

Original

Ortsgemeinde: Trassem  
Verbandsgemeinde: Saarburg  
Landkreis: Trier-Saarburg

### B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Absatz 8 Bundesbaugesetz zum Bebauungsplan  
der Ortsgemeinde Trassem  
Teilgebiet Leuktalstraße (K 119)

#### Das Erfordernis der Planaufstellung

ergibt sich aus folgenden Tatbeständen:

- a) Im Einmündungsbereich der K 119 besteht auf einer Länge von ca. 420 m eine lückenhafte Bebauung mit einem Abstand bis zu 190 m.  
Die vorhandene Bebauung bilden 6 Wohnhäuser und ein landwirtschaftlicher Betrieb.
- b) Für diese Häuser bestehen zur Zeit nur unzureichende Erschließungseinrichtungen.
- c) Im Jahre 1984 wurde die K 119 neu ausgebaut. Im Rahmen dieses Ausbaues wurden innerhalb der Bauzone neue Erschließungseinrichtungen verlegt.  
Außerdem erhielt die Kreisstraße in diesem Abschnitt talseitig einen Gehsteig.  
Damit in diesem Baubereich eine geordnete Bebauung und eine wirtschaftliche Nutzung der Erschließungseinrichtungen sichergestellt werden kann, hat der Ortsgemeinderat am 16.4.1984 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen und die Bodenordnung durchzuführen.

...

### raumordnung und Landesplanung

Nach dem regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier ist die Ortsgemeinde Trassem als Erholungsgemeinde (E) eingestuft. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg ist dieses Gebiet nur unvollständig erfaßt und als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Dies ist auf die fehlerhafte Darstellung der Gemarkungsgrenze zwischen den Gemeinden Merzkirchen und Trassem sowie auf die lückenhafte Darstellung des Gebäudebestandes zurückzuführen. Der Bebauungsplan führt somit zugleich auch zur Korrektur der Geltungsbereichsgrenze (Gemarkungsgrenze). Die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg hat das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes bereits eingeleitet. Unter Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten werden die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flächen in "gemischte Bauflächen" (M) umgestuft.

### Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt ganz oder teilweise im Bereich der Distrikte "Im Kreuzgarten", "Auf Läufer Gewännchen" und "In der Neuwies" und erfaßt aus der Flur 1 und 8 die Flurstücke Nr.

Flur 1: 610-624, 625/2, 626/2, 627-630, 631/2, 632/2, 633/2, 634, 641/2, 642, 643/2, 644/5, 644/6, 644/7, 644/8, 644/9, 644/10, 644/11, 648/2, 649/2 und 650-653.

Flur 8: 5, 6/3 teilweise, 7/2, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 20, 21, 22, 23/2, 24/2, 25/2, 26, 27/2, 28, 29, 30, 31/1, 31/2 und 32-34.

Kreisstraße 119:

Flur 1: 644/12, 644/13, 646/2, 647/2, 648/1 und 649/1.

Flur 8: 6/1, 6/2 und teilweise 7/1 und 8/7 teilweise.

ehweg und Grünanlage:

lur 1: 625/1, 626/1, 631/1, 632/1, 633/1, 639/1, 640/1, 641/1,  
643/1, 644/2, 644/3, 644/4, 644/14, 644/15, 644/16, 645,  
646/1 und 647/1.

lur 8: 8/1, 23/1, 24/1, 25/1 und 27/1.

ie Größe des Planungsraumes beträgt ca. 4,88 ha.

#### Stand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

nerhalb der Geltungsbereichsgrenzen sind 6 Grundstücke an der  
119 (Leuktalstraße) bebaut. Die weiteren Flächen unterliegen  
r landwirtschaftlichen Nutzung mit einzelnen Obstbaumbeständen.

ußhalb der Geltungsbereichsgrenze schließen im Osten der Leuk-  
ch, im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen eine  
ldfläche sowie die B 407 und im Norden landwirtschaftliche  
utzflächen an.

#### Bestehende Rechtsverhältnisse

nerhalb des Plangebietes ist die K 119 (Leuktalstraße) in die  
tsdurchfahrt einbezogen. Die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) ist an  
r südlichen Geltungsbereichsgrenze mit km 2.823 neu festgelegt.  
e verkehrsmäßige Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über  
e K 119 (Leuktalstraße). Das Anlegen von Grundstückszufahrten  
n der B 407 zu den angrenzenden Baugrundstücken ist nicht zu-  
ässig.

ie Abstände der geplanten Bebauung zum Fahrbahnrand der B 407  
nd unterschiedlich. Sie betragen zwischen 20 - 40 m und entspre-  
en den Bestimmungen des § 9 Absatz 1 Nummer 1 Fernstraßengesetz.

...

### Erschließung, bauliche Nutzung und Gestaltung

Alle Erschließungseinrichtungen wie Kanal und Wasser sind in der Kreisstraße vorhanden. Ebenso ist die Stromversorgung durch die vorhandene sowie geplante Trafostation gesichert.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung ist das Plangebiet als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 und "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Dorf- bzw. Mischgebiet sind Tankstellen ausgeschlossen, Ställe für Kleintierhaltung sind im Mischgebiet gemäß Absatz 3 allgemein zulässig.

Zur Wahrung des Ortsbildes sollten die Wohnhäuser optisch höchstens 2-geschossig erscheinen. Aus diesem Grunde ist die maximale Traufhöhe mit 6,50 m, bezogen auf die Talseite, festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, daß die Neubauten sich in das Ortsbild einfügen. Auch die weiteren im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen bezüglich Dachform, Dachneigung und Material bezwecken, die neu entstehende Bebauung mit der alten Ortsbebauung in Einklang zu bringen, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Ortes zu gewährleisten.

Die erforderliche städtebauliche Zielsetzung mußte daher in bezug auf Gebäudeanordnung und Gebäudestellung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Hauptfirstrichtung im einzelnen festgesetzt werden.

Dennoch ist eine größtmögliche Flexibilität gewährleistet. Aufgrund des Bedarfs und zur Erzielung einer aufgelockerten Ortsrandbebauung ist die Einzelhausbebauung mit reduzierter Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5 festgesetzt.

Zwischen der Fahrbahn der K 119 und den westlich gelegenen Baugrundstücken ist ein Grünstreifen mit Pflanzgebot für eine Reihe hochstämmiger Bäume sowie ein Gehweg eingeplant.

...

Zur Sicherung des Grünstreifens sind die Zufahrten jeweils an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die Überfahrten des Grünstreifens werden an den mit den Planzeichen "Einfahrt" gekennzeichneten Stellen mit Rasensteinen im Zuge des Straßenausbauens angelegt.

Für die Bauteile westlich der K 119 sind die Baugrundstücke in einer Breite von ca. 25 m (unverbindlich) vorgesehen.

Somit wird es dem Bauherrn ermöglicht, durch größere Abstände der Gebäude zur südlichen Grundstücksgrenze die Südlage im Wohn- und Gartenbereich besser auszunutzen.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Bepflanzungsmaßnahmen dienen der Grüngestaltung des Ortes und zur harmonischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft als auch dem gesunden Wohnen (§ 1 Absatz 6 Bundesbaugesetz).

Wegen der engen räumlichen Lage zwischen B 407 und K 119 ist die dortige Bebauung intensiver zu umpflanzen als die talseitige Bebauung.

Daher ist ein 2 m breiter Grünstreifen mit großkronigen Bäumen städteplanerisch notwendig.

Der Grünstreifen mit Baumpflanzungen und das Anlegen der Parkbuchten gehören zum Ausbau des Straßenraumes.

Wegen den unterschiedlichen Grundstückstiefen ist im Bebauungsplan eine Baugrundstückstiefe von <sup>ca.</sup> 35 m eingezeichnet. Eine Maßeintragung im Plan wurde nicht vorgenommen, damit die Flexibilität für die Baulandumlegung verbleibt.

Die rückwärtigen Grundstücksteile bis zum Leukbach stehen der landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin zur Verfügung.

Wird zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ein Bedarfsweg notwendig bzw. gewünscht, so ist dieser Weg als "nicht öffentlicher Weg" anzusehen und als solcher örtlich zu kennzeichnen.

Im Bebauungsplan wurde auf die Eintragung eines solchen Weges parallel zum Leukbach verzichtet, weil diese Fragen erst durch

Die Baulandumlegung geklärt werden können und eine Änderung des Bebauungsplanes vermieden werden soll.

#### Maßnahmen der Bodenordnung

Das Gelände befindet sich überwiegend in Privatbesitz. Die Neuordnung des Grund und Bodens erfolgt durch Baulandumlegung gemäß § 45 ff. Bundesbaugesetz.

#### Überschlägige Kostenermittlung

Die Haupterschließungsanlagen - Straße, Kanal und Wasser - sind in der Kreisstraße vorhanden.

Die Ausbaukosten der noch auszuführenden Erschließungsmaßnahmen, einseitiger Gehweg und Grünstreifen mit Parkbuchten, werden auf ca. 70.000,00 DM geschätzt.

Hiervon entfallen auf:

Gehweg	rd.	40.000,00 DM
Parkbuchten	rd.	13.000,00 DM
Grünstreifen einschließlich Baumpflanzungen	rd.	<u>17.000,00 DM</u>
Insgesamt	rd.	70.000,00 DM.

#### Finanzierung

Der in Verbindung mit der Kreisstraße ausgebaute Gehweg sowie die vorher verlegten Ent- und Versorgungsleitungen wurden von der Ortsgemeinde Trassem bzw. Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg vorfinanziert.

Die gesamten Ausbaukosten - die Ausbaukosten der Kreisstraße ausgenommen - werden nach den Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Ortsgemeinde Trassem bzw. der Ver-

Landsgemeindeverwaltung Saarburg zu 90 % auf die erschlossenen  
Grundstücke umgelegt.  
Der Restanteil von 10 % wird von dem jeweiligen Baulastträger  
übernommen und finanziert.

aufgestellt:  
Ortsgemeinde Trassen,   
am im Okt. 1985

Bearbeitet:  
Kreisverwaltung Trier-Saarburg  
- Ortsplanung -



Ortsbürgermeister -