

Ortsgemeinde Wincheringen

Begründung

zum Bebauungsplan „Im Mandel“

September 2002



18.02.2003

Bestandteile der Begründung

1) **Planungsbeitrag Bebauungsplan und landschaftsplanerischer Planungsbeitrag:**

Planungsbüro Vollmuth, Kanzern
Unter Mitarbeit von:
Büro für Ökologie und Forstplanung -BÖF-, Kassel

2) **Begründung und Vorplanung zur Entwässerung des Gebietes**

Büro Boxleitner, Beratende Ingenieure GmbH, Trier,
Tel: 0651/970270,
Fax: 06581/9702750

3) **Baugrunduntersuchung:**

Büro für Umweltplanung, Mertesdorf

4) **Lärmgutachten:**

Pies, Boppard

5) **Lärmgutachten:**

Boxleitner, Trier

Ausfertigung

Wincheringen, 12.05.2003
Ortsgemeinde Wincheringen

- Ortsbürgermeister -

Gemeinde Wincheringen

Städtebaulicher Teilbeitrag und Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf “Im Mandel“ September 2002

Planungsbüro Vollmuth
Büro für Dorferneuerung und Bauleitplanung
Kirchstraße 5
54441 Kanzem

Tel.: 06501/989420
Fax: 06501/989421

Begründung zum Bebauungsplan „Im Mandel“

Städtebauliches Gesamtkonzept

1. Städtebauliche Bestandsanalyse:

1.1. Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan wurden die Flächen nördlich der Trierer Straße (Im Mandel) als Weinbauflächen und südlich der Trierer Straße (Im Weißfeld) als gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche bezeichnet. Ein Zielabweichungsverfahren vom regionalen Raumordnungsplan für die landwirtschaftlichen Flächen ist jedoch aufgrund der geringen Flächengrößen nicht erforderlich. Es handelte sich um Weinbergsbrachen, die von der Gemeinde vollständig für die Entwicklung von Neubauflächen erworben wurden..

1.2. Flächennutzungsplan FNP

Im derzeitigen Entwurf zum FNP ist die Fläche für das Baugebiet „Im Mandel“ als Wohnbaufläche ausgewiesen. Solange der FNP noch nicht beschlossen ist, muss der Bebauungsplan einem Genehmigungsverfahren unterzogen werden. Ein Abweichungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Flächen in den Flächennutzungsplanentwurf eingearbeitet werden.

1.3. Landschaftsplan LP

Im Entwurf zum LP ist das Gebiet „Im Mandel“ derzeit als Flächen ausgewiesen:

- für Rebbau mit Böden mit hoher potentieller Erosionsgefährdung durch Wasser sowie teilweise als Rebbauböden mit hoher Verschmutzungsgefahr des Grundwasser,
- für die Entwicklung von Streuobst,
- sowie zur Entwicklung von Kleingärten
- Weiter ausserhalb des Gebietes oben auf der Kuppe nördliche der Trierer Straße befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche

1.4. Sinnvolle Abgrenzung des Geltungsbereiches und vorhandene Nutzungen

Die Siedlungsentwicklung **Im Mandel** umfasst die vorhandenen Siedlungsausläufer an der Trierer Straße bis zum Aussiedler auf der nördlichen Seite der Trierer Straße. Der Aussiedler (ein Winzerbetrieb) hat nach Aussagen und Abstimmung der Gemeinde mit dem Eigentümer in Zukunft keinen weiteren Ausbau im Sinne eines Aussiedlerbetriebes vorgesehen, derzeit liegt auch keine konkrete Betriebsplanung für die kommenden 20 Jahre vor, denn es handelt sich hier um einen Betriebsinhaber, der in absehbarer Zeit mit dem Betrieb aufhört und ein Nachfolger ist nicht in Sicht. Der Inhaber wurde während der ersten Offenlage darüber aufgeklärt, dass keine Intensivtierhaltung möglich ist. Derzeit reicht die vorhandene

Wohnbebauung schon an den Aussiedlungsbetrieb heran. Jedoch soll eine Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb – derzeit ein Winzerbetrieb – wie im Bestand mit einer kleineren Anzahl an Schweinen und Pferden auch in Zukunft für den Eigentümer erhalten bleiben. Zwischen diesem Hof und den geplanten Wohnbauflächen wurde daher eine breite Grünzone eingerichtet und in den Kaufverträgen wird auf die Nutzung und Lage des vorhandenen Betriebes hingewiesen werden, um diesen im Bestand auch zukünftig zu sichern.

Das geplante Wohnbaugebiet wird gut durch die neu ausgebaute Trierer Straße K 110 erschlossen, befindet sich an einem für die Besonnung vorteilhaften Südwesthang und liegt mit der obersten Häuserzeile noch unterhalb der Hangkuppe.

Dem Baugebiet gegenüber liegt ein Betrieb, der aufgrund der Umnutzung eines Aussiedlers zu einer Viehumschlagstation Auswirkung auf die bestehenden Wohnbauflächen nördlich der Trier Straße und auf die Mischnutzung südlich der Trierer Straße Im Weissfeld hat. Der Viehumschlag erfolgt laut Aussage mehrerer Bürger meist bei Nacht. Die Erstellung eines Schallschutzgutachtens wurde durchgeführt, um dezidierte Aussagen über die Ausweisung der Flächennutzungen und den erforderlichen Abstand der geplanten Wohnbebauung sowie von baulich notwendigen oder möglichen Schallschutzmaßnahmen im Umfeld des Betriebes machen zu können (vgl. Gutachten des Büro Pies aus Boppard – Buchholz). Die für Wohn- und Mischbauflächen erforderlichen Schallgrenzwerte vor allem bei Nacht werden derzeit nicht eingehalten. Da der Betrieb aber auch dem Bestand gegenüber eine Einhaltung der Werte zu bringen hat, geht die Gemeinde davon aus, dass die neuen Bauflächen nicht zu einer neuen und verschärfenden Situation für die Einhaltung der Schallschutzwerte des Betriebes führen.

Durch den besagten Betrieb gehen seit der Umwidmung des Betriebes in 1997 Lärmbelastungen aus, die das zulässige Maß für den jetzigen Bestand überschreiten. Durch mehrere Abstimmungsgespräche mit dem Betriebsinhaber, dem Gutachter und der Verwaltungen wurde versucht, eine Lösung baulicher Art zu finden, da nur diese der jetzigen Situation eine Abhilfe schaffen kann. Da der Betriebsinhaber zwischenzeitlich einen Rechtsanwalt eingeschaltet hat und nicht mit den Abstimmungen einverstanden ist, wird die Gemeinde das Baugebiet „Im Mandel“ zeitlich vorziehen, das sich hinter dem vorhandenen Bestand an der Trierer Straße befindet und daher von der Schutzwürdigkeit nicht zu einer neuen verschärfenden Situation beiträgt. Die Bebauung an der Trierer Straße auf der Seite des geplanten Allgemeinen Wohngebietes ist aus planerischer Sicht als Allgemeines Wohngebiet anzusehen, da sich dort keine typische Mischnutzung wie auf der gegenüberliegenden Seite entwickelt hat. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Betrieb nach den gesetzlichen Anforderungen die notwendigen Schallschutzmaßnahmen dem Bestand gegenüber zu bringen hat.

Da die Grundstücke des Baugebietes schon zu Beginn der Planungen im Besitz der Gemeinde übergegangen sind und eine hohe Nachfrage besteht, will die Gemeinde aus öffentlichem Interesse den Bebauungsplan „Im Mandel“ weiterverfolgen. Alle Kaufinteressenten wurden bei den Vorgesprächen über diese Situation von Herrn Bürgermeister Holbach informiert.

1.5 Wasserversorgung, Abwasser, Regenwasser

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist derzeit mit dem Ausbau der Trierer Straße und der vorgesehenen Kanalerneuerung gut möglich. Lediglich bei der Wasserabführung am Friedhof vorbei treten derzeit bei stärkerem Regen Engpässe auf, sodass hier der Querschnitt überprüft wurde. Das Büro Boxleitner aus Trier ist mit dem Konzept für die Regenwasserrückhaltung beauftragt und legt seinen Teilbeitrag zum Bebauungsplan bei. Das Bodengutachten des Büro für Umweltplanungen Spoo und Pittner aus Trier zeigte, dass ein brauchbarer Baugrund vorhanden ist, aber die Versickerungsfähigkeit durch die geplanten Baumaßnahmen stark eingeschränkt würde wird, so dass das Büro Boxleitner in Abstimmung mit der SGD N ein alternatives Rückhaltemodell in öffentlichen und zentralen Rückhalteflächen erarbeitet hat.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Verkehrsanbindung

Für die Anbindung des Gebietes wurden vorab drei Ortstermine und eine schriftliche Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt durchgeführt, in dem eine verkehrsberuhigte Verschwenkung der Kreisstraße am Ortseingang sowie die Verlegung des Ortseinganges abgestimmt wurde. Diese sehr erfreuliche Lösung setzt die Bemühungen der engagierten Anlieger an der Trierer Straße fort, die durch eine zweireihige Allee (auf privaten Flächen) die Verkehrsgeschwindigkeit innerörtlich angemessen zu reduzieren versuchen und das Ortsbild verbessern wollen. Wincheringen erhält nun ein Baumtor am Ortseingang, das die 500 m lange freie Sicht auf die Kreisstraße abmildert.

Die Erschließung der Wohnbauflächen orientiert sich aus Kostengründen sehr stark an der Topographie. Die Erschließungsstraßen des Wohngebietes werden eine Breite von 5,5 m haben und als Mischnutzungsflächen ohne Gehwege ausgewiesen werden. Im Randbereich ist das Verkehrsaufkommen so gering, dass die Straßen von Anfang an verkehrsberuhigend, flächenreduziert und kostensparend im steilen Hang gebaut werden sollen. Mehrere Fußwege quer zum Hang sollen schnelle fußläufige Verbindung zur Infrastruktur im Ort und zum Außenbereich schaffen. Die sehr kurzen und steilsten Straßenabschnitte haben eine Neigung von 12 % und sind laut dem Büro Boxleitner geeignet um das Gebiet zu erschließen. Die optimalen Werte der EAE lassen sich in der Realität nicht immer bei einer aus wirtschaftlichen und ökologisch sinnvollen Erschließung erreichen. Technisch ist es verträglich, daher überwiegen hier die anderen Argumente.

2.2. Stromversorgung

Zukünftige Stromleitungen sowie vorhandene Zuleitungen sollen bei der Baumaßnahme durch Erdkabel ersetzt werden, die im Straßenkörper liegen werden und daher frei von Baumwurzeln sind. Die Zuleitungen der Straßenbeleuchtung muß auf privaten flächen geduldet werden, um eine kostengünstige Erschließung für alle zu erreichen.

2.3. Landschaftsbild

Die detaillierte Analyse und Zielkonzeption aus landespflegerischer Sicht ist im landespflegerischen Teilbeitrag aufgestellt worden und lag vorab der Landespflegebehörde bei der Kreisverwaltung vor. Die Empfehlungen der Landespflege wurden in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet. Nach dem städtebaulichen Konzept sollten die beiden Baugebiete stark durchgrünt werden, um ein verträgliches Landschaftsbild zu erhalten sowie die Ortsränder eine besondere Dichte erhalten. Vorhandene Weinbergsmauern können zur Gartengestaltung genutzt und sollten erhalten werden. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen waren nicht erforderlich, der Bedarf wird innerhalb des Baugebietes nachgewiesen.

2.3. Erfordernis der Planung, Nutzungen und Eigentumsverhältnisse

Das Baugebiet „Im Mandel“ wird derzeit als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und soll der ungebrochen hohen Nachfrage nach Bauplätzen in Wincheringen Rechnung tragen. Diese Flächen sind nach Südwest geneigt, und bieten damit sehr gute Bedingungen für eine Wohnbebauung. Sie runden die vorhandene Siedlungsstruktur ab und bilden mit den landespflegerischen Festsetzungen einen neuen grünen Ortsrand. Der Bürgermeister hat für alle Bauplätze konkrete Kaufinteressenten. Die Grundstücke sind vorab von der Gemeinde erworben worden.

2.4. Baustruktur

Die Baustruktur wurde ebenfalls aus der Topographie entwickelt. Die geplante Bebauung liegt optimal besonnt am Südwesthang. Aufgrund der starken Neigung lassen sich die Gartengrundstücke neben den Gebäuden im Süden und Osten sowie direkt unterhalb der Gebäude im Süden besser nutzen. Die Baustruktur baut daher auf breiten und nicht so tiefen Grundstücken auf. Die nördlich der Straße gelegenen Grundstücke haben eine Breite von 30 m, die südlich der Straße liegenden eine geringere Breite von 25 m, da diese von Norden erschlossen werden und daher die komplette Südseite im Gartenbereich nutzen können. Die Qualität der Grundstücke kann als gut in Bezug auf Lage zur Sonne, Ausstattung mit Grün und wenig Durchgangsverkehr gewertet werden. Die Bebauung wird als maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise durchgeführt.

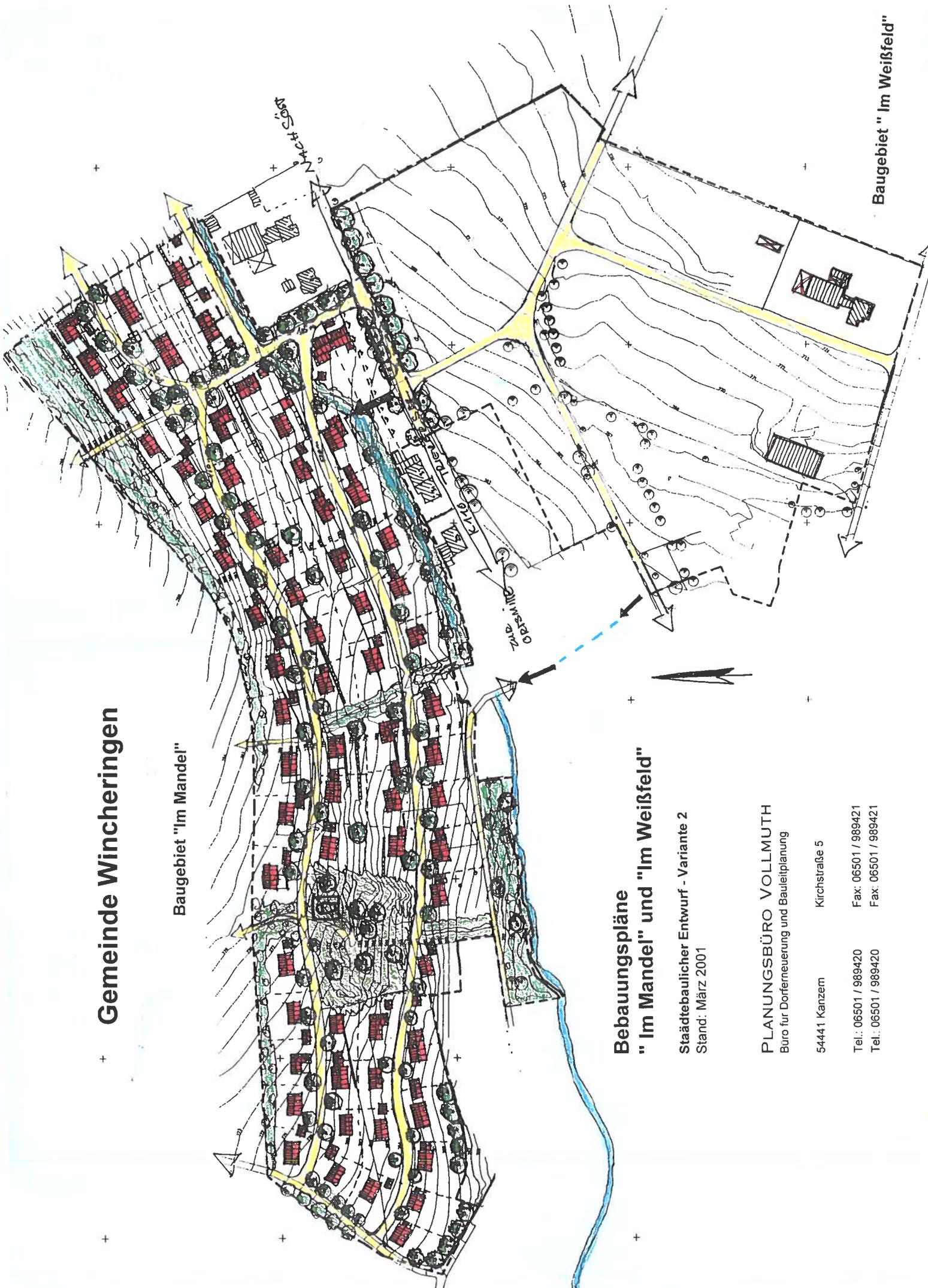
Es entstehen ca. 53 Bauplätze mit 625 m² bis 750 m² Basisgröße. Diese kann bis auf 1200 m² Grundstücksfläche zunehmen, je nachdem wieviel zusätzliche Fläche mit Pflanzbindungen z. B. für die Entwicklung von Streuobstwiesen dazugeholt werden.

Flächenermittlung:

Siehe Landespflegerischer Teilbeitrag auf Seite 16.

Gemeinde Wincheringen

Baugebiet "Im Mandel"



Bebauungspläne "Im Mandel" und "Im Weißfeld"

Städtebaulicher Entwurf - Variante 2
Stand: März 2001

PLANUNGSBÜRO VOLLMUTH
Büro für Dorfenerneuerung und Bauleitplanung

54441 Kanzern Kirchstraße 5
Tel.: 06501 / 989420 Fax: 06501 / 989421
Tel.: 06501 / 989420 Fax: 06501 / 989421

Baugebiet "Im Weißfeld"

C: Begründung zu den Festsetzungen des städtebaulichen Teiles

zu Punkt : Lage des Geltungsbereiches

Die Lage des Geltungsbereiches ergibt sich:

- im Süden aus der vorhandenen Siedlungsausdehnung an der Trierer Straße
- im Norden aus der Lage am Hang unterhalb der topographischen Hangkante
- im Westen wird die Siedlung durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, der die landwirtschaftlichen Flächen bzw. Weinbergflächen der Hochebene erschließt
- im Osten begrenzt die Lage des vorhandenen Aussiedlers das Baugebiet

Bei Erschließung des Baugebietes wird der Ortseingang etwas Richtung Osten verschoben.

Das Plangebiet umfasst folgende Parzellen:

Ein Teil der Weinbergstraße und Parzelle 3
Flur 8, Im Braten Wenner, Im Mandel mit den Parzellen: 4,5,6,7,8,9,10,11,12, 25,26,27,28,29,30, ein Teil aus 14 und 15,
Flur 1: Teile aus 143 und 139, die Parzellen 146, 147,148,149,150,151,182, 329, 330, 331, 332, 333, 334, Teile aus 335 und 336, die Parzellen 338, 339, 340, 341, 342, 343, 345, 346/1, 347,348, 349, 353/1, 355/3, 355/2, 360, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369/1, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388,

Zu Punkt 10: Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr.1 BauGB und)

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Nach § 4 (1) und (2) BauNVO dient dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Dienstleistungen, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ebenfalls zulässig sind Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit der Ausweisung orientiert sich das Plangebiet an die angrenzende ortstypische Struktur in der Nordseite der Trierer Straße. An der Grenze des Plangebietes befindet sich ein ausgesiedelter Winzerbetrieb sowie ein weiteres Wohnhaus. Eine mögliche Erweiterung oder ein Ausbau der betrieblichen Gebäude ist in Zukunft nicht vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde mit dem Winzerbetrieb laut Aussage des Bürgermeisters abgestimmt. Die Gemeinde geht davon aus, dass hier der Charakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ daher zwischenzeitlich überwiegt und die Ausweisung als dörfliches Mischgebiet nicht erforderlich ist. Da die steile Hanglage nicht geeignet ist für betriebliche Anlagen, die große Abgrabungen erfordern oder das Ortsbild beeinträchtigen, wurden auch Gartenbaubetriebe, Verwaltungsanlagen und nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

Zu Punkt 11.1 : Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse und zulässige Traufhöhen

Hauptgebäude und Nebengebäude sind maximal zweigeschossig zu bauen. Die Traufhöhe darf im Mittel maximal 6,80 m über der natürlichen talseitigen Geländeoberkante liegen. Mit einer talseitigen Traufhöhe von maximal 6,80 m bleibt bei einem Gefälle von ca. 10 -20 % genügend Spielraum für Sockel oder Drempe, für ein höheres Erdgeschoss oder Versprünge der Geschosse in Bezug auf das natürliche Geländeniveau. Bei Nebengebäuden sind maximal 2 Vollgeschosse aus demselben Grund zulässig. Aus wirtschaftlichen, regionaltypischen, ökologischen und flächensparenden Gründen ist die zweigeschossige Bauweise vorzuziehen. Die Einschränkung auf maximal 2 Vollgeschosse wird aus Gründen eines einheitlichen Ortsbildes getroffen und verhindert überdimensionierte Gebäude am weithin sichtbaren Hang.

Eine Festlegung auf NN - Höhen der einzelnen Grundstücke wird von der Gemeinde im Hang mit ca. 20 % Steigung nicht für sinnvoll gehalten, da beim Bauantragsverfahren, in einem derart bewegten Gelände, besser nach individuellen Erfordernissen des Bauvorhabens und mittels einer nachzuweisenden Höhenaufnahme die Verträglichkeit für das Ortsbild aufgezeigt werden kann. Zweitens ermöglicht der Bebauungsplan durch eine Tiefe der Baufelder von ca. 15 – 20 m bewusst Vor- und Rücksprünge der Gebäude, um die Besonnung und den Ausblick am Hang optimal zu nutzen und windgeschützte Freibereiche zu ermöglichen. Eine Festlegung auf NN - Höhen oder auf die Straßenoberkante würde hier zu starke Einschränkungen machen. Im Freistellungsverfahren sind jedoch der natürliche Geländeverlauf und die geplanten Gebäuden im Schnitt nachzuweisen, damit eine Beurteilung durch die Bauaufsicht und Gemeinde möglich ist. Der Nachweis ist aufgrund der Sichtbarkeit im Hang von öffentlichem Interesse.

GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl)

Das Maß der Nutzung orientiert sich an der Obergrenze des § 17 der BauNVO, um eine möglichst vielfältige und lockere Baustruktur an dem nach Südwest geneigten Hang zu ermöglichen. Aus der Grundflächenzahl mit 0,4 und der Geschosszahl mit 2 Geschossen ergibt sich die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8.

Zu Punkt 11.3 Bauweise

Vor der Offenlage des Bebauungsplanes hat sich ein Bedarf an Hausgruppen und auch Reihenhäusern gezeigt. Die Gemeinde will je nach Bedarf, aus Gründen des sparsameren Flächen- und Kostenverbrauchs, auch verdichtete, regionaltypische Formen zulassen oder später eine Nachverdichtung durch die offene Bauweise ermöglichen. Die Gebäudelänge wird auf maximal 40 m eingeschränkt, weil diese Länge noch der für Wincheringen typischen Gebäudelängen entspricht.

Hier ist eine freiwillige Verdichtung auf bis zu 40 m in Form von Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen nach BauNVO zulässig. Da die Mietwohnungen von Arbeitnehmern aus Luxemburg besonders nachgefragt werden und die Gemeinde eine Nutzungsmischung von Eigentum und Mietern beabsichtigt, werden bis zu 6 Wohneinheiten je Einzelhaus zugelassen.

Zulässige Hauptfirstrichtung

Die traufständige Hauptfirstrichtung ist ein wesentliches regionaltypisches Element. An der Obermosel entwickeln sich die Gebäude in Reihung parallel zur Straße. Meist stehen Wohn- und Nebengebäude als Einhaus traufständig zur Straße. Durch das Aufgreifen dieser Gebäudestellung bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden soll das Neubaugebiet in die ortstypische Struktur und behutsam in das Landschaftsbild integriert werden. Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, wird auch nicht an Eckpunkten von Straßenkreuzungen eine Giebelstellung zum Hang zugelassen.

Zu Punkt 11.4: Stellung der baulichen Anlagen, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Baugrenzen bestimmen die bebaubaren Grundstücksflächen und schaffen durch Zonierung (Vorgarten, Gebäude mit Hof und Garten) eine städtebauliche Grundordnung mit einem räumlich einheitlichen Straßenraum und Siedlungsrand. Die Baugrenzen sind in ihrer Tiefe mit 15,00 – 20,00 m jedoch noch relativ weit gefasst, um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, eine Bauform mit Höfen und Anbauten so zu entwickeln, dass die Sonne optimal genutzt werden kann und die Terrassen sich bei den breiten Grundstücken zwischen den Gebäuden befinden, um möglichst die Höhe der Aufschüttungen und Abfangungen mit maximal 1,50 m zu verringern.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Diese Festsetzung erreicht einen baulich relativ einheitlichen Orts- und Straßenrand. Die nach BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bis zu 50 % wird hier aus Gründen des zu erhaltenden Ortsbildes eingeschränkt. Nur ein unbewohntes Gewächshaus oder ein Gartenpavillon sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

zu Punkt 12.: Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird als Mischnutzfläche mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt, gleichrangig für alle Verkehrsteilnehmer. Dies soll von Anfang an zur Verkehrsberuhigung beitragen und die versiegelten Flächen durch Wegfall der Gehwege auf ein Minimum beschränken. Aus dem Grunde sparsamer Flächenversiegelung, werden die Fußwege quer zum Hang mit Breittugentpflaster oder mit wassergebundener Decke befestigt. Der Wendehammer garantiert die Nutzung eines dreiachsigen Müllfahrzeugs. Der Einmündungsbereich der

Erschließung liegt innerhalb der vom Gemeinderat beschlossenen und mit dem Straßen- und Verkehrsamt abgestimmten Ortsdurchfahrtsgrenzen.

zu 13.: Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20BauGB)

Da eine Regenrückhaltung innerhalb des Gebietes aufgrund des nicht versickerungsfähigen Bodens nicht möglich ist, werden die Regenwasser an einen Regenwasserkanal angeschlossen, auf öffentlichen, zentralen Flächen zurückgehalten und der Überlauf zum Vorfluter bzw. zur Mosel abgeleitet.

zu 14. bis 16., 18., 19. und 21. finden sie die Begründung im Landschaftspflegerischen Teilbeitrag

zu Punkt 15.: Lärmschutz

Derzeit ist das Verkehrsaufkommen an der Kreisstraße nicht sehr hoch, meist führen eher die überhöhten Geschwindigkeiten zu einer Schallbeeinträchtigung. Für empfindliche Eigentümer wird daher die nach DIN erforderliche Schallschutzverglasung empfohlen.

C: Begründung zu den Gestaltungsfestsetzungen nach § 88 LBauO

zu 16. Dächer

Dachneigung, -form und -farbe, Dachüberstand

Mit diesen Festsetzungen soll vor allem eine regionaltypische Bauform im Neubaugebiet entwickelt werden. Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer, die an aufgehendem Mauerwerk gebaut werden sind die regionaltypischen Formen. Meist findet sich ein Pultdach bei untergeordneten Anbauten von Haupt- und Nebengebäuden. Walmdächer sind nicht zulässig, da sie einen Villentyp eines Einfamilienhauses darstellen und sich nicht in einer verdichteten Reihe bauen lassen. Da im Gebiet bis zu einer Länge von 40 m auch Reihenhäuser gebaut werden dürfen, wurde zugunsten des harmonischen Gesamtbildes auf dieses Einzelelement verzichtet. Ebenso sind Pultdächer an Einzelgebäuden unzulässig, da sie von einer Seite wie ein Flachdachgebäude wirken und damit den städtebaulichen Grundcharakter stören.

Glasierte Ziegel sind unzulässig, da sie am Südwesthang zu stark reflektieren und die am Hang gegenüberliegenden Häuser stören würden. Die übrigen Farben orientieren sich an den vorhandenen Dacheindeckungen in Wincheringen.

Ein Dachüberstand von 40 cm incl. Regenrinne ist die typische Form der Traufe an der Mosel, auch konstruktiv wird dieser Schutz für Mauerwerkswände als ausreichend gesehen. Der in Süddeutschland, mit seinen Holzkonstruktionen, typische lange Dachüberstand soll den Charakter der kubischen moselländischen Architektur nicht verfremden.

Dachaufbauten

Die Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer Breite von maximal 1,60 m zulässig. Der Abstand vom Giebel hat 2,00 m und untereinander mindestens 1,00 m zu betragen. Satteldach-, Walmdach- und Schleppdachgauben sind zulässig. Alle Dachgauben zusammen dürfen 50 % der dazugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Mit dieser Festsetzung soll die bauliche Überladung eines ausgebauten Dachgeschosses mit Belichtungselementen vermieden werden. Denn Dachgauben, die am Giebel ohne Abstand ansetzen, oder zu breite Dachgauben bewirken den Eindruck eines dritten Geschosses. Ein drittes Geschoss oder eine zu unruhige Dachlandschaft führt im Hang zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes. Solarkollektoren sind als modernes Energieelement gewünscht, sollen sich aber der regionaltypischen Bauweise anpassen. Dachflächenfenster werden als wirtschaftliche Alternative zu Gauben zugelassen, sie sollen sich aber in der Fläche ebenfalls der Dachfläche unterordnen. Hiermit will man erreichen, dass das Bild der ruhigen und nicht glänzenden Dachlandschaft nicht zu sehr gestört wird. Aus demselben Grund sind glasierte Ziegel nicht zulässig. Bei Dachgauben kann auch mit Zink oder Glas eingedeckt werden, da hier der Feuchtigkeitsschutz oder die gute Belichtung der Räume bei Einschränkung der Dachgaubenbreiten von höherem Interesse sind.

Flachdächer sind nur bei Dachterrassen zulässig, wenn diese mit einer gemauerten und verputzten Brüstung versehen sind oder bei Carportanlagen, die vollständig mit Fassadenbegrünung begrünt werden. Sie integrieren sich dann mit ruhigen Mauerwänden wie die historischen hohen Einfriedungsmauern in ein regionaltypisches Erscheinungsbild der Aussenanlagen. Wenn sie begrünt sind, fügen sie sich vorteilhafter in die umgebende Landschaft.

zu Punkt 17.: Fassaden

Die Fassadenflächen sollen als verputzte Wandflächen in hellen bis mittelhellen gedeckten Farbtönen ausgeführt werden. Andere regional untypische Wandverkleidungen aus Klinker, Fliesen, Kunststoffplatten und Metallelementen sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Holzhäuser als Naturstammhäuser oder in Blockbauweise.

Das Neubaugebiet soll sich gestalterisch und baukulturell an den historischen Ortskern harmonisch angliedern. Da die Gemeinde Wincheringen in den nächsten Jahren aktiv am Dorferneuerungsprogramm beteiligt ist, ist es von öffentlichem Interesse, die Planungsziele der Dorfentwicklung auf alle, auch die neuen Gemeindeteile auszudehnen.

Blockhäuser werden kulturell und baulich als extrem fremde Gebäude wahrgenommen, die sich nicht dem regionalen Baustil anpassen. Traditionell wurden Blockhäuser in dieser Region im Wald gebaut, wo sie sich in die Natur integrieren. Weiterentwickelte Baustile in Holz, die traditionell immer auch im besiedelten Bereich

zu finden sind, werden nicht ausgeschlossen (Holzständerbauweise mit z. B. verputzter Fassade als Niedrigenergiehaus) .

zu Punkt 20.: Erdaushub

Der unbelastete Erdaushub sollte am Entstehungsort wieder eingebaut werden, damit die Verkehrswege und die Abfallstoffe so gering wie möglich gehalten werden. Der Einbau soll in Form höhenbeschränkter, dem Geländeverlauf angepasster Terrassen erfolgen, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

zu Punkt 22: Hinweise

zu 22.1

Die notwendigen Straßenschilder und Straßenbeleuchtungen sollen auf den privaten Grundstücken errichtet werden, um den öffentlichen Straßenraum so kostengünstig wie möglich für alle zu gestalten und einzuengen.

Zu 22.2.

Nach dem vorliegenden Bodengutachten sollten grundsätzlich bei der Bebauung in Hanglagen Untersuchungen zur Standsicherheit der Baugruben sowie zur Untersuchung der ausreichenden Standsicherheit der geplanten Gebäude und Stützmauern durch ein fachkundiges Ingenieurbüro durchgeführt werden. Die Vorgaben der Din 1054 sollten auf jeden Fall Beachtung finden.

Zu 22.3

Da der Boden nahezu Wasser undurchlässig ist, kann sich die Baugrube während der Bauzeit mit Wasser füllen. Für eine geordnete Ableitung ist Sorge zu tragen. Die Untergeschosse sind gegebenenfalls wannenartig auszuführen. Dieser Hinweis dient zur Information der Bauherren und ihrer Fachingenieure, dass ein zusätzliches Gründungsgutachten je Haus erforderlich ist und dementsprechend bauliche Maßnahmen sowie Abdichtungsmaßnahmen ergriffen werden müssen, wenn die geplanten Untergeschosse bewohnbar trocken bleiben sollen. Um die baulichen Eingriffe in den Hang zu minimieren, sollten nur die für das Gebäude und die unmittelbaren Freisitze und Nebenanlagen notwendigen Abgrabungen vorgenommen werden.

zu 22.4.

Es ist ökologisch vorteilhaft, Regenwasser als Brauchwasser zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu nutzen und auf dem Grundstück in einer Zisterne zu sammeln. Man kann dadurch Trinkwasser einsparen und zur Abflussverzögerung bei Regenfällen beitragen. Dabei sollten jedoch hygienische Grundbedingungen beachtet werden.

zu 22.5.

Dieser Hinweis aus dem Bodengutachten dient dem Bauherrn und den Ingenieuren zur Information bei dem Umgang mit der Geländemodellierung.

Zu 22.6 und 22.7

Diese Vorgabe dient zur Sicherung, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundleitern stattfinden sowie die archäologischen Funde geborgen werden..