist als natürliche Hintergrundbelastung zu bewerten. Mögliche Gesundheitsgefährdungen in Bezug auf das Wohnen bzw. eine Wohnbebauung in diesem Bereich bestehen nicht.

D) Schallimmissionen durch geplante und vorhandene Verkehrsanlagen

Die bereits im Vorfeld angesprochene mögliche Immissionsbelastung des Wohngebietes durch Verkehrslärm von der planfestgestellten und in absehbarer Zeit zur Realisierung kommenden Umgehungsstr. B 257 – neu, ist im Rahmen einer Lärmschutzgutachtens untersucht und abgeklärt worden.

Das entsprechende Fachgutachten ist vom Büro ISU, Ramstein-Miesenbach, erstellt worden (Schalltechnische Untersuchung zum Plangebiet vom 25.01. 2006 einschl. zus. Berechnung). Das Gutachten kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Zitat: Die Emissionen und Immissionen der Straßenverkehrsgeräusche werden anhand der einschlägigen Regelwerke bestimmt. Die Verkehrszahlen (Prognose 2015) sind dem Planfeststellungsbeschluss für die B257 neu entnommen. Daher stammen auch die verwendeten Lage- und Höhepläne für die Umgehung Wolsfeld. Darüber hinaus geht in die schalltechnischen Berechnungen in Abstimmung mit dem LSV Trier eine geplante ortsseitige Aufschüttung zwischen der L 2 und km 1+900 mit einer Böschungshöhe von mindestens 2,5 m über Fahrbahnrand ein. Außer der B 257 neu wird auch die Ortsdurchfahrt mit dem verbleibenden Verkehr berücksichtigt.

Die Immissionsberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet überall tags und nachts die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden

.... Mit der geplanten ortsseitigen Aufschüttung in Höhe von 2,5 m über Fahrbahnrand entlang der B 257 neu zwischen der L 2 und km 1+900 wird der Schutzstandard der 16. BImSchV für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen erreicht (.... passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind somit nicht erforderlich und brauchen folglich auch nicht im B-Plan festgesetzt werden....). Im Tagzeitraum wird mit dieser Maßnahme auch der erhöhte Schutzstandard für die Lärmvorsorge im Rahmen der städtebaulichen Planung, der durch die schalltechnischen Orientierungswerte aus dem Beiblatt der DIN 18005 beschrieben wird, erreicht.

Die niedrigeren schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (.... deren Einhaltung jedoch im Ermessen der Ortsgemeinde liegt) können aufgrund der Zuordnung zur B 257 neu in der Nacht nicht eingehalten werden (Überschreitung bis 2 dB (A)).

Um auch in der Nacht die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete einhalten zu können, wurden die Auswirkungen einer 4 m hohen Aufschüttung ermittelt. Die Berechnungen zeigen, dass durch diese Maßnahmen die Geräuscheinwirkungen durch die B 257 neu im Plangebiet derart gesenkt

werden können, dass die ermittelten Beurteilungspegel die maßgeblichen Orientierungswerte einhalten bzw. unterschreiten.

Sofern die Aufschüttung mit einer Höhe von 4 m über Fahrbahnrand realisiert wird, kann auch nachts der Schutzstandard der DIN 18005 eingehalten werden.... **Zitat Ende**

Dieser erhöhte, jedoch nicht geforderte Standard nach DIN 18005 soll nach dem Willen des Ortsgemeinderates im Zusammenhang mit dem Straßenbau realisiert werden, die entsprechenden Abstimmungen hierzu erfolgen mit dem Straßenbaulastträger.

3.4 Nutzungsverteilung (planungsrechtliche u. bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates sowie der Vorabstimmungen mit der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm werden im Bebauungsplanbereich ein „allgemeines Wohngebiet“ und zwei Teilbereiche als „Mischgebiete“ ausgewiesen.

Im Sinne einer anzustrebenden Wohnruhe sollte im „allgemeinen Wohngebiet“ die zulässige Nutzung eingeschränkt werden. Als sinnvolle Nutzung kommt das Wohnen sowie Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO in Betracht. Im künftigen Bebauungsplan wird durch Festsetzung daher als ausschließliche Nutzungsart zugelassen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Es werden folgende Nutzungen ausgeschlossen.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Für den Bereich des „Mischgebietes“, welches einerseits als Pufferstreifen zu bereits vorhandenen Gewerbebetrieben außerhalb des B-Plan Bereiches (Schreinereibetriebe Fuxen im Norden und Schreinerei Hoffmann im Süden und eine landwirtschaftliche Hofstelle), andererseits der Bedarfsdeckung für Gewerbe-/Geschäfts- und Bürogebäude dient, werden folgende Nutzungen generell zugelassen:

- Wohngebäude

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

Für den Gesamtbereich wird die Errichtung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern angestrebt.

Zur Begrenzung des ruhenden und fließenden Verkehrs wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt.

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung im „allgem. Wohngebiet“ des Baugebietes ist so ausgelegt, dass je nach Bedarf größere oder auch kleinere Grundstücke bereitgestellt werden können.

Die im Plan vorgeschlagenen Grundstücksgrößen reichen von ca. 680 m² bis ca. 1100 m². Die Grundstücksgrößen auf der östlichen Seite der Erschließungsstraße relativieren sich durch die in diesem Bereich ausgewiesene private Grünfläche. Diese Flächen dienen der Ortsrandeingrünung und können zur Berechnung der überbaubaren Flächen nicht angesetzt werden.

Im Bereich des „Mischgebietes“ ist bewusst auf einen Parzellierungsvorschlag verzichtet worden. Hier sollte entsprechend der möglichen Nutzungen unterschiedlich große Grundstückseinheiten entstehen können.

Zur Begrenzung des Gebäudevolumens auch in Anlehnung an die umgehende Bebauung werden folgende Regelungen getroffen:

- First- und Traufhöhe sowie die Dachneigung, werden begrenzt
- Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden festgelegt lt. BauNVO
- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Gebäude am östlichen Gebietsrand sind hier bewusst in ihrer maximalen Traufhöhe größer dargestellt. Dies erfolgt einerseits zur Bildung eines deutlichen Ortsrandes und andererseits wegen der rückseitig anstehenden ca. 2,00 m hohen Geländeböschung. Ein „Abtauchen“ der Gebäude unter die Böschungskrone soll hierdurch verhindert werden.

Begrünungs- / Ökologiekonzept

Im Norden des Plangebietes ist eine größere zusammenhängende öffentliche Grünfläche vorgesehen, auf der vorhandene Gehölze erhalten bleiben, die wasserwirtschaftlichen Belange integriert werden sollen und der vorhandene Radweg eine op-

tisch ansprechender Trassenführung bekommen soll. Zusätzliche Baumpflanzungen ergänzen die Neugestaltung dieser zukünftigen "Parkfläche".

Im Übergangsbereich zwischen neuem Siedlungsrand und freier Feldflur sind Festsetzungen zur landschaftlichen Einbindung mittels Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen festgesetzt. Zusätzlich sollen noch vorhandene Gehölze auf den Baugrundstücken erhalten werden bzw. neue Gehölze auf den straßenseitigen Grundstücksflächen angepflanzt werden.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.

Im Bereich der nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche zur unterirdischen Aufstellung eines zentralen Flüssiggastanks als „Fläche für Versorgungsanlagen“ dargestellt. Dieser zentrale Flüssiggastank kann über ein entsprechendes Leitungsnetz das gesamte B-Plangebiet mit dem, zum Beheizen der Gebäude möglichem, Brennstoff Gas versorgen. Eine Teilnahme an dieser zentralen Gasversorgung ist für die Grundstückseigentümer jedoch nicht verpflichtend.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes realisiert. In Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde und dem Forstrevier ist der ökologische Waldumbau auf Flurstück 53 tw., Flur 8 vorgesehen.

Flächen für die Wasserwirtschaft

Gemäß den Forderungen des Landeswassergesetzes soll das Oberflächenwasser der befestigten Flächen für den Erweiterungsbereich möglichst dezentral zurückgehalten werden. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Erdreichs sieht das Entwässerungskonzept eine Regenwasserrückhaltung in Form von Regenwasserzisternen (mit rechnerisch anrechenbaren Rückhaltevolumen) auf dem privaten Grundstück bzw. in Muldenanlagen mit eingearbeiteten Quervouten im Bereich der öffentlichen Grünanlage im nördlichen Gebietsbereich vor. Zusätzlich wird das aus dem Außenbereich anfallende Außengebietswasser (stetig ansteigende landwirtschaftliche Nutzfläche östlich des Wirtschaftsweges Nr. 101/5), welches derzeit noch ungedrosselt dem öffentlichen Kanalsystem (Mischwasser) zugeführt wird, im Muldensystem entlang des Wirtschaftsweges gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt ins Kanalsystem im Bereich der Meckeler Str. abgeführt. Diese Muldenanlagen liegen außerhalb des Bebauungsplangebietes, östlich des Wirtschaftsweges (Flurstück 101/5).

Entwässerungsgräben entlang der Erschließungsstraße im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Deges und Bah, Trier, zugrunde, welches im Auftrag der VG-Werke erstellt wurde.

Weitere Ausführungen siehe Kap. 5.0.

3.5 Erschließung

A) Äußere Erschließung

Der Anschluss erfolgt über die Gemeindestraßen „Meckeler Straße“ und „Bahnhofstraße“.

B) Innere Erschließung

Die Erschließung erfolgt im Ringschluss der beiden vorgenannten Straßen. Es ist eine innere Erschließungsstraße mit einer Gesamtbreite von 5,00 m vorgesehen. Zusätzliche Gehwege sind nicht geplant.

Im Bereich der jetzigen Wiesenflächen und der landwirtschaftlichen Hofstelle (Flurstück neu 37/4) ist keine zusätzliche öffentliche Verkehrserschließung geplant.

Das von der neuen Erschließungsstraße aus gesehene im rückwärtigen Bereich gelegene Mischgebiet **Mi 3** ist nicht zur eigenständigen bzw. grundstücksmäßig getrennten Nutzung vorgesehen. Vielmehr wird dieses Mischgebiet **Mi 3** gemeinsam mit dem angrenzenden Teilbereich des Mischgebietes **Mi 2** als Grundstückseinheit genutzt. Im rückwärtigen Baufenster (**Mi 3**) sind Betriebsgebäude und Lager etc. vorgesehen und im Baufenster des **Mi 2** ist eine zusätzliche Bebauung im Wohnraum für den Betriebsinhaber möglich.

Eine eigenständige Verkehrsanbindung des Mischgebietes **Mi 3** an den öffentlichen Verkehrsraum ist daher nicht erforderlich.

Die Ausweisung des Mischgebietes **Mi 3** im Bebauungsplan dient nicht zur Bestimmung einer eventuellen späteren Grundstücksteilungslinie, sondern ist notwendig durch unterschiedliche Trauf- und Firsthöhenfestlegungen welche ihrerseits durch vorhandene Gebäude im **Mi 3** Gebiet erforderlich sind.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist die Fläche für einen „Privatweg“ zur Erschließung dieses gesamten rückwärtigen Bereiches vorgesehen.

Da die Gesamtparzelle 37/4 im Besitz eines Eigentümers liegt, ist somit die öffentliche Erschließung des Geländes im rückwärtigen Bereich auch bei einer eventuellen Teilvermessung von Grundstücken welche direkt an der neuen Erschließungsstraße liegen, gegeben.

Zum Schutz der nebenliegenden Wohngrundstücke der Straße „Schmiedeweg“ vor unverhältnismäßigem Verkehrslärm wurde in den Bebauungsplan ein Schutzstreifen, als „Private Grünfläche“ aufgenommen werden. Dieser Schutzstreifen ist mit einer

Breite von einem Meter vorgesehen, sollte bis an die Grenzlinie zwischen Mi 2 und Mi 3 geführt werden und ist dauerhaft und dicht zu bepflanzen.

Die Art des Ausbaus einschl. der Integration von Begrünungsmaßnahmen und eines „Versorgungstreifens“ mit wiederverlegbarem Pflasterbelag, damit nachträgliche Arbeiten an den Versorgungsleitungen keine sichtbaren Beeinträchtigungen der Oberfläche zur Folge haben, bleibt einer entsprechenden Ausführungsplanung vorbehalten.

C) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als fußläufige Anbindung an die angrenzenden Außengebietsflächen und Wirtschaftswege der freien Feldflur ist eine Fußwegeverbindung ungefähr in der Mitte des Plangebietes vorgesehen. Diese Fläche ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Die gleiche Festsetzung wurde für den öffentlichen Parkplatz im Bereich des Friedhofes getroffen. Die Gestaltung dieser Flächen, insbesondere die Gliederung durch Straßenbegleitgrün wird der Ausführungsplanung vorbehalten.

3.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erreichung der v.g. städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

Nutzungsverteilung

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

Äußere Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gem. LBauO sind in den Textfestsetzungen ebenfalls getroffen. Die Regelungen beschränken sich für Gebäude auf Festsetzungen hinsichtlich der Dachform, sowie der Materialwahl für Dach und Fassade. Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird definiert durch Angabe der Höhenlage der Gebäude bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße sowie der zulässigen Trauf- und Firsthöhe. In Verbindung mit der Darstellung von Schemaschnitten ist der Bezugspunkt der einzelnen Maßangaben exakt bestimmt. Diese Festlegungen begründen sich im Planungswunsch nach Anpassung der Gebäudeentwicklung an die umgehende Bebauung und nach Verwirklichung einer orts- und regionaltypischen Bauweise.

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespflege zur Vermeidung und Minderung von bau- / anlagenbedingten Beeinträchtigungen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

4.0 UMWELTBERICHT

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden im Umweltbericht die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt

Die Ergebnisse des Umweltberichtes sowie die Anforderungen des § 17 LPfIG wurden nach Abwägung aller Belange soweit möglich in den B-Plan integriert. Abweichungen von landespflegerischen Zielen im Rahmen der Abwägung sind im nachfolgenden Kap. 7.0 dargelegt und begründet.

Der Umweltbericht (Högner Landschaftsarchitektur; Minheim, Stand: 27.04.05) ist als Anlage 1 Bestandteil der Begründung.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Netz bzw. die vorhandenen Leitungen sichergestellt. Für die Entsorgung wurde im Auftrag der VG Werke Bitburg-Land durch das Ing.-Büro Deges & Bah GmbH, Trier, ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

5.1.1. Schmutzwasser

Der östlich der Bundesstraße B 257 gelegene Ortsteil von Wolsfeld wird im Mischsystem entsorgt, anfallende Schmutz- und Regenwasser werden in einem Mischwasserkanals zum Staukanal und von dort über ein Pumpwerk letztendlich zur Gruppenkläranlage „Untere Nims“ bei Messerich transportiert, wo die Klärung erfolgt.

Im Neubaugebiet „Am Bahnhof“ ist im Bereich der Erschließungsstraße, die die Bahnhofstraße mit der Meckeler Straße verbindet, im südlichen Abschnitt die Verlegung eines neuen Mischwasserkanals DN 300 mm vorgesehen. Die Anbindung der neuen, den südlichen Teil erschließenden Mischwasserkanalhaltung erfolgt über Privatparzellen (Leitungsrechte) und über einen vorhandenen Dienstbarkeitsweg an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Europastraße (B 257).

Die zweite, geplante Mischwasserkanalhaltung bindet an den im Schmiedeweg vorhandenen Mischwasserkanal an.

Die neu zu verlegende Schmutzwasserleitung DN 200 mm im nördlichen Abschnitt des Neubaugebietes wird über ein privates Grundstück (sh. Abschnitt 3.3, B: Leitungsrechte) an den bestehenden Mischwasserkanal in der Rathausstraße ange-

geschlossen. Die beiden nördlichsten Parzellen werden an das vorhandene Mischsystem in der Bahnhofstraße angeschlossen.

Somit ist die Entsorgung und Klärung des anfallenden Schmutzwassers gewährleistet.

5.1.2 Oberflächenwasser

Das im südlichen Neubaugebiet anfallende Oberflächenwasser soll - entsprechend den Forderungen im Landeswassergesetz - auf den Privatparzellen zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden.

Laut den Untersuchungsergebnissen des Bodengutachters aus Oktober 2004 sind die anstehenden Böden zur Versickerung nicht geeignet.

Demnach werden auf den Privatparzellen Regenwasserzisternen mit rechnerisch anrechenbarem Rückhaltevolumen vorgesehen. Das erforderliche Volumen errechnet sich entsprechend den befestigten Flächen in der Privatparzelle; angesetzt werden hier 50 l/qm befestigter Fläche.

Die Regenwasserzisternen, die allgemein als Brauchwasserzisternen genutzt werden, müssen in ihrer Konzeption so gestaltet sein, dass ein Teil der Zisterne als Rückhaltevolumen und ein Teil als Brauchwasser dient.

Bei Vollenfüllung der Zisternen wird über eine Überlaufleitung das überschüssige Regenwasser in die neue Mischwasserleitung abgeleitet (hydraulischer Nachweis sh. Anlage).

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten - das Neubaugebiet liegt insgesamt fast auf einer Höhe - ist der Anschluss des südlichen Teils des betrachteten Gebietes an den geplanten Retentionsraum im Norden nicht möglich, da die erforderliche Tiefenlage des Regenwasserkanals (bei einem Gefälle von 0,8 % und einer Trassenlänge von rd. 400 m) rd. 5,00 m betragen würde; abgesehen von den unverhältnismäßig hohen Baukosten, wäre der Anschluss in den zum Retentionsraum umgebauten Graben aufgrund der Tiefenlage nicht möglich.

Das auf den Straßenflächen anfallende Oberflächenwasser wird direkt in die neue Misch- bzw. Regenwasserleitung abgeleitet, um den ungefährdeten Straßenverkehr zu gewährleisten.

Zur Ableitung des aus dem südlichen Außengebiet anfallenden Oberflächenwassers sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

Hier wird entlang des parallel zum Neubaugebiet verlaufenden Wirtschaftsweges bergseits eine Muldenanlage hergestellt, in der das aus diesem Teil des Außengebietes anfallende Oberflächenwasser zwischengespeichert und im Überlauf weitergeleitet wird. Insgesamt steht hier ein Volumen von ($V_1 = 50 \text{ cbm}$, $V_2 = 125 \text{ cbm}$) $V = 175 \text{ cbm}$ zur Verfügung.

Die vorgenannte Anlage wird als Mulden-Rigolen-System konzipiert. Das bedeutet, dass bei Sättigung dieses Systems das überschüssige Wasser in ein Teilsickerrohr abgeleitet wird, wo es zum vorhandenen Mischwasserkanal transportiert wird. Eine Beeinträchtigung der Unterlieger ist deshalb nicht zu erwarten.

In der nördlichen Verlängerung des Neubaugebietes findet sich ein natürlicher Graben, der mit geringen baulichen Mitteln zu einem Retentionsraum umgewandelt werden kann.

Durch die Herstellung von Quervouten mit Überlaufleitungen (GGG-ZM DN 100 mm) und Notüberlauf (mit Natursteinpflaster befestigter Abschnitt in der Dammkrone der Quervoute) wird insgesamt ein Retentionsvolumen von rd. 400 cbm geschaffen.

Der Überlauf wird dem Lambach, einem Gewässer III. Ordnung, zugeleitet.

Eine Beeinträchtigung der Anlieger ist somit ausgeschlossen.

Durch die Schaffung des Retentionsraums mittels Quervouten wird gegenüber dem IST-Zustand eine Rückhaltung und bei Vollfüllung eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers - auch aus dem Außengebiet - geschaffen, was die hydraulische Belastung des Lambachs reduziert; demzufolge sind keine Mehrbelastungen für die Anlieger zu erwarten.

Aus der Anlage ist die anfallende Wassermenge ersichtlich.

Anlage zur 5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

5.1.1.

Ermittlung der Schmutzwassermenge:

Die Trockenwetter-Abflussdaten gem. ATV-Arbeitsblatt A 118 werden wie folgt ermittelt:

$$\begin{aligned}
 Q_h &= \text{häusliches Abwasser} &= & \text{EGW} \times 0,004 \text{ l/s} \\
 Q_g &= \text{gewerbliches Abwasser} &= & A \times 0,5 \text{ l/s} \times \text{ha} \\
 Q_f &= \text{Fremdwasser} &= & 100 \% Q_h \\
 Q_t &= \text{Trockenwetterabfluss} &= & Q_h + Q_g + Q_f \\
 Q_{sx} &= \text{Schmutzwasserabfluss} &= & Q_h + Q_g
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{EGW gewählt} &= & 120 \text{ EGW} \\
 Q_h = 120 \times 0,004 \text{ l/s} &= & 0,48 \text{ l/s} \\
 A_{\text{gewerbe}} \text{ gewählt (50 \% des Mischgebietes):} &= & 0,643 \text{ ha} \times 0,5 = 0,32 \text{ ha} \\
 Q_g = 0,32 \text{ ha} \times 0,5 \text{ l/s} \times \text{ha} &= & 0,16 \text{ l/s} \\
 Q_f = 0,48 \text{ l/s} & & \\
 Q_t = 0,48 \text{ l/s} + 0,16 \text{ l/s} + 0,48 \text{ l/s} &= & 1,12 \text{ l/s} \\
 Q_{sx} = 0,64 \text{ l/s} & &
 \end{aligned}$$

$$\text{In Ansatz gebracht werden} = Q_T = 1,2 \text{ l/s}$$

5.1.2.

Ermittlung der Regenwassermenge:

Die Regenwetterabflüsse werden wie folgt ermittelt:

$$\begin{aligned}
 \text{Regenspende nach KOSTRA} &= & r = 111,1 \text{ l/s} \times \text{ha} \\
 \text{Regendauer} &= & r = 15 \text{ Min.} \\
 \text{Häufigkeit (Jährlichkeit)} &= & T = 15 \text{ Min.} \\
 \text{Abflussbeiwert (im Mittel)} &= & \varphi_1 = 0,48 \\
 & & \varphi_2 = 0,46 \\
 & & \underline{\varphi_3 = 0,45} \\
 & & \varphi_m = 0,463
 \end{aligned}$$

anfallende Regenwassermengen

Fläche 1 = 0,79 ha
Regenspende = 111,1 l/s x ha
Abflussbeiwert = 0,463
 Q_{R1} = 40,6 l/s (Rohrdimension: DN 300 mm $Q_V = 97,9$ l/s bei $I = 10$ ‰)

Fläche 2 = 1,16 ha
Regenspende = 111,1 l/s x ha
Abflussbeiwert = 0,463
 Q_{R2} = 59,7 l/s (Rohrdimension: DN 300 mm $Q_V = 97,9$ l/s bei $I = 10$ ‰)

Fläche 3 = 0,701 ha
Regenspende = 111,1 l/s x ha
Abflussbeiwert = 0,463
 Q_{R2} = 36,1 l/s (Rohrdimension: DN 300 mm $Q_V = 97,9$ l/s bei $I = 10$ ‰)

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt Anschluss an das vorh. Wasserleitungsnetz als Ringleitung. Die Anschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz erfolgt am Ende der Bahnhofstr., in der Meckeler Str. und in der Schmiedegasse.

5.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen.

Nähere Einzelheiten werden im Zuge der Ausführungsplanung für die Ausbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen zeitlich und inhaltlich mit dem RWE abgestimmt.

5.4 Telekommunikationsleitungen

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

Nähere Einzelheiten werden im Zuge der Ausführungsplanung für die Ausbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen zeitlich und inhaltlich mit der Deutschen Telekom koordiniert.

6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen befinden sich weitestgehend im Besitz der Ortsgemeinde Wolsfeld. Eine größere Teilfläche im südwestlichen Bereich sowie kleinere Teilflächen im direkten Anschluss an die bebaute Ortslage befinden sich auch im Privatbesitz. Die Bereitschaft der Eigentümer zur positiven Mitwirkung im B-Plan Verfahren ist signalisiert worden.

Die Neuordnung der Flächen sollte als Baulandumlegung gem. §§ 45 ff. BauGB realisiert werden.

Die außerhalb des Plangebietes dargestellten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde.

7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

⇒ Durch die geplante Umnutzung als Baugrundstücke, ergeben sich aufgrund der Versiegelung und Flächeninanspruchnahme Abweichungen gegenüber den **landespflegerischen Entwicklungszielen** bei allen Landschaftspotentialen.

Begründung: Die Ausweisung von Wohnbauland wird von der Ortsgemeinde zum Wohl der Allgemeinheit (Sicherung bezahlbarer Baustellen in gesunder Umgebung) im Range vor die Belange der Landespflege gestellt.

⇒ Im Rahmen der Abwägung aller Belange weichen die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes von den folgenden **landespflegerischen Anforderungen** ab:

LA 6	• Ausschluss der gem. § 19 (4), 1-3 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ
-------------	--

Abweichung: Eine Überschreitung der GRZ von 0,3 ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,45 zulässig

Begründung: Zur bestmöglichen wirtschaftlichen Ausnutzung der flächig begrenzten Baugrundstücke sollen die gesetzlichen Möglichkeiten soweit möglich ausgeschöpft werden. Mit der Festsetzung von GRZ 0,3 liegt der Wert noch unter der gesetzlich möglichen Höchstgrenze.

LA 7	• Ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Wiederverwendung des Schotterkörpers der ehemaligen Bahntrasse und des kontaminierten Bodenaushubs
-------------	---

LA 10	• Nutzung unbelasteter Dachentwässerung als Brauchwasser
--------------	--

LA 11	• Nutzung regenerativer Energieformen
--------------	---------------------------------------

Abweichung: Keine Festsetzung, nur Aufnahme als Hinweis

Begründung: Derzeit gibt es keine rechtliche Absicherung für eine städtebaulich begründbare Festsetzung.

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1) Verkehrsflächen

1a) Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenbau)
3.252 qm x 75,00 €/qm 243.900,00 € netto

1b) Straßenentwässerung 25.000,00 € netto

1c) Straßenbeleuchtung
11 Stk. Leuchten mit Fundament
11 Stk. x 1.250,00 €/Stück = 13.750,00 € netto
600 lfdm. Kabel x 6,00 €/lfdm. = 3.600,00 € netto
RWE-Anschlusskosten pauschal = 1.000,00 € netto
18.350,00 € netto

2) Schmutzwasser

2a) Schmutzwasserkanal
550 lfdm. x 300,00 €/lfdm. = 165.000,00 € netto

2b) Hausanschlüsse
26 Stk. x 1.000,00 €/Stk. = 26.000,00 € netto

3) Regenwasser

3a) Regenwasserkanal
150 lfdm. x 350,00 €/lfdm. = 52.500,00 € netto

3b) Hausanschlüsse 10 Stk. x 1.000,00 €/Stk. =	10.000,00 € netto
3c) Versickerungsmulden mit Quervouten 200 lfdm. x 50,00 €/lfdm. =	10.000,00 € netto
3d) Versickerungsmulden 270 lfdm. x 25,00 €/lfdm. =	6.750,00 € netto

4) Wasserleitung

4a) Wasserleitung mit Armaturen 450 lfdm. x 100,00 €/lfdm. =	45.000,00 € netto
---	-------------------

5) Ausgleichsmaßnahmen gem. Umweltbericht (öffentliche Maßnahmen) (einschl. Pflegeaufwand)

5a) lt. Umweltbericht	<u>22.000,00 € netto</u>
5b) lt. Pflege- und Entwicklungskonzept, zusätzlich für Wertverlust durch Zuwachsausfall (Hiebsunreife)	<u>14.360,00 € netto</u>

638.860,00 € netto

zuzüglich Grundstückskosten, Baunebenkosten (ca. 12% der Baukosten), MWSt. und Verfahrenskosten der Umlegung

Kostenangaben:

- Verkehrsfläche, Beleuchtung (1)	Ing.-Büro Deges und Bah, Trier
- Schmutzwasser (2)	Ing.-Büro Deges und Bah, Trier
- Regenwasser (3)	Ing.-Büro Deges und Bah, Trier
- Wasserversorgung (4)	Ing.-Büro Deges und Bah, Trier
- Ausgleichsmaßnahmen (5)	Högner Landschaftsarchitektur, Minheim

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Ortsgemeinde Wolsfeld.

9.0 FLÄCHENBILANZ

	Σm ² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	36.031	100,0
• öffentliche Verkehrsfläche	3.103	8,6
• Verkehrsfläche bes. Zweckbest. (Fußweg/Parkplatz)	282	0,8
• Öffentliche Grünflächen	6.254	17,4
• Private Grünflächen	3.760	10,4
Netto-Bauflächen (Allg. Wohngebiete)	12.268	34,0
Netto-Bauflächen (Mischgebiet)	10.364	28,8

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Am Bahnhof“ der Ortsgemeinde Wolsfeld

Wolsfeld, den 21.07.2006

gez. (S)

.....

Heinz Junk
(Ortsbürgermeister)