

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil Kelsen

Teilgebiet „Portzer Weg“

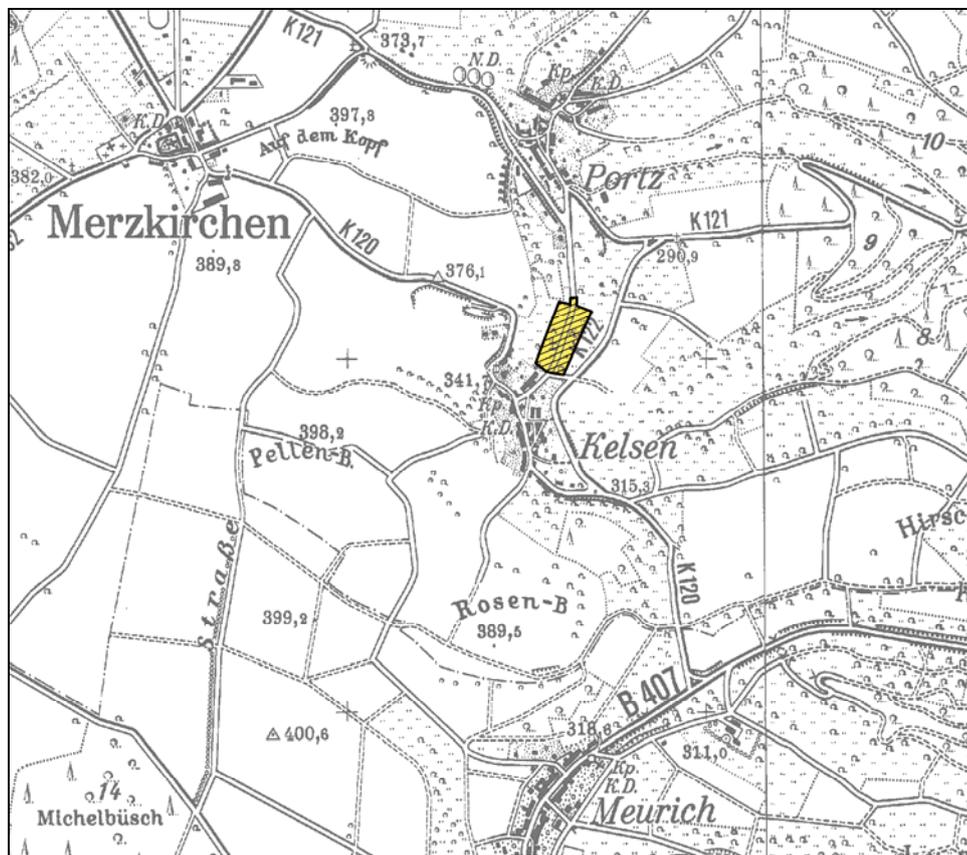
Begründung

(Teil 1: Städtebaulicher Teil)

in der Fassung vom

07.08.2007

Satzungsausfertigung



Bebauungsplan:

B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier

Umweltprüfung / Umweltbericht:

BFL Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, Remagen Unkelbach

Erschließungsplanung:

Ingenieurbüro Deges & Bah GmbH, Trier

I.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
II.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
	1. Landes- und Regionalplanung	5
	2. Bauleitplanung	5
	3. Fachplanung	5
	4. Schutzgebiete / -objekte	5
III.	BESTANDSBESCHREIBUNG UND PLANUNGSVORGABEN	6
	1. Städtebauliche Situation	6
	2. Verkehr	6
	3. Untergrundverhältnisse / Altablagerungen / militärische Altstandorte etc.	6
	4. Wasserversorgung, Entwässerung, Abwasserentsorgung, Abfallbeseitigung	8
	5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	8
	6. Immissionsschutz	8
IV.	ANLASS / ERFORDERNIS DER PLANUNG, ENTWICKLUNGSZIELE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	9
	1. Anlass der Planung	9
	2. Entwicklungsziele	9
	3. Wesentliche Auswirkungen	10
V.	PLANINHALTE	10
	1. Städtebauliches Konzept	10
	2. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
	2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
	2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)	11
	2.3 Bauweise / Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13

2.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
2.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
2.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	14
2.7	Landespflegerische Festsetzungen	14
2.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	14
VI.	ERSCHLIEBUNG	16
1.	Straßen und Wege	16
2.	Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle	17
2.1	Schmutzwasserentsorgung	17
2.2	Regenwasserbehandlung innerhalb des Baugebietes	18
2.3	Versickerungsbecken	18
2.4	Wasserversorgung	18
2.5	Häusliche Abfälle	18
VII.	UMWELTBERICHT	19
VIII.	PLANVERWIRKLICHUNG.....	19
1.	Bodenordnung	19
2.	Kosten und Finanzierung	19
3.	Flächenbilanz	20

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die für eine Überplanung vorgesehene Fläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Kelsen, beiderseits des Portzer Weges. Die Fläche unterliegt dem derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahren der Ortsgemeinde Merzkirchen. Für das Plangebiet liegt ein mit allen Beteiligten abgestimmter Neuordnungsentwurf der Flurstücke vor, welcher in Kürze Rechtsverbindlichkeit erlangen wird. Dieser dient als Grundlage für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan. Alle nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die künftige Flurstücksbildung nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Südwesten durch den bestehenden Ortsrand (Bebauung im Portzer Weg) bzw. durch die nordöstliche Grenze des Wegeflurstücks zwischen Portzer Weg und Kreisstraße K 122 (Flurstück 78 / Flur 28);
- im Südosten durch die talseitige Grenze des Flurstücks 80 (Flur 28) ;
- im Nordosten durch eine noch zu bildende Grenzlinie in einem Abstand von rund 140 Metern zum derzeitigen Ortsrand;
- im Nordwesten in einem Abstand von rd. 32 Metern oberhalb des Portzer Weges (dies entspricht einer Bebauungstiefe).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rund 1,1 ha. Er umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Merzkirchen:

Flur 28:

Flurstück Nr.: 80 teilw., 81 teilw. (Portzer Weg), 82 teilw., 83 teilw., 89 teilw.

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt weitgehend flurstücksbezogen. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die gemäß vorstehender Auflistung und den Darstellungen im Bebauungsplan in enger Abstimmung mit den Eigentümern nur in Teilen in den Umfang der Planung einbezogen werden sollen. Da ein städtebauliches Erfordernis zu deren gänzlicher Bepanung nicht vorlag, wurde der Plangeltungsbereich entsprechend abgegrenzt. Der von der Planung erfasste Grundbesitz steht in voller Verfügbarkeit für tatsächlich Bauwillige. Eine private Bevorratung der Baugrundstücke ist ausgeschlossen.

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte, ausgegeben durch das Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Mosel, mit Stand vom 27. Juni 2006 (Ausgabedatum) zugrunde.

Der Kartengrundlage wurde ein Geländeaufmass des Vermessungsbüro Geoplan, Trier, mit Stand vom 20.06.2006 hinterlegt.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm III:

Das Landesentwicklungsprogramm weist dem Plangebiet keine besondere Funktion zu. Die westlich gelegenen Flächen sind als Randlagen des Erholungsraumes Saartal ausgewiesen.

Regionaler Raumordnungsplan:

Der Regionale Raumordnungsplan weist den Bereich des Baugebietes als „Landwirtschaftlichen Nutzfläche (einschließlich Grenzertragsböden)“ aus. Eine Vorrangausweisung besteht nicht.

Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen für Merzkirchen mit seinen Ortsteilen bestehen neben der Sicherung der Landwirtschaft (L) und der Erholungsnutzung (E) in der Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen zur Eigenbedarfssicherung.

2. Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Saarburg stellt die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen als „**geplante Wohnbaufläche**“ dar.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und verfolgt gleichermaßen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

3. Fachplanung

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet betreffen, sind nicht bekannt.

4. Schutzgebiete / -objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Schutzgebiete.

Oberhalb des Portzer Weges steht ein Wegekreuz. Dieses wurde im Zuge einer Ortsbesichtigung durch die untere Denkmalpflegebehörde bei der Kreisverwaltung Trier-Saarburg in Hinblick auf seine Schutzwürdigkeit begutachtet. Im Ergebnis konnte unter denkmalpflegerischen Aspekten keine Schutzwürdigkeit erkannt werden, da das Kreuz aus unterschiedlichen Bauteilen verschiedener Stilrichtungen zusammengestellt ist.

In Kenntnis der subjektiven Wertigkeit des Wegekreuzes für die ortsansässige Bevölkerung beschloss der Gemeinderat der Ortsgemeinde Merzkirchen, dieses durch Verlagerung an einen exponierten Standort im unmittelbaren Zufahrtbereich zum Baugebiet dauerhaft zu sichern.

III. Bestandsbeschreibung und Planungsvorgaben

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Anschluss an die Ortslage Kelsens, oberhalb und unterhalb des Weges, der zur Nachbargemeinde Portz führt (Portzer Weg). Die Fläche weist eine mittlere Hanglage zwischen 314 und 334 Höhenmetern auf und ist zur Zeit unbebaut. Die Flurstücke werden im wesentlichen als Viehweide bewirtschaftet und sind mit einzelnen Streuobstbeständen durchsetzt.

Südwestlich grenzt die Ortslage von Kelsen an. Diese ist durch freistehende Einzelhausbebauung bzw. Haus-Hof-Bebauung gekennzeichnet. An den übrigen Rändern geht der Planungsraum in Offenland über. Weiter östlich verläuft in einem Abstand von rd. 60 Metern die wenig befahrene Kreisstraße K 122.

2. Verkehr

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich eine namenlose Anliegerstraße, welche an den das Plangebiet durchlaufenden „Portzer Weg“ anschließt. Diese mündet in ihrem weiteren Verlauf in die Kreisstraße 120, welche die Verbindung zum Hauptort Merzkirchen und dem westlich gelegenen Kleinzentrum Wincheringen darstellt. In südlicher Richtung besteht über die K 120 Anschluss an die Bundesstraße 407, welche Kelsen mit dem nahe gelegenen Mittelzentrum Saarburg verbindet.

Im Zuge der Planrealisierung werden keine weiteren Ausbaumaßnahmen vorhandener Straßen und Wege erforderlich. Die Bauverbotzone zur westlich verlaufenden Kreisstraße 122 wird durch die Planung nicht tangiert.

3. Untergrundverhältnisse / Altablagerungen / militärische Altstandorte etc.

Die generelle Bebaubarkeit des Geländes wurde durch ein Bodengutachten des Büros für Umweltplanung, Mertesdorf, mit Datum vom Dezember 2006 belegt.

Im Bodengutachten heißt es unter der Überschrift „Beurteilung der Verhältnisse für die geplante Bebauung“ in Kap. 5 u.a. wie folgt:

(Hinweis: Das Bodengutachten ist nur in Vollständigkeit gültig. Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg eingesehen werden)

„Die Bodenuntersuchungen ergaben, dass das Erschließungsgebiet einen einheitlichen Baugrund hat.

5.1 Baugrund

Die Bodenverhältnisse erlauben die Flachgründung unterkellerter als auch nicht unterkellerte Häuser auf bewehrten Streifenfundamenten oder einer elastisch gebetteten Bodenplatte. Ohne nennenswerten Mehraufwand für Bodenaustausch und sonstige Maßnahmen wird man gründen können.

Die zulässigen Bodenpressungen sind abhängig von der Tiefenlage der Fundamente, Keller ja/nein, der Größe der abzutragenden Lasten und der Setzungsempfindlichkeit der Neubauten. Wegen der Unterschiedlichkeit der anstehenden Böden können genaue Angaben zur Gründung erst nach Kenntnis detaillierter Bauunterlagen und ergänzender, standortbezogener Baugrunduntersuchungen gemacht werden.

Diese Aussagen waren auch nicht Gegenstand dieser Untersuchungen. Die konkreten Bemessungsvorgaben für die Gründung sowie Empfehlungen für die konstruktive Ausbildung der Häuser und die Dränage sind aufgrund von Bauplänen sowie ggf. ergänzender bauwerksbezogener Baugrunduntersuchungen festzulegen.

Baugruben können bis 3 - 3,5 m Tiefe mit $\beta \leq 60^\circ$ ausgehoben werden. Die anstehenden Böden sind stark witterungsempfindlich, die Böschungen müssen mit Folien vor Niederschlägen geschützt werden. In Baugruben ist eine Wasserhaltung für Niederschlagswasser vorzusehen.

*Der beim Aushub anfallende Boden kann je nach Feuchtigkeit zur Wiederverfüllung der Arbeitsräume in später **unbefestigten** Bereichen verwendet werden, wenn er in der Zwischenzeit witterungsgeschützt gelagert wird. Unter befestigten Hofflächen, Garagenzufahrten usw. sollte körniges Fremdmaterial eingebaut werden.*

Keller sind mit einer Abdichtung gegen nichtdrückendes Schicht- und Sickerwasser wegen der geringen Versickerfähigkeit des Untergrundes abzudichten. Gleichzeitig muss eine Dränage in einer Sickerpackung mit Filtervliesummantelung mit Anschluss an eine freie Vorflut um die Keller gelegt werden.“¹

Mit Schreiben vom 12. Februar 2007 wurde durch die Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord mitgeteilt, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altablage-

¹ Büro für Umweltplanung: „Bodengutachten Bebauungsplan Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil Kelsen, Teilgebiet Portzer Weg“

rungen, Rüstungsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert sind.

4. Wasserversorgung, Entwässerung, Abwasserentsorgung, Abfallbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität und Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung, kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. An diese ist anzuschließen. Im Plangebiet sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

Die im Plangebiet auftretenden überschüssigen Niederschlagswässer der Baugrundstücke und der Straßenverkehrsflächen sind in den Regenwasserkanal abzuleiten und der örtlichen Rückhaltung zuzuführen. Die Nachnutzung mittels Zisternen wird empfohlen.

Eine innerhäusliche Verwendung ist den Verbandsgemeindewerken Saarburg und dem zuständigen Gesundheitsamt Trier anzuzeigen (vgl. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001). Es ist gesetzlich festgelegt, dass die erforderlichen Brauchwasserleitungen farblich zu kennzeichnen sind. Eine Ankoppelung an das öffentliche Trinkwassernetz ist an keiner Stelle zulässig. Beim für die Wasserversorgung zuständigen Kreiswasserwerk Trier-Saarburg ist eine Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang bei der Wasserversorgung zu beantragen.

Die Sammlung der Abfälle erfolgt durch den regional tätigen Zweckverband ART.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Eine detaillierte Darstellung des Bestandes ist dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

6. Immissionsschutz

Die aus dem Jahr 2000 stammenden Zählung des Verkehrs auf der Kreisstraße 122 (an einer Zählstelle zwischen Kelsen und Portz) ergab einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von 207 Kfz / 24 h bei einem Schwerverkehrsanteil von 8,2%. Maßgebliche Beeinträchtigungen in das Plangebiet sind - auch unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme seit Abschluss dieser Zählung - aufgrund der insgesamt geringen Verkehrsstärke nicht zu erwarten.

IV. Anlass / Erfordernis der Planung, Entwicklungsziele und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht der Ortsgemeinde Merzkirchen, zur Deckung des für die Eigenentwicklung ergebenden Bedarfes im Ortsteil Kelsen Wohnbauflächen beiderseits des „Portzer Weges“ zu erschließen und somit potenziellen Abwanderungstendenzen und/oder -Risiken entgegenzuwirken.

Der Wohnbedarf im Ortsteil Kelsen konnte bisher ausschließlich durch Innentwicklung (insbesondere Umnutzung leerstehende Nebengebäude) – oftmals in Verbindung mit Fördergeldern aus der Dorfentwicklungsplanung - gedeckt werden. In der Folge war die Ausweisung neuen Baulandes für Wohnzwecke in der Vergangenheit entbehrlich.

Zwischenzeitlich sind die diesbezüglichen Kapazitäten jedoch erschöpft bzw. die noch verbleibenden Gebäude einer Umnutzung nicht zugänglich. Dies ist eine sehr unbefriedigende Situation, da die Gemeinde derzeit keine Möglichkeiten besitzt, den Bedürfnissen einheimischer Bauwilliger gerecht zu werden. Diesem soll mit der Aufstellung der hier in Rede stehenden Bebauungsplans Abhilfe geschaffen werden.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche wird dem Baulandmarkt künftig uneingeschränkt zur Verfügung stehen, da sie vollumfänglich von der Gemeinde erworben werden konnte.

Derzeit bestehen beim Bürgermeister der Ortsgemeinde Merzkirchen für die hier in Rede stehenden ca. 11 Baugrundstücke bereits 9 schriftliche Anfragen, darunter 4 verbindliche Zusagen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden zur vorliegenden Planung Alternativen untersucht. Das in Rede stehende Plangebiet erwies sich dabei als günstiger Standort.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit städtebaurechtlich um Außenbereich der Ortsgemeinde Wincheringen. Es besteht ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Entwicklungsziele

Ziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für das Wohngebiet „Portzer Weg“ zu schaffen. Es wird die Errichtung von Einfamilienhäusern in einem Allgemeinen Wohngebiet angestrebt.

Die Erschließung der neuen Bauflächen kann unter Einsparung von Erschließungsaufwand, über den auszubauenden Wirtschaftsweg „Portzer Weg“ erfolgen.

Die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen im Plangebiet auf den Baugrundstücken selbst, sowie auf externen Flächen in der Gemarkung Merzkirchen ausgeglichen werden.

Aufgrund der teilexponierten Lage im Anschluss an die Ortslage wird die Festschreibung einer standortgerechten Bauweise angestrebt.

3. Wesentliche Auswirkungen

Die Verwirklichung der Ziele führt zu einer Bebauung bisher hauptsächlich als Viehweiden genutzter Flächen. Damit verbunden ist eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in nordöstlicher Richtung. Des weiteren erfolgt ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

Durch die vorhandenen Straßen ist die äußere Erschließung bereits vorhanden, so dass Flächen für neue Erschließungsanlagen minimiert werden können.

Die Auswirkungen im Hinblick auf die Umwelt werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan) dargestellt.

V. Planinhalte

1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, welches als Grundlage für den in Rede stehenden Bebauungsplan dient, sieht die Parzellierung von 11 Wohnbaugrundstücken vor. Es sind jeweils nur Einzel- und Doppelhäuser geplant. Hausgruppen, gebildet aus Reihenhäusern, wurden hingegen ausgeschlossen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um einer unmaßvollen baulichen Verdichtung im Planbereich am Ortsrand entgegenzuwirken.

Die Anordnung der Bebauung orientiert sich an den standörtlichen Gegebenheiten. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Regelanforderungen an eine standortverträgliche Bauweise – auch in Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung – im Planbereich vorgegeben.

Die äußere straßenverkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße in südwestlicher Verlängerung des „Portzer Weg“. Ein Ausbau des am bisherigen Ortsrand verlaufenden Wirtschaftsweges zur freien Strecke der K 122 (zu Erschließungszwecken) ist nicht vorgesehen.

Die geplanten inneren Erschließungsstraße, welche durch den bedarfsgerechten Ausbau des Portzer Weges hergestellt werden soll, endet in einer Wendeanlage, welche den Wendevorgang eines dreiachsigen Müllfahrzeugs unter einmaligem Zurücksetzen ermöglicht.

Maßnahmen zur Grünordnung im Plangebiet werden anhand der Vorgaben des zur Planung erstellten naturschutzfachlichen Teiles des Umweltberichtes (siehe Teil 2 der Begründung) ergriffen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist vorwiegend zur Errichtung von Wohnhäusern vorgesehen. Im übrigen soll die Wohnnutzung um nicht störende Einrichtungen (z.B. solcher der Nahversorgung des Gebietes und ähnliche Nutzungen) ergänzt werden können. Daher ist es geboten, für den Planbereich die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu treffen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

Die höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das gesamte Baugebiet 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche insbesondere für Stellplätze, Garagen sowie für untergeordnete Nebenanlagen (nach Maßgabe von §19 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl regelmäßig von bis zu 50 % möglich, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt) wird nicht zugelassen, um den Eingriff in den Naturhaushalt auf diese Art und Weise angemessen zu minimieren.

Die zulässige **Traufhöhe** wird anhand der vorherrschenden Geländeverhältnisse differenziert festgesetzt.

Grundstücke unterhalb (talseitig) der Erschließungsstraße, mit dem Kennbuchstaben „a“ in einem grauen Kasten versehen:

Hier beträgt die zulässige Traufhöhe angepasst an die bestehenden Geländeverhältnisse 4,50 Meter bezogen auf die Oberkante der bergseitig angrenzenden Straße. Gebäude dürfen mit ihrem Erdgeschossniveau nicht tiefer als das Straßenniveau vor dem Haus errichtet werden. Somit ist sichergestellt, dass die Gebäude straßenseitig in aller Regel eingeschossig in Erscheinung treten werden, während die straßenabgewandte talseitige Fassade, bedingt durch den Bonus des von der Straße abfallenden Geländes, regelmäßig zweigeschossig erscheinend gestaltet werden kann. Auf die Möglichkeit der höhenversetzten Bauweise wird jedoch hingewiesen. Das zweite zugelassene Vollgeschoss kann im übrigen wahlweise im Dachbereich oder im Untergeschoss geschaffen werden, wobei die Zahl der

zulässigen Vollgeschosse sich dadurch nicht automatisch um ein weiteres Vollgeschoss erhöhen darf, wenn etwa bereits das talseitige Untergeschoss und das Erdgeschoss jeweils ein Vollgeschoss sind.

Als oberer Messpunkt wurde der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt.

Grundstücke oberhalb (bergseitig) der Erschließungsstraße, mit dem Kennbuchstaben „b“ in einem grauen Kasten versehen:

Auf den Grundstücken oberhalb der Erschließungsstraße darf die Höhe der Traufe eine Differenz von 8,50 m im Verhältnis zur Oberkante der talseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Mit der Regelung wird (in Verbindung mit der auf Maximal 7,00 m beschränkten sichtbaren Wandhöhe – vgl. hierzu nachfolgenden Abschnitt) sichergestellt, dass die Gebäude straßenseitig maximal zweigeschossig in Erscheinung treten werden.

Für die bergseitige gelegenen Grundstücke besteht darüber hinaus aufgrund der getroffenen Regelungen hinreichender Spielraum zur Anpassung der Fußbodenniveaus innerhalb des Gebäudes an die im rückwärtigen Anschluss an das Gebäude vorgefundenen Gelände-verhältnisse.

Für alle Grundstücke gilt darüber hinaus gemeinsam:

Zur Vorbeugung überproportionaler Talansichten der Gebäude wurden zusätzliche Regelungen getroffen, wonach die talseitige Wand in ihrer Ansicht ein Maß von 7,00 m (vom Erdboden bis zur Unterkante Dachaufbau) keineswegs überschreiten darf, auch wenn die zulässige Traufhöhe in einzelnen Fällen dann nicht vollständig ausgeschöpft werden kann. Auf die Möglichkeit zum Höhenangleich durch Anschüttung an die Fassade wird hingewiesen.

Für die talseitige Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke (Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „a“ in einem grauen Kasten) wird zusätzlich eine höchstzulässige **Firsthöhe** von 10,00 Metern festgesetzt. Mit dieser Regelung kann einer überproportionalen Höhenentwicklung der tiefer gelegenen Häuserreihe zu Lasten der höher gelegenen Häuserreihe entgegengewirkt werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse als Obergrenze begrenzt worden. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können wahlweise entweder talseitig innerhalb senkrechter Wände errichtet oder durch Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden.

Durch die vorgesehenen Regelungen kann für die geplante Neubebauung eine übermäßige Höhenentwicklung ausgeschlossen werden. Weitergehende Regelungen werden diesbezüglich nicht erforderlich.

2.3 Bauweise / Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Regelungen zur Bauweise dergestalt getroffen, als dass eine für den Standort gerechtfertigte verhältnismäßig weitreichende Baufreiheit gegeben ist. Ziel ist es dabei, den zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht näher eingrenzbareren Nutzungsansprüchen der künftigen Bauleute - insbesondere im Hinblick auf die Gebäudetypologie - mit ausreichender Flexibilität zu begegnen und mit den standörtlichen Verhältnissen nicht begründbare Bindungen diesbezüglich zu vermeiden.

Zu diesem Zweck wird für die Baugrundstücke im Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der ergänzend hierzu getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken Einzelhäuser und Doppelhäuser mit jeweils seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Reihenhausgruppen würden zu einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes führen. Diese wurden folgerichtig ausgeschlossen.

Die exponierte Lage des Baugebietes an einem Hang und die bestehenden örtlichen Verkehrsverhältnisse machen des weiteren eine Beschränkung der Zahl des voraussichtlich entstehenden Wohnungen im Planbereich erforderlich. Geeignete Regelungen erfolgen im Bebauungsplan durch die Beschränkung der Zahl der Dauerwohnungen auf max. drei pro Einzelhaus bzw. zwei pro Doppelhaushälfte. Insbesondere das durch die Bebauung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen kann hierdurch im städtebaulich gebotenen Maße begrenzt werden.

Die Firstrichtung wird hangparallel durch Planzeichen bestimmt. Ausnahmen stellen Dachformen ohne klare Firstausbildung (Zelt- und Spitzdächer) dar.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ erhalten eine durchschnittliche Tiefe von 14,00 m. Sie reflektieren in ihrer Anordnung das gewählte Erschließungssystem und begünstigen die Entstehung eines weitestgehend geschlossenen Siedlungsbildes.

2.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Auf Beschluss des Gemeinderates soll ein im Plangebiet befindliches Wegekreuz, welches aufgrund der Baugebietsausweisung an seinem derzeitigen Standort nicht beibehalten werden kann, im Kreuzungsbereich zwischen Portzer Weg und dem namenlosen Weg, welcher gegenüber dem Anwesen Hausnummer 18 zur Kreisstraße führt, neu aufgestellt werden.

Die hierfür vorgesehene Fläche wurde im Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung als öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert.

Private Grünflächen

Der als private Grünfläche festgesetzte Bereiche wird von dem künftigen Eigentümer als Gartenland genutzt.

2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zum Zwecke der Schmutz- und Niederschlagsentwässerung der talseitigen Bauzeile wird ein Leitungskorridor benötigt. Dieser wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwassereigenbetriebes und der Wasserwerke der VG Saarburg festgesetzt. Alle Rechte bedürfen im weiteren noch der dinglichen Sicherung, etwa durch Grunddienstbarkeit und Baulast.

2.7 Landespflegerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan schafft das Recht zur Verwirklichung einer Bebauung auf bisher unbebauten Flächen. Er ruft damit einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft hervor. Dieser Eingriff soll obwohl im Plangebiet als auch auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Die diesbezüglichen Festsetzungen (Pflanzung von Straßenbäumen, Mindestdurchgrünung der privaten Freiflächen, Anlage von Baumhecken, etc.) wurden nach Maßgabe des zu der Planung erstellten Umweltberichtes getroffen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 6.3 des Umweltberichtes (Teil 2 der Begründung) wird verwiesen.

Nach Abschluss aller landespflegerischen Maßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches nicht innerhalb des Plangebietes gedeckt werden kann. In Abstimmung mit dem Forstamt Saarburg und dem Forstrevier Palzem werden zwei Ersatzflächen entlang von Fließgewässern in den Forstteilungen 9a und 10a des Gemeindewaldes von Merzkirchen (Teil 2 der Begründung) wird verwiesen. Die Sicherstellung der Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch vertragliche Regelungen zwischen der Ortsgemeinde Merzkirchen und der unteren Naturschutzbehörde. Die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung in den hier in Rede stehenden Bebauungsplan ist insofern entbehrlich.

Auf die Bilanzierung von Ausgleich und Eingriff wird im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) ausführlich eingegangen.

2.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Es wurde eine Erschließung mit angemessenen Straßenquerschnitten gewählt. Das städtebauliche Planungskonzept ist zu informativen

Zwecken ohne Normcharakter in die Planurkunde als sog. Gestaltungsplan mit aufgenommen worden.

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird aber nicht ausschließlich von der zugrundegelegten städtebaulichen Konzeption geprägt; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument in die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 -, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i.S.d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8).

Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen beeinflusst werden:

a) Für das Gesamtgebiet wird eine zeitgemäße, abwechslungsreiche Dachlandschaft mit Dachneigung zwischen 30 und 45° bzw. für Zelt- und Spitzdächer von 22 bis 40° angestrebt. Für höhenversetzte Satteldächer wurde ergänzend vorgegeben, dass diese ein Versatzmaß von 2,00 m nicht überschreiten dürfen.

Von den zulässigen Dachformen für Hauptgebäude wurden jegliche Pultdächer, darunter auch höhenversetzte und seitlich versetzte Pulte, ausgenommen, da diese in der Region typischer Weise allenfalls auf Nebengebäuden errichtet werden. Ausgenommen wurden ferner Tonnendächer, da diese keiner in der Region traditionell vorkommenden Dachform entsprechen.

Für die Firsthöhe / Oberkante der untergeordneten Gebäudeteile (z.B. Zwerchhaus) wurde ergänzend eine Regelung getroffen, wonach diese die Höhe des Hauptfirstes um mindestens 1,00 Meter unterschreiten muss.

- b) Der gebietsspezifische Charakter des Gebietes soll durch eine Dacheindeckung, geprägt von Materialien in (pro Gebäude) einheitlicher roter, grauer oder schwarzer Farbgebung, erzielt werden. Für zulässig erklärt wurden weiterhin Gründächer sowie in Glas aufgelöste Dachflächen, letzter jedoch nur bis zu einer Größe von maximal 30 % der Dachfläche.
- c) Die Firstrichtung wird hangparallel durch Planzeichen bestimmt. Ausnahmen stellen Dachformen ohne klare Firstausbildung (Zelt- und Spitzdächer) dar.
- d) Im Sinne der Pflege der regionalen Baukultur wurde die Errichtung von Holzhäusern in Rundstambbauweise oder in Blockholzbauweise grundsätzlich ausgeschlossen.
- e) Es wurden darüber hinaus geeignete Regelungen getroffen, wonach bei aneinanderggebauten Doppelhaushälften eine einheitliche Gestaltung der Dachflächen vorzunehmen ist.
- f) Weiterhin waren Regelungen mit dem Ziel einer harmonisch abgestimmten Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen notwendig. Vor diesem Hintergrund dürfen Stützmauern eine gebietsspezifische Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Eine einheitliche Gestaltung mit heimischen Naturstein oder Verputz bzw. als begrünte Mauer wird verordnet.
- g) Als bauordnungsrechtliche Regelung wurde ergänzend die Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Baugrundstück mit zwei PKW-Stellplätzen pro Wohnung festgelegt. Hierdurch wird vermieden, dass der öffentliche Straßenraum als Parkraum zweckentfremdet wird, wodurch im Ergebnis die Straßenverkehrsfläche weitgehend minimiert werden konnte. Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind aus stadtgestalterischen Gründen gegenüber der Straße um mind. 5 m zurück zu versetzen und haben einen Abstand von seitlich verlaufenden Straßen von mind. 2,50 m einzuhalten. Einer ansonsten möglicherweise empfindbaren „Enge“ des Straßenbildes wird damit entgegen gewirkt.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten.

Weitergehender Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

VI. Erschließung

1. Straßen und Wege

Die innere Erschließung des Plangebietes wird in einem einheitlichen Ausbaustandard mit einer Breite des Straßenraumes von insgesamt 5,00 m hergestellt.

Analog der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ermöglicht der gewählte Straßenquerschnitt den Begegnungsfall eines Lastkraftwagens mit einem Personenkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit (erforderliche Breite 4,75 m). Es wird vorgeschlagen, den Straßenraum in eine Fahrbahn (4,00 m Breite – ausreichend für den Begegnungsfall zweier Personenkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit) und einen

Mehrzweckstreifen (1,00 m Breite) zu gliedern. In diesem können die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und die Aufstellung der Straßenraumbelichtung vorgenommen werden.

Die Wendeanlagen wurde anhand der Vorgaben der Unfallverhütungsvorschrift "Müllbeseitigung", in der Fassung von Januar 1997, ergänzt durch Skizzen des Bayerischen Gesetzlichen Unfallverhütungsverbandes (Bayer.GUVV) so dimensioniert, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug unter einmaligem Zurücksetzen dort wenden kann.

Ergänzend zur Erschließungsstraße ist im Plangebiet ein landwirtschaftlicher Weg vorgesehen, welcher die Erreichbarkeit der nördlich gelegenen Weidenflächen sicherstellt. Dieser wurde durch die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ planungsrechtlich gesichert.

2. Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle

Die öffentliche Wasserversorgung inkl. der Löschwasserversorgung und die Abwasserentsorgung zum o. g. Bauvorhaben können grundsätzlich sichergestellt werden.

Aufgrund des Bodengutachtenergebnis und den Erkenntnissen in der wasserwirtschaftlichen Bewirtschaftung in Neubaugebieten wird im Baugebiet - ähnlich wie andere bereits bebaute Gebiete in der Verbandsgemeinde Saarburg im modifizierten Trennsystem entwässert.

2.1 Schmutzwasserentsorgung

Aufgrund der geringen Tiefe des vorhandenen Schmutzwasserkanals DN 200 der Ortslage (Tiefe Schacht S 34 = 1,61 m) ist es nicht möglich den Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße so tief zu verlegen, dass die talseitigen Häuser angeschlossen werden können. Daher wird ein zweiter Schmutzwasserkanal entlang der östlichen Grenze des Baugebietes geplant. Die westlichen Grundstücke werden somit an den Kanal in der Erschließungsstraße angeschlossen und die östlichen Grundstücke an den Kanal, der entlang der Baugebietsgrenze verläuft.

Aufgrund der erforderlichen, sehr großen Verlegetiefe Richtung Dorfstraße ist vorgesehen, das Schmutzwasser der bergseitigen Parzellen über einen Kanal zwischen zwei Grundstücken in die talseitige Leitung zu führen. Der untere Kanal wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen, der das Abwasser über den Verbindungssammler Kelsen-Portz in die Zentralkläranlage Saarburg leitet, wo die Abwässer biologisch gereinigt werden.

Die Dimension des geplanten Schmutzwasserkanals beträgt DN 250 mm.

2.2 Regenwasserbehandlung innerhalb des Baugebietes

Die im Plangebiet auftretenden Niederschlagswässer der Baugrundstücke und der Straßenverkehrsflächen werden in separaten Regenwasserkanälen gesammelt und in ein Rückhalte- und Versickerungsbecken im Bereich der alten Kläranlage südlich des Baugebietes eingeleitet. Dieses erhält einen Überlauf in eine namenloses Gewässer III. Ordnung. Eine diesbezüglich ggf. erforderlich werdende Einleitungserlaubnis wird rechtzeitig eingeholt.

Analog zur Schmutzwasserbehandlung wird ein Regenwasserkanal zur Entwässerung der bergseitigen Grundstücke und zur Straßenentwässerung im Bereich der Erschließungsstraße verlegt und ein Kanal zur Entwässerung der talseitigen Grundstücke entlang der östlichen Baugebietsgrenze. Beide geplanten Leitungen DN 300 werden jeweils einzeln an den vorhandenen Regenwasserkanal DN 300 der Ortslage angeschlossen.

Die Einrichtung von Zisternen und die Nutzung des gespeicherten Wassers zu Brauchwasserzwecken wird ergänzend empfohlen. Solche Anlagen sind jedoch anzeigepflichtig (vgl. Kap III Nr. 4).

2.3 Versickerungsbecken

Im Zuge der Erschließung wird zum Ausgleich der Wasserführung in Folge der Einleitung der Oberflächenwässer aus dem Bereich des Neubaugebietes die Erweiterung des vorhandenen Versickerungsbeckens geplant.

Im Rahmen der Ortsentwässerung wurde im Jahre 2001 ein Schmutzwasserkanal DN 200 mm mit Anschluss an den bereits erwähnten Verbindungssammler Kelsen-Portz-Saarburg gebaut. Im Zuge dessen wurde die alte Kläranlage aufgelöst und in ein Versickerungsbecken umgebaut. In das Becken wird zur Zeit neben verschiedenen Außengebieten das Oberflächenwasser von ca. 60 % der Ortslage geleitet.

Im Becken versickert das ankommende Niederschlagswasser der Ortslage des Außengebietes und des Neubaugebietes. Bei Vollfüllung wird über einen Notüberlauf das überschüssige Regenwasser in den Vorfluter, ein namenloses Gewässer III. Ordnung, unterhalb der K 122 eingeleitet.

2.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird aus dem Ortsnetz gewährleistet.

2.5 Häusliche Abfälle

Die häuslichen Abfälle werden durch den zuständigen Zweckverband ART im satzungsgemäßen Auftrag aus dem Plangebiet abtransportiert werden. Die Straßen im Plangebiet wer-

den so konzipiert, dass auch das 3-achsige Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug in das Gebiet einfahren kann, und am Ende der Stichstraße über die dort vorgesehenen Wendeanlagen (bei einmaligem Zurücksetzen, vgl. auch Kap. VI.1) wenden kann.

VII. Umweltbericht

Die Anforderungen, die sich aus der durchgeführten Umweltprüfung ergeben, wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Teil 2 der Begründung beigefügten Umweltbericht.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden, soweit nicht innerhalb des Plangebietes zu realisieren, außerhalb des Plangebietes auf Grundstücken der Ortsgemeinde durchgeführt. Diese verpflichtet sich vertraglich gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zur Durchführung der festgelegten Maßnahmen.

Siehe hierzu auch Teil 2 der Begründung (Umweltbericht).

VIII. Planverwirklichung

1. Bodenordnung

Für das Plangebiet können die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, soweit eigentumsrechtliche Fragestellungen hier in Rede stehen, voraussichtlich ohne Durchführung einer förmlichen Baulandumlegung geschaffen werden. Die Gemeinde hat alle Grundstücke im Plangebiet, die für eine erstmalige Bebauung vorgesehen sind, erworben. Der Verwirklichung der Planung steht aus bodenordnungsrechtlicher Sicht erkennbar derzeit nichts im Wege.

Weitergehender Regelungen bedarf es an dieser Stelle zur Zeit jedenfalls nicht.

2. Kosten und Finanzierung

Im Neubaubereich des Plangebietes sind die Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen. Die voraussichtlichen Aufwendungen hierfür sind im weiteren Verfahren noch genauer zu ermitteln. Überschlägig belaufen diese sich zunächst in etwa wie folgt (Euro-Angaben jeweils in brutto inkl. MwSt.):

<u>Grunderwerb (inkl. Notar, Vermessung, etc.):</u>		- ohne Nennung -
<u>Baukosten:</u>	Straßenbau	- ohne Nennung -
	Kanalisation und Trinkwasserversorgung	- ohne Nennung -

Planungskosten: Für Baurecht (inklusive Gutachten) ca. 13.000 Euro

Landespflege: ca. 24.000 Euro (siehe Umweltbericht)

Der Gemeinde werden im Gegenzug finanzielle Mittel durch Verkaufserlöse bei Veräußerung der künftigen Baugrundstücke in noch nicht ermittelbarer Größe zufließen. Bei Abschluss der Bautätigkeiten im Plangebiet in einigen Jahren sollte sich die Planrealisierung mindestens haushaltsneutral darstellen.

3. Flächenbilanz

Größe des eigentlichen Plangeltungsbereiches	10.475 m²	100 %
davon		
1. gesamte Verkehrsflächen	959 m²	9,2 %
davon		
1.1 Erschließungsstraßen	ca. 850 m ²	
1.2 Wirtschaftsweg	ca. 109 m ²	
2. Grünflächen	65 m²	0,6 %
davon		
2.1 öffentlich	5 m ²	
2.2 privat	60 m ²	
3. Bauland	9.451 m²	90,2 %
- davon überbaubare Flächen	ca. 3.780 m ²	
Anzahl der Wohngebäude	ca. 11	
Durchschnittliche Grundstücksgröße	859 m ²	

Merzkirchen, den _____

- Lutz -
(Ortsbürgermeister)