

Bebauungsplan der Stadt Saarburg Teilgebiet „Ober dem Kirchenweg,,

Begründung (Teil 1: Städtebaulicher Teil)

GEMARKUNG: Saarburg
FLUR: 15

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel.: 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Mai 2005
erg. April 2006

1.0	ALLGEMEINES.....	3
1.1	VORBEMERKUNG	3
1.2	GEBIETSABGRENZUNG	3
2.0	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
3.0	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	4
3.1	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	4
3.1.1	Allgemeines	4
3.1.2	Städtebauliche Zielvorgaben	4
3.1.3	Topographische Situation.....	5
3.1.4	Nutzungsverteilung.....	5
3.1.5	Erschließung	6
4.0	LANDESPFLEGE	6
5.0	VER- UND ENTSORGUNG	6
5.1	SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSER.....	6
5.2	WASSERVERSORGUNG.....	7
5.3	STROMVERSORGUNG.....	7
6.0	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN	7
7.0	ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN	8
8.0	KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES....	8
9.0	FLÄCHENBILANZ	9

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Umweltbericht (Teil 2)

1.1 VORBEMERKUNG

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

Die Stadt Saarburg hat mit Beschluß vom 27.05.2004 einem Antrag der Bauherrengemeinschaft zur Aufstellung eines Bebauungsplanes stattgegeben. Die Maßnahme soll in Trägerschaft der Bauherrengemeinschaft durchgeführt werden. Entsprechende städtebauliche Verträge sind in Vorbereitung und werden vor Satzungsbeschluß beurkundet.

Im rechtswirksamen FNP sind die neuen Bauflächen als Bauflächen dargestellt. Die Stadt Saarburg ist gehalten, gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.04.2005. die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Es liegen bereits konkrete Nachfragen nach Baustellen vor. Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist neben der Bedarfsfrage die topographische Situation sowie die Bereitschaft zur Neuordnung der Grundstücke.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

1.2 GEBIETSABGRENZUNG

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Saarburg, Flur 15

Flurstücksnummern: 5/5, 8/7, 9/7, 9/10, 9/11, 9/12, 9/13.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) und die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechnische Konzeption

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind in Teil 2 (Umweltbericht) dargelegt.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

3.1.1 Allgemeines

Anlaß der Gebietsausweisung sind konkrete Nachfragen nach Baugrundstücken. Aufgrund der landespflegerischen Bestandsbewertung ergeben sich keine Vorgaben bzw. Nutzungseinschränkungen.

3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

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 für:

- „allgemeines Wohngebiet,, (WA) sowie „Mischgebiet,, (MI)
- Festlegung bezüglich Art- und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere des zulässigen Gebäudevolumens
- Gestalterische Festlegungen. Die Regelungen bezüglich Dacheindeckung, Fassadenmaterial u.a. sind das Ergebnis von Vereinbarungen zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Stadt Saarburg. Deren Einhaltung wird im städtebaulichen Vertrag nochmals fixiert.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie der Vorarbeiten zum Entwässerungskonzept festgestellt.

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

3.1.3 Topographische Situation

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine fast ebene Fläche. Die Geländesituation wurde durch eine örtliche Geländeaufnahme festgestellt. Das Ergebnis der Geländeaufnahme ist in Form von Höhenschichtlinien in Verbindung mit der Darstellung von Einzelhöhen in den Bebauungsplan übernommen worden.

3.1.4 Nutzungsverteilung

Die jeweils zulässigen Nutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Entsprechend den Vorgaben des Stadtrates wird der Bebauungsbereich in überwiegenden Teilen als „allgemeines Wohngebiet,“ und im Bereich der bestehenden ehemals landwirtschaftlichen Nutzung als „Mischgebiet,“ ausgewiesen.

Dabei ist der Rat nach eingehender Beratung zu der Meinung gelangt, daß die Nutzungen gem. § 4(2)2 sowie Ausnahmen nach § 4(3) und Nutzungen gem. § 6(2) 3, 4, 6, 7 und 8 sowie Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen und daher nicht zugelassen werden sollen.

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung des Baugebietes ist weitestgehend durch die bereits vollzogene Parzellierung vorgeprägt. Durch die Festlegung von einzelnen Baufeldern wird für die östlich angrenzende Bebauung eine unmittelbar gegenüberliegende Neubebauung weitestgehend vermieden. Die Firstrichtung der Gebäude sollte frei wählbar sein.

Für den Planbereich wird eine Bebauung von freistehenden Einfamilienhäusern angestrebt. Um sich der umgebenden Baustruktur anzupassen werden generell max. zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Trauf- und Firsthöhe wird als maximal Höhe festgesetzt. Oberhalb des zweiten Vollgeschoß sind i.V.m. Flachdächern Baukörper i.S. des § 2 Abs. 4 LBauO zulässig. Der Baukörper muß hierbei mind. 2,0 m gegenüber der Außenwand zurückversetzt werden.

Bei der Festlegung der maximal zulässigen Obergrenzen für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) werden die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 (4) und § 20 (3) BauNVO zugelassen. Die gegenüber „normalen,“ Neubaugebieten höhere Verdichtung wird mit der Nähe zum Ortskern begründet.

3.1.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über die „Irscher Straße,“ an den übergeordneten Verkehr angeschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die innere Erschließung ist als Stichstraße mit einer Ausbaubreite von insgesamt 5,00 m ausgelegt. Bei der öffentlichen Verkehrsfläche werden keine separaten Gehwege im B-Plan festgesetzt. Die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der öffentl. Verkehrsfläche fest.

Die Straße endet in einer Wendeanlage. Verbindungen zum Ortskern sind darüber hinaus durch einen Fußweg gewährleistet.

4.0 LANDESPFLEGE

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrages (Umweltbericht) sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan (Umweltbericht)

Die im Sinne des Landespflegegesetzes 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 durch Grundbucheintrag oder durch Eintrag einer öffentlich-rechtlichen Baulast im Baulastenverzeichnis abgesichert.

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag)

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 Bauherrengemeinschaft durch das Ing.-Büro Deges-Bah ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung hieraus ein Kurztext als **Zitat**:

Das Baugebiet soll - wie auch das Neubaugebiet „Taubhausflur,-“ nach dem gleichen Verfahren entwässert werden. Diese Vorgehensweise wurde in mehreren Terminen mit der SGD Nord - Regionalstelle Trier - und den Verbandsgemeindewerken Saarburg abgestimmt.

Aus topographischen und geologischen Gründen ist einer Versickerung vor Ort nicht möglich (sehr beengte Verhältnisse, dichte Bebauung).

Somit ergibt sich ein gesamtes Rückhaltevolumen von 310 cbm; da eine Rückhaltung innerhalb des o.g. Baugebietes nicht möglich ist, wird ein Ausgleich innerhalb der Einzugsgebiete des Leukbach und der Nebenflüsse angestrebt.

Eine Vereinbarung zwischen der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg, Träger der Gewässer III. Ordnung, bzw. des Kreises Trier-Saarburg, bei Gewässern II. Ordnung, sowie mit dem Investor wird in einem Rahmenvertrag vor Baubeginn der Erschließung getroffen.

Zitat Ende

5.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das Ortsnetz der Stadt Saarburg. Von der Irscher Straße wird eine Anschlussleitung bis zum Wendehammer vorgesehen.

5.3 STROMVERSORGUNG

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

Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rd. 0,5 ha. Die Flächen befinden sich ausschließlich in Privatbesitz. Die Neuordnung erfolgt auf freiwilliger Basis. Bodenordnungsmaßnahmen sind durch die Bebauungsplanausweisung nicht ausgelöst.

7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Nachfolgende Ausführungen bezüglich der Abweichung von landespflegerischen Zielen ist dem Umweltbericht als Auszug entnommen:

Eine Einsehbarkeit in das Plangebiet besteht nur von der Irscher Straße aus, während das Gelände von allen sonstigen Seiten durch Gebäude und Nutzgärten verdeckt ist. Verschiedene Lagerflächen, die alte Stallanlage und baufällige Schuppen verursachen eine gewisse Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Vorbereitung einer Neubebauung werden sich positive Veränderungen für das Ortsbild ergeben.

Negative Veränderungen, wie die Verschlechterung der Bodenfunktionen und der Verlust von Obstbäumen werden durch landespflegerische Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im Umfang von ca. 2.000 m² ausgeglichen.

Weiter Ausführungen siehe „Umweltbericht“,

Abwägung

In den Beteiligungsverfahren gem. § 3 und § 4 BauGB wurden *keine* abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	Masse	EP netto €	GP netto €
1. Öfftl. Verkehrsfläche	476 m ²	105	49.980
2. Fußwege	50 m ²	55	2.750
3. Straßenbeleuchtung	3 Stck	1.800	5.400
4. Entwässerung			74.405
5. Wasserversorgung (inkl. HA)			21.735
6. Externe Ausgleichsmaßnahme			600
Summe (Netto)		ca.	<u>154.870</u>

zuzüglich Grundstückskosten, Baunebenkosten (ca. 15% der Baukosten), MWSt. und Verfahrenskosten der Umlegung

Kostenangaben:

- (4) (5) Ing.-Büro Deges-Bah, Trier
- Bepflanzungen (6) Bielefeld+Gillich+Heckel, Trier

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Stadt Saarburg bzw. wird in einem separaten städtebaulichen Vertrag geregelt.

9.0 FLÄCHENBILANZ

	Σm ² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	5.067	100,0

• Öffentliche Verkehrsfläche	542	10,7
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	50	1,0

Netto-Bauflächen „Allgemeines Wohngebiet,,	3.160	62,4
Netto-Bauflächen „Mischgebiet,,	1.315	26,0

Saarburg, den

.....