

BEBAUUNGSPLAN
der Ortsgemeinde
BALDRINGEN
Teilbereich "KLEINFLÜRCHEN - 2. ERWEITERUNG"
(Gem. Baldringen, Flur 5)



BEGRÜNDUNG

aktueller Stand: 14.06.10

F a s s u n g
gem. Satzungsbeschluss

0. INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines.....	1
1.1	Angaben zum Standort	1
1.2	Angaben zum Geltungsbereich des B-Planes	1
2.	Erfordernis zur Aufstellung des B-Planes	2
3.	Planungsvorgaben / fachübergreifende Restriktionen und Hinweise.....	2
3.1	Regional- und Ortsplanung	2
3.2	Umwelt- und Naturschutz.....	3
3.3	Sonstige Planungen	3
4.	Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept.....	3
4.1	Städtebauliche Zielvorgaben.....	3
4.2	Topographie	4
4.3	Flächenbilanz	4
4.4	Nutzungsverteilung.....	4
4.5	Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft	4
4.6	Verkehrliche Erschließung	4
4.7	Ver- und Entsorgung	5
4.8	Planungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen	5
4.9	Umweltbelange.....	7
5.	Herstellungs-Kostenschätzung	8
6.	Verfahren und Abwägung	8
6.1	Aufstellung.....	8
6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	8
6.3	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	8
6.4	Satzungsbeschluss	9

1. ALLGEMEINES

1.1 ANGABEN ZUM STANDORT

Die Ortsgemeinde Baldringen liegt im Westen der VG Kell (Kreis Trier-Saarburg). Die Gemeinde ist dem Kleinzentrum Kell sowie dem Oberzentrum Trier zugeordnet.

Das geplante Baugebiet "Kleinflürchen - 2. Erweiterung" zur Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes (WA)** befindet sich am nordwestlichen Ortsrand und grenzt unmittelbar an das bestehende Neubaugebiet "Kleinflürchen" an.

Der Ort ist hier durch hier durch jüngere Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung des Außenbereiches geprägt.

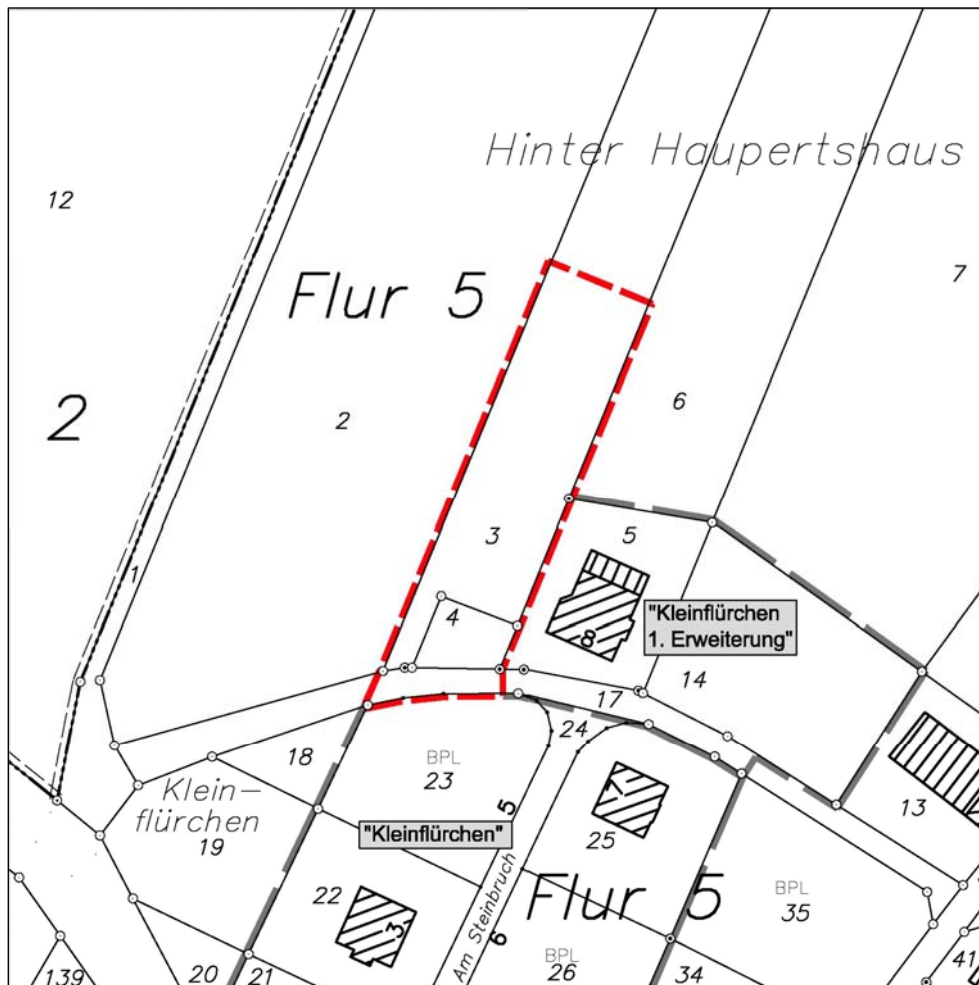
1.2 ANGABEN ZUM GELTUNGSBEREICH DES B-PLANES

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst auf **Gemarkung Baldringen folgende Flurstücke**

Flur 5 das Flurstück 17 tw. (Verkehrsflächen)
die Flurstücke 3 tw. und 4 (Bau- und Grünflächen)

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der B-Plandarstellung im M 1:1000 zu entnehmen. In der nachfolgenden Abbildung 1 sind neben der Abgrenzung des neuen Geltungsbereiches der 2. Erweiterung auch die Abgrenzungen der bestehenden Bebauungspläne eingezeichnet ist.

Abb. 1: Gebietsabgrenzung (unmaßstäblich)



2. ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES B-PLANES

Die Ortsgemeinde Baldringen besitzt nur mehr geringe Bauflächenreserven und möchte neue Bauflächen per Bebauungsplan festsetzen. In Baldringen besteht aufgrund der Nähe zu Kell bzw. Trier und der guten Verkehrsanbindung eine anhaltende Nachfrage nach baureifen Grundstücken.

Die Baulücken innerhalb der Altortslage stehen dem freien Markt nicht oder nur sehr begrenzt zu Verfügung. Sie werden überwiegend noch als Gärten bzw. hausnahe Freianlagen genutzt oder für nachfolgende Generationen bevorratet. Die städtebauliche Entwicklung fand daher in den letzten Jahren fast ausschließlich im Bereich "Kleinflürchen" am nordwestlichen Ortrand statt. Die Ortsgemeinde hat hier - angepasst an ihren Bedarf - seit 2003 mit 2 Bebauungsplänen ca. 8 Baustellen ausgewiesen, von denen 7 bebaut / verkauft sind. Ein Grundstück steht derzeit aus privatrechtlichen Gründen nicht zum Verkauf an.

Die Ortsgemeinde Baldringen ist in besonderem Maße auch daran interessiert, Gemeindemitglieder im Dorf zu behalten und die Gründung junger Familien mit Kindern zu fördern. Ortsansässige Jungfamilien orientieren sich bei geplanten Bauvorhaben aus finanziellen Gründen erst mal an vorhandenen Grundstücken im Familieneigentum. Dies ist für das Flurstück 3 der Fall (Flurstücke wurde bereits von Bauwilligen von Gemeinde und Eltern gekauft).

Die Ortsgemeinde möchte auch solchen Anliegen der Gemeindemitglieder – soweit dies aus Sicht der Dorfentwicklung gewollt bzw. vertretbar ist - Rechnung tragen. Die Schaffung von Baurecht für eine weitere, zusätzliche Baustelle stellt nach Ansicht der Ortsgemeinde einen angemessenen Umfang dar, der die Eigeninteressen der Gemeinde nicht beeinträchtigt und die städtebauliche Entwicklung nicht nachteilig beeinflusst. Ausweislich der im Umweltbericht dargestellten Umweltbelange sind über das Naturschutzrecht hinausgehende erhebliche nachteilige Umweltwirkungen nicht zu erwarten.

3. PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN UND HINWEISE

3.1 REGIONAL- UND ORTSPLANUNG

REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN

- ⇒ Gem. **Raumordnungsplan** der Region Trier (ROPI) ist die Planfläche dargestellt als:
- sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche (landwirtschaftliche Vorrangfläche)
 - ein Gebiet mit hervorragender Eignung zur landschaftsbezogenen Freizeit und Erholung
 - einen Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung.

Der OG wurden die Funktionen Landwirtschaft (L) zugewiesen.

- ⇒ Das **Freiraumkonzept** des ROPneu macht keine Aussagen zur Planfläche selber. Die westlichen Flächen sind als Vorbehaltsgebiet für den Ressourcenschutz mit dem Schwerpunkt Boden dargestellt.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen FNP der VG Kell ist der überplante Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche und Fläche für die Wasserversorgung dargestellt.

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 am 17.12.2008 zugestimmt.

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

3.2 UMWELT- UND NATURSCHUTZ

WASSERSCHUTZGEBIET

nicht betroffen

NATURA 2000 UND IBA-GEBIETE

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines **FFH- oder Vogelschutz-Gebietes**

BIOTOPKARTIERUNG

Laut Landschaftsinformationssystem (LANIS) liegen im Plangebiet keine Biotope der Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz vor.

SONSTIGE SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich im **Naturpark "Saar-Hunsrück"**.

ALTLASTEN / BAUWERKE

Das Plangebiet tangiert keine bekannten altlastenverdächtige Flächen bzw. kartierte Altlasten.

Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten bei Bauarbeiten, die Altablagerungen vermuten lassen, unmittelbar der SGD Nord - ReWAB Trier gemeldet werden.

Im Plangebiet befindet sich der alte Wasserhochbehälter, der zu erhöhtem Aufwand bei Bauen führt. Den Bauwilligen ist dies bekannt, die Fläche ist bereits von ihnen erworben worden.

LANDWIRTSCHAFT

In der unmittelbaren Umgebung des Baugebietes befinden sich keine emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung.

Der Flächenentzug führt ebenfalls nicht zu Beeinträchtigungen des Bestandes bzw. der Entwicklung von Betrieben. Der Flächenverkauf trägt zur Altersvorsorge des derzeitigen Eigentümers nach der Betriebsaufgabe bei.

3.3 SONSTIGE PLANUNGEN

LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN

Leitungsrechte Dritter sind zum derzeitigen Stand der Planung nicht bekannt.

ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde oder Denkmäler bzw. Bau- und Kulturdenkmäler bekannt. Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass bei Ausgrabungsarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Funde unmittelbar dem Landesmuseum Trier bzw. der Unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises gemeldet werden.

BODENORDNUNG

Die Flurstücke befinden sich in Besitz der Ortsgemeinde. Eine Bodenneuordnung ist aufgrund der bereits vorhandenen, städtebaulich sinnvollen Grundstücksaufteilung nicht erforderlich.

4. ERLÄUTERUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

4.1 STÄDTEBAULICHE ZIELVORGABEN

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:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung von Bauflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung
- Ausweisung des Baugebietes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA)
- Berücksichtigung naturschutzfachlicher und regionalplanerischer Vorgaben und einer landschafts- und ortsbildtypischen Einpassung in bestehende Bebauung.
- Sicherung einer naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers

4.2 TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet ist flach geneigt.

4.3 FLÄCHENBILANZ

Es sind folgende gerundete Flächenausweisungen (Entwurf Jan. 2010) vorgesehen:

<i>Flächendefinition</i>	<i>ca. Fläche</i>
Wohnbauflächen	585 m ²
Verkehrsfläche	90 m ²
private Grünfläche (inkl. Ausgleichsfläche)	590 m ²
Gesamtfläche	1.265 m²

4.4 NUTZUNGSVERTEILUNG

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird der Bebauungsbereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Die Umgebungsbebauung ist ausschließlich durch Wohngebäude geprägt, so dass die städtebauliche Prägung keine andere Art der Nutzung zulässt.

Im Sinne einer anzustrebenden ländlichen Wohnruhe wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung eingeschränkt. Es werden folgende Nutzungen ausgeschlossen.

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Die Grundstückseinteilung des Baugebietes ist für 1 Baugrundstück ausgelegt.

4.5 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde, da nur ein einzelnes Grundstück ausgewiesen wurde, kein gesondertes Entwässerungskonzept erstellt.

Es können aber sinngemäß die Konzeptionen der benachbarten Baugebiete herangezogen werden.

- Anfallendes Schmutzwasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird über separate Schmutzwasserkanäle zur vorhandenen Ortskanalisation abgeleitet. Jede Parzelle erhält hierfür einen separaten Anschluss.
- Oberflächenabflüsse aus öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden über einen Verbund von straßenbegleitenden Rinnenanlagen aus Betonpflaster, Straßeneinläufen in die vorhandene Ortskanalisation abgeleitet.

- Die Privatgrundstücke erhalten keinen Anschluss für die Abführung der Oberflächenwässer. Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist in diesen zurückzuführen (Regenwasserrückführung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser in flachen und begrünten Mulden mit einem Volumen von 50 Litern pro m² Dach / befestigter Fläche am Ort des Anfalles, d.h. auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf zurückzuführen (Versickerung, Verdunstung, etc.). Der Notüberlauf kann über die angrenzenden Grünflächen breitflächig zur Versickerung gebracht werden. Der Nachweis ist im Bauantrag zu führen.

4.6 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße "Am Steinbruch" und einem vorhandenen Wirtschaftsweg, der noch als öffentliche Straße zu widmen ist.

4.7 VER- UND ENTSORGUNG

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen.

- Die Fahrzeuge der **Abfallentsorgung** können ohne Schwierigkeiten das Baugrundstück erreichen.
- Der Anschluss an die **Trinkwasserversorgung** ist über das örtliche Leitungsnetz, mit Anschluss an das Wasserwerk der Verbandsgemeinde Kell am See, gesichert.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über die Erweiterung des örtlichen Kanalsystem in die bestehende Kläranlage.
- Der Anschluss an die **Stromversorgung** ist über das örtliche Leitungsnetz gesichert.
- Durch Anschluss bzw. Verlängerung der vorhandenen Telekommunikationseinrichtungen 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.

4.8 PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die nachfolgenden Festsetzungen sind - im Sinne der Gleichbehandlung und einheitlichen baulichen Entwicklung - weitgehend identisch mit den bereits in den genehmigten B-Plänen "Kleinfürchen (inkl. 1. Änderung)" und "Kleinfürchen - 1. Erweiterung" erfolgten Auflagen. Sie passen sich in Einzelpositionen an die vorhandenen, speziellen Grundstücksbedingungen an.

FESTSETZUNG	Begründung
Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" Ausgeschlossen sind als Ausnahmen: <ul style="list-style-type: none"> Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen. 	Anpassung an die städtebauliche Prägung der Umgebungsbebauung
GRZ 0,4 / GFZ 0,8 Die GRZ bezieht sich ausschließlich auf die gem. Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO. Die ausgewiesenen Grün- und Ausgleichsflächen dürfen nicht mit baulichen Anlagen überstellt werden. Überschreitungen der GRZ gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO sind zulässig	Die Ausnutzung der Grundstück liegt bei dem für Wohngebiet zulässigen Wert (GRZ 0,4). Die Unzulässigkeit der Überschreitung bzw. die Nichtanrechenbarkeit der Grünflächen dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a BauGB. Aufgrund des ungünstigeren Grundstückszuschnittes wurde die GRZ gegenüber den angrenzenden B-Plänen von 0,3 auf 0,4 erhöht.

FESTSETZUNG	Begründung
<p>Firsthöhe: 460,5 m üNN (Bezugspunkt: Schachtdeckel auf Flst. 25, Fl. 5)</p> <p>-----</p> <p>Einzelhaus in offener und max. 2-geschossiger Bauweise</p>	<p>Die Festlegung der FH erfolgte auf Grundlage eines vorhergehenden Gemeinderatsbeschlusses, dass das neue Haus nicht höher als die vorhandenen Gebäude in vergleichbarer Höhenlage sein darf. Die Festsetzung des Einzelstandes und der Geschossigkeit orientieren sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung.</p>
<p>Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig</p>	<p>Die Festsetzung orientiert sich an der Umgebungsbebauung und einer maßvollen Ausnutzung zur Wahrung der ländlichen Bau- und Wohnstruktur. Die in der Fläche begrenzten Baugrundstücke sollen für einzeln stehende Gebäude und nicht für größere Wohnblocks dienen.</p>
<p>Garagen, Carports und andere Nebenanlagen, die der Funktion der Hauptanlage dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch innerhalb der privaten Grünflächen, jedoch nicht innerhalb der Ausgleichsflächen zulässig.</p>	<p>Sicherung einer möglichst wirtschaftlichen Ausnutzung des relativ schmalen Grundstückes und der Anlage eines Gartenhauses bzw. Kleintierstalles in den Gartenanlagen.</p>
<p>Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungflächen können teilweise auf den privaten Grundstücken liegen. Die Eigentümer haben zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu dulden.</p> <p>Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und Gehwegbegrenzungen, sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können.</p>	<p>Sicherung der technischen Umsetzung der Erschließungsanlagen.</p>
<p>geneigte Dächer</p> <p>-----</p> <p>Drempelhöhe max. 1,25 Meter</p> <p>-----</p> <p>Die zusammengerechneten Breiten der Dachgauben einer Dachfläche dürfen nicht mehr als die Halte der Trauflänge betragen. Ist nur eine Dachgaube vorgesehen, darf deren Breite ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten</p> <p>-----</p> <p>Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel, Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler Färbung bzw. Metalleindeckungen mit Zinkstehfalz, zulässig.</p> <p>Anthrazit (RAL 7016), Grau (RAL 7000 - 7001), Ziegelrot (RAL 3033), Dunkelrot (RAL 3003 -3005), Dunkelbraun (RAL 8015 - 8017), Dunkelblau (RAL 5003, 5004, 5008, 5011)</p> <p>Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen, erforderlich ist.</p>	<p>Die gestalterischen Festsetzungen soll die neue Bebauung möglichst mit der alten Ortsbebauung bzw. benachbarten Neubaugebieten in Einklang zu bringen, um ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild des Ortes zu gewährleisten.</p> <p>Die Ortsgemeinde legt größeren Wert auf die einheitliche Gebäudehöhe, als auf die Dachform. Daher wird auf die Festlegung einer bes. Dachform bzw. Dachneigung verzichtet.</p> <p>In bestehenden B-Plänen festgesetzte Dachform, -neigung und Gebäudehöhe führte im benachbarten Baugebiet bereits zur Befreiung, deshalb hat die OG die Festsetzung etwas gelockert.</p>

FESTSETZUNG	Begründung
<p>Die Fassaden der zu errichtenden Gebäude sind als verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen auszuführen.</p> <p>Ausnahmsweise sind andere Materialien (Holzverschalung, Holzblockbohlen, Metall) erlaubt, wenn diese Materialien zur architektonischen Gestaltung der Fassade beitragen. Die Gesamtfläche der Metalleindeckung darf die Hälfte der Fläche einer Fassade nicht überschreiten.</p> <p>Wandverkleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.</p> <p>Ausnahmsweise sind andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Ressourcen erforderlich ist.</p>	<p>wie vor</p>
<p>Pro Privatparzelle und Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen und auf Dauer zu unterhalten (als offene Stellplätze oder als Garagen). Im Bauantrag sind diese Stellplätze zeichnerisch darzustellen bzw. nachzuweisen.</p> <p>Die Zufahrt zur Garage bzw. Carport wird als Stellplatz nicht anerkannt. Auf den Privatparzellen sind entsprechend der Wohnungsanzahl Stellplätze herzustellen und auf Dauer zu unterhalten.</p> <p>Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mind. 5 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 3 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.</p>	<p>Zur Sicherung der ungehinderten Befahrung mit größeren Fahrzeugen (Feuerwehr, Müllfahrzeuge, o.ä.) muss die Straße weitgehend von parkenden Fahrzeugen freigehalten sein.</p>
<p>Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Herstellen der Böschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3, ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch 0,50 m breite Bermen zu unterbrechen. 2. Stützmauern (zulässig: Natursteinmauer, natursteinverblendete Mauern, verputzte oder begrünte Mauern) sind ab einer Höhe von 1,50 m mit mind. 0,5 m breiten Zwischenräumen zu staffeln. 3. Stützmauern sind zur Geländeangleichung an der Straße nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Sie sollten aus Bruchstein aufgebaut bzw. mit Bruchstein verblendet werden. 	<p>Diese Festsetzungen dienen dem Nachbarnschutz und der Sicherung einer geländeangepassten und ländlich üblichen Modellierung und Nutzung der Freianlagen.</p> <p>Gegenüber der Festsetzungen benachbarter Baugebiete wurde die Beschränkung der Abgrabungen auf 30 % der Grundstücksfläche herausgenommen, da die vorhandene Bebauung zeigt, dass dies nicht einzuhalten ist.</p> <p>Ebenso wurden die Bermen von 1,0 m auf 0,5 m reduziert. Bei dieser Änderung wurde der schmale Grundstückszuschnitt im Plangebiet berücksichtigt.</p>
<p>Die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke sind, abgesehen von den notwendigen Nebenanlagen, landschaftsgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.</p>	
<p>Als Vorgartenbegrenzung zum öffentlichen Verkehrsraum sind Sockelmauern bis maximal 1,0 m zulässig. Ansonsten können Vorgärten mit Hecken aus heimischen Gehölzen abgegrenzt werden. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen aus Holz oder Hecken aus heimischen Laub-Gehölzen bis maximal 1,50 m zulässig.</p>	

HINWEISE
Die Hinweise wurden als zusätzliche Informationen für die Öffentlichkeit aufgenommen, um möglichst umfassende Informationen zu weniger zugänglichen Gesetzen und Verordnungen bereits zu stellen. Einige der Hinweise beruhen auch auf Anregungen der zuständigen Behörden auf Übernahme in die Satzung.

4.9 ABHANDLUNG DER UMWELTBELANGE

Siehe Umweltbericht von högner landschaftsarchitektur, Minheim, der als eigenständiger gutachterlicher Teil des Bebauungsplanes erstellt wurde.

5. HERSTELLUNGS-KOSTENSCHÄTZUNG

Die unten genannten Kosten verstehen sich als Netto-Preise

Art	Masse	EP netto	GP netto
1. Verkehrsfläche	90 m ²	100,- €	9.000,- €
2. Straßenbeleuchtung	1 Stk	1.000,- €	1.000,- €
3. Mischwasserkanal (inkl. HA)	50 lfm	320,- €	16.000,- €
4. Trinkwasserleitung (incl. HA)	50 lfm	150,- €	7.500,- €
Summe (Netto)		rd.	<u>33.500,- €</u>

zuzüglich Grundstückskosten, Baunebenkosten (ca. 12 % der Baukosten), Kosten für naturschutzfachliche / grünordnerische Maßnahmen, MWSt. und Planungskosten

6. VERFAHREN UND ABWÄGUNG

6.1 AUFSTELLUNG

Der Rat der Ortsgemeinde Baldringen hat in seiner Sitzung am 19.01.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes "Kleinflürchen - 2. Erweiterung" gefasst, die Planbilligung erfolgte am 13.04.2010. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.265 m².

6.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.04.2010 bis einschließlich 31.05.2010 durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

6.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage in der Zeit vom 30.04.2010 bis einschließlich 31.05.2010 durchgeführt.

Da die im Rahmen des Scopingverfahrens eingebrachten Anregungen der SGD - Reginalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Ergänzung über Aussagen zum Notüberlauf) und der Kreisverwaltung Trier-Saarburg (Ergänzung eines Bezugspunktes für die Firsthöhe, Festlegung Dachneigung und -form, zeichnerische Übernahme der externen Ausgleichsfläche in B-Plan), überwiegend in den Bebauungsplan eingearbeitet bzw. begründet abgewogen wurden, brachten die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahrensschritt gem. § 4 (2) BauGB keine weiteren Anregungen mehr vor.

6.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der B-Plan wurde am 14.06.2010 – unter Abwägung der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange - vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Kleinflürchen - 2. Erweiterung" der Ortsgemeinde Baldringen.

Baldringen,2010

(S)

**Willi Emser
(Ortsbürgermeister)**