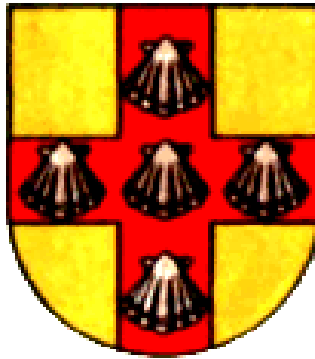


# **ORTSGEMEINDE BALDRINGEN**



## **BEBAUUNGSPLAN " KLEINFLÜRCHEN " 1. ERWEITERUNG**

# **BEGRÜNDUNG**

**Kell am See - 31. Juli 2007 -**

**Für den Städtebau**



Architekt Dipl.Ing.(FH)  
Hochwaldstraße 2  
54427 Kell am See  
Tel. : 06589 - 988 560  
Fax.: 06589 - 988 562

**INHALTSVERZEICHNIS :**

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeines</b>	
1.1. Vorbemerkung	3
1.2. Gebietsabgrenzung	3
1.3. Vereinbarkeit mit der überörtlichen Planung	4
1.4. Die Erschließung und Versorgung	4
1.5. Sonstige Erschließungsmaßnahmen	4
1.6. Bauliche Nutzung und Gestaltung	4 u. 5
1.7. Oberflächenentwässerung	5
1.8. Umweltbericht ( Fachbeitrag : Högner Landschaftsplanung )	5
<b>2. Sonstige Fachplanungen</b>	<b>6</b>
<b>3. Städtebauliche Daten</b>	<b>6</b>

**Anhang :**  
**Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan**

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Vorbemerkung**

#### **Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB**

Die Ortsgemeinde Baldringen besitzt nunmehr geringe Bauflächenreserven und möchte deshalb neue Bauflächen per Bebauungsplan festsetzen.

Die anhaltende Nachfrage nach baureifen Grundstücken einerseits und die Notwendigkeit einer städtebaulichen Ortsrandsgestaltung im nordöstlichen Teilbereich der Ortslage andererseits erfordert diesen Bebauungsplan.

Die Ausweisung der Erweiterung wird erforderlich, da aus der Bevölkerung eine konkrete Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, und in der Ortslage keine weiteren Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

In der Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Baldringen vom 19. März 2007 wurde die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für den Teilbereich " KLEINFLÜRCHEN " beschlossen.

Der Planungsbereich wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes FNP 2015 als Baufläche ausgewiesen. In der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Erweiterung des Bereiches Kleinflürchen berücksichtigt. Der Verbandsgemeinderat Kell am See hat einer Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in der Sitzung vom 24.04.2007 zugestimmt.

Da die Entwicklungsgebote gem. §8(2) Satz 1 und gem. § 8(3) Satz 2 BauGB nicht erfüllt sind ist der Bebauungsplan gem § 10 Absatz 2 BauGB von der Kreiverwaltung Trier zu genehmigen.

### **1.2. Gebietsabgrenzung**

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen mit der Flurstücksnummern : 3 / 6 / 7

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Flurstücksnummern : 4 und 3

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Flurstücksnummern : 23 / 25 und an die die Erschließungsstraße mit der Parzellennummer 24

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Flurstücksnummern : 13 und 35

Nachstehende Flurstücksnummern bilden den Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Teilgebiet " KLEINFLÜRCHEN " :

aus Flur 5 : **5 / 14 und 17 Teilweise**

Die Parzellen befinden sich in Privatbesitz.

Die Bodenneuordnung erfolgt im Rahmen der Teilungsvermessung.

### **1.3. Vereinbarkeit mit der überörtlichen Planung :**

Die Ortsgemeinde Baldringen hat im ROPL. Die " besondere Funktion " " L " ( LANDWIRTSCHAFT ). Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als " gemischte Bauflächen " ( M ) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO aus.

Die Größe des Baugebietes entspricht dem Eigenbedarf und somit der Eigenentwicklung der Gemeinde.

### **1.4. Die Erschließung und Versorgung :**

Die Planstraße B erschließt die noch unbebauten Flächen, deren Linienführung ist dem Hangverlauf angepasst. Der Hauptanschluss der Baugrundstücke erfolgt über die Anbindung durch den Wirtschaftsweg der von Nordwesten nach Südosten verläuft.

Die Fußwegeanbindung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Wirtschaftsweg der sich im Süden / Südosten der 1. Erweiterung befindet.

Die Planstraße B erhält keinen Fußweg.

Da innerhalb des Baugebietes vorwiegend nur Anliegerverkehr zu erwarten ist und die Fahrbahnbreiten ausreichend bemessen sind, wurde auf die Festsetzung öffentlicher Stellflächen am Verkehrsraum verzichtet.

Stellflächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sind auf den Baugrundstücken anzuordnen.

### **1.5. Sonstige Erschließungsmaßnahmen :**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes mit Anschluss an das Wasserwerk der Verbandsgemeinde Kell am See.

Die Ortsgemeinde Baldringen ist kanalisiert und an die Kläranlage angeschlossen. Für die neu zu erschließenden Bauflächen ist der Anschluss an die bestehende Kanalsystem vorgesehen.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes mit Anschluss an das Leitungsnetz des RWE.

Ebenfalls erfolgt der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom.

### **1.6. Bauliche Nutzung und Gestaltung :**

In Anpassung an die allgemeinen Nutzungsfestsetzungen im Flächennutzungsplan und entsprechend der vorherrschenden baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die unbebauten Flächen als " Dorfgebiet " (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind gem. Absatz 2 :

4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher

Erzeugnisse,

5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

Zulässig sind gem. Absatz 2 :

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,

Nach der städtebaulichen Zielsetzung sollen die neuen Bauflächen möglichst für Wohnbauzwecke erschlossen werden. In Anpassung an die ortsübliche Bebauung sind deshalb nur eingeschossige Wohnhäuser und entsprechend der Geländebeschaffenheit mit freistehendem Sockelgeschoß an der Hangseite, zugelassen. Im äußeren Erscheinungsbild entspricht dies einer zweigeschossigen Bebauung.

Zur Wahrung der ländlichen Bau- und Wohnstruktur dürfen Wohngebäude, insbesondere im MD-Gebiet, nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

Die städtebauliche Ordnung wird bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässigen maximalen Bebauungstiefen und die Stellung der Gebäude innerhalb der Grundstücke durch Festlegung der Hauptfirstrichtungen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen gestalterischen Festsetzungen ( Textfestsetzungen ) bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe (Traufhöhe), Dachform, Deckungsart u.a. bezwecken, die neue Bebauung mit der alten Ortsbebauung in Einklang zu bringen, um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild des Ortes zu gewährleisten.

### **1.7. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG :**

Die Oberflächenentwässerung ist gem. der gültigen Satzung der VG Kell am See vorzunehmen.

Die Privatparzellen erhalten keinen Kanalanschluß für die Ableitung des Oberflächenwassers.

Die öffentlichen Flächen werden über den Schmutzwasserwasserkanal abgeleitet.

### **1.8. Umweltbericht Gem. § 2 a BauGB**

( Fachbeitrag : Högner Landschaftsarchitektur, Minheim )

Siehe gesonderter Fachbeitrag vom 10-06-2007

**2. SONSTIGE FACHPLANUNGEN :**

**1. Bodengutachten vom 22.07.2002**

Geotechnik + Umweltschutz S. Schilling  
Büro für Grundbau und Umweltschutz  
Langfuhr 11a 56841 Traben-Trarbach  
TEL.: 06541 - 6972

**2. Umweltbericht vom 20.04.2007 / bzw. 10.06.2007**

Högner  
Landschaftsarchitektur  
Weinbergstr. 14 54518 Minheim  
TEL.: 06507 - 992288

**3. Entwässerungstechnische Begleitplanung**

**3. STÄDTEBAULICHE DATEN :**

Nr.	Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
1	Geltungsbereich	2.624,00	100,00
2	Private Grundstücksflächen	1.605,00	61,17
3	Strasse " A " Neu	355,00	13,53
4	Externe Ausgleichsfläche A2	664,00	25,30
	SUMME	2.624,00	100,00

Baldringen , den .....

.....  
( Ortsbürgermeister Willi Emser )