

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Trassem Teilgebiet „Leuktalstraße“ 1. Änderung

Begründung (Städtebau)



Gehört zur Genehmigungs-
verfügung

25. OKT. 2007

vom

Az.: 13 He 036

Kreisverwaltung Trier-Saarburg

Im Auftrag

Lamberti

(Lamberti, Dipl.-Ing. FH)

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

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

August 2007

INHALTSÜBERSICHT

Seite

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Gebietsabgrenzung.....	3
2. LANDESPFLEGE / WASSERWIRTSCHAFT.....	4
3. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	4
3.1 Allgemeines	4
3.2 Geplante Änderung.....	4
3.3 Ver- und Entsorgung.....	4
4. ABWÄGUNG	5
5. FLÄCHENBILANZ	6

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkung

Die Bebauungsplanänderung befaßt sich im wesentlichen mit der Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplan "Leuktalstraße" um ein Baugrundstück und der entsprechenden Änderung der Abgrenzung.

Um dringenden Baulandbedarf aus der Gemeinde heraus zu decken, plant die Gemeinde die Erweiterung des rechtskräftigen B-Plan "Leuktalstr." um ein Grundstück. Die Gemeinde hat keine Baugrundstücke mehr verfügbar, die im Ort vorhandenen Baulücken stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Mit der Erweiterung soll einem ortsansässigen Bauwilligen die Möglichkeit gegeben werden, im Heimatort zu bauen und zu verbleiben.

Gleichzeitig umfaßt die Planerweiterung die gegenüber der Leuktalstraße liegenden Freiflächen bis zum Leukbach. Hiermit soll festgeschrieben werden, daß die Bebauung entlang der Leukstraße Bach-seitig mit dem Anwesen Hs-Nr. 35 enden soll, um die Aue des Leukbach aus landespflegerischen Gesichtspunkten heraus von Bebauung freizuhalten.

Die Abgrenzung nach Süden Richtung Kollesleuken durchschneidet das Grundstück des Bauinteressenten und ist bewußt so breit gewählt, daß hier nur die geplante Bebauung mit einem Wohnhaus realisiert werden kann. Damit soll der Wille dokumentiert werden, daß hier lediglich diese eine Gebäude ergänzt werden soll.

Aus dem gleichen Grund werden die Flächen gegenüber dem neuen Baugrundstück in Richtung zum Leukbach als Landwirtschaftliche Flächen (derzeitige Wiesennutzung) in die B-Planerweiterung aufgenommen um eine Bebauung auf dieser Straßenseite im Vorfeld auszuschließen. In diesem Bereich ragt die Abgrenzung des B-Plan in das Überschwemmungsgebiet nach § 88 (2), Nr. 3 herein. Die geplante Bebauung ist davon nicht betroffen. Als Hinweis wird der Verlauf der Überschwemmungsgrenze nachrichtlich im Plan dargestellt.

Die Gebietsaufteilung und die zulässigen Nutzungen des bestehenden B-Plans bleiben bestehen. Die wesentlichen Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Änderung soll im vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

1.2 Gebietsabgrenzung

Die Erweiterung des rechtskräftigen B-Plans umfaßt die folgenden Flurstücke:

Flur 8

Flurstück.5/2 teilw, 6/5 teilw, 6/7 teilw, 7/4 teilw, 8/9(Leuktalstr.) teilw, 4/2 teilw., 16, 17,18,19.

2. LANDESPFLEGE / WASSERWIRTSCHAFT

Aufgrund der geringfügigen Flächenerweiterung wird auf separate Fachbeiträge zur Landespflege und Wasserwirtschaft verzichtet.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind zudem Pflanzgebote in Abhängigkeit der Grundstücksfläche zur Grünordnung enthalten.

3. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Allgemeines

Maßgeblich für die geänderte Abgrenzung ist die Ausweisung eines Baugrundstückes in Richtung Kollesleuken.

Das Grundstück liegt außerhalb der derzeit gültigen Ortsdurchfahrt. Die mögliche Erschließung und Anbindung an die Leukstraße wurde im Rahmen des Verfahrens mit den zuständigen Behörden angestimmt.

3.2 Geplante Änderung

Der Bauinteressent ist Eigentümer der Flurstücke 5/2 und 6/5. Durch den beabsichtigten Erwerb der Flurstücke 6/7 (privat) und Teilflächen des Flurstücks 4/2 (Ortsgemeinde Trassem) ergibt sich eine Grundstückstiefe analog dem angrenzenden B-Planbereich. Entsprechende Grundstücksverhandlungen haben stattgefunden und werden nach Rechtskraft der B-Planänderung vollzogen. Entsprechende Haftungsausschlüsse gegenüber der Gemeinde Trassem aufgrund der Lage des Grundstückes direkt am Waldrand werden über die Kaufverträge geregelt.

Das geplante Gebäude liegt in der Flucht des Nachbargebäudes. Die inzwischen gewachsenen Bebauung entlang der "Leukstraße" wird also um ein Gebäude erweitert.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plan „Leuktalstraße“ bleiben bestehen.

Die zulässige Nutzungsart der Ziffer 2 (Mischgebiet) des rechtskräftigen B-Plans wird ebenfalls übernommen.

Darüber hinaus erfolgt lediglich eine redaktionelle Anpassung an veränderte Rechtsgrundlagen in der Verfahrensleiste.

3.3 Ver- und Entsorgung

In Vorabstimmung im Rahmen des Verfahrens wurde abgestimmt, daß die Ver- und Entsorgungseinrichtungen über das Nachbargrundstück (Elternhaus des Bauinteressenten) an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Dabei ist auch zu ge-

währleisten, dass der Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt keine Oberflächenwasser zugeführt wird.

3.4 Verkehrsanbindung

Das neue Baugrundstück liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt an der Leuktalstraße (K 119). Im Rahmen des Verfahrens wurde abgestimmt, daß zwischen Bebauung und dem Fahrbahnrand der Kreisstraße ein Abstand von 10,0 m einzuhalten ist. Innerhalb des Freihaltebereich sind Garagen und Nebengebäude unzulässig. Die Erschließung des neuen Baugrundstücks hat wie oben ebenfalls über das elterliche Nachbargrundstück zu erfolgen.

Daher sind keine Änderungen an dem Straßenkörper der Leuktalstraße und den vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger in der Straße vorgesehen.

4. ABWÄGUNG

Die eingegangenen Anregungen aus dem gemeinsamen TÖB und Offenlegungsverfahren wurden eingehend mit Gemeinde und im Gemeinderat erörtert und danach beschlossen.

Im Rahmen des Verfahrens haben sich keine abwägungsrelevanten Aspekte ergeben.

5. FLÄCHENBILANZ

	Σm^2 ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	3.595	100,0
<ul style="list-style-type: none">• Flächen für die Landwirtschaft• Verkehrsflächen	2.375 276	66,0 7,7
Netto-Bauflächen	944	26,3

6. VERFAHRENSKOSTEN

Grundstücksregulierungen erfolgen in Abstimmung mit Gemeinde auf freiwilliger Basis.
Weiter Erschließungskosten fallen nicht an.

Trassem, den 29.10.2007



Ortsbürgermeister