

Ortsgemeinde Wincheringen

Begründung

zum Bebauungsplan „Im Weißfeld“

Bestandteil der Begründung

1) Planungsbeitrag Bebauungsplan und landschaftsplanerischer Planungsbeitrag:

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

2) Begründung und Vorplanung zur Entwässerung des Gebietes

Büro Boxleitner, Beratende Ingenieure GmbH, Trier,

3) Lärmgutachten:

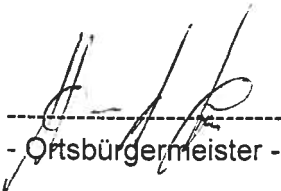
Pies, Boppard (siehe Begründung zum Bebauungsplan „Im Mandel“)

4) ergänzende Lärmgutachten

Büro Boxleitner, Trier, vom 31.10.2002 und 12.06.2003-

Wincheringen,
- 8. Dez. 2003

Ortsgemeinde Wincheringen


- Ortsbürgermeister -



Gemeinde Wincheringen

Begründung Zum Bebauungsplan "Im Weissfeld"

September 2003

**Planungsbeitrag Bebauungsplan und Landschaftspflegerischer
Planungsbeitrag:**

Planungsbüro Vollmuth

Büro für Dorferneuerung und Bauleitplanung
Kirchstraße 5
54441 Kanzem

Tel.: 06501/989420
Fax: 06501/989421

Unter Mitarbeit von:

Büro für Ökologie und Forstplanung –BÖF–
Kohlenstraße 35
34121 Kassel

Tel.: 0561/ 26081
Fax: 0561/282452

Begründung und Planung zum Wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren:

Büro Boxleitner Beratende Ingenieure GmbH
Ostallee 3-5
54290 Trier

Tel.: 0651/970270
Fax: 0651/9702750

Gemeinde Wincheringen

Städtebaulicher Teilbeitrag und Begründung zu dem Bebauungsplan "Im Weißfeld" September 2003

Planungsbüro Vollmuth
Büro für Dorferneuerung und Bauleitplanung
Kirchstraße 5
54441 Kanzem

Tel.: 06501/989420
Fax: 06501/989421

Bebauungsplanentwurf „Im Weißfeld“

Städtebauliches Gesamtkonzept

1. Städtebauliche Bestandsanalyse:

1.1. Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan wurden die Flächen 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.

1.2. Flächennutzungsplan FNP

Im derzeitigen Entwurf zum FNP sind die Flächen im Gebiet „Im Weissfeld“ teils als Gewerbe- und teils als Mischflächen ausgewiesen. Für den Landschaftsplan vergleichen Sie bitte den landespflegerischer Teilbeitrag.

1.3. Sinnvolle Abgrenzung des Geltungsbereiches und vorhandene und geplante Nutzungen

Das Baugebiet bildet eine sinnvolle Abrundung des zukünftigen östlichen Ortsrand von Wincheringen und grenzt an eine Zeile vorhandener Mischnutzung an der Trierer Straße an. Das Baugebiet umfasst folgende Flurstücke : 51,52, 53, 54, 55, 78, 77, 76, 75, 74/1, 74/2, 89

Die zukünftige Siedlungsentwicklung „**Im Mandel**“ umfasst die Flächen bis zum Ausiedler auf der nördlichen Seite der Trierer Straße und liegt dem geplanten Gewerbe- und Mischgebiet „**Im Weißfeld**“ gegenüber. Die mischgenutzten Flächen sowie die gewerblichen Flächen „**Im Weißfeld**“ liegen im Tal, gut erschlossen von der K 110 und an einem nach Nord - Westen geneigtem Hang. In das Baugebiet eingeschlossen wurde die Viehumschlagstation, da sie aufgrund ihrer Schallemissionen Auswirkung auf die Abstufung der Flächennutzungen sowie auf die notwendige Einhaltung der für Wohn- und Mischbauflächen erforderlichen Schallgrenzwerte vor allem bei nacht hat. Der Viehumschlag erfolgt laut Aussage mehrer Bürger meist bei Nacht. Der Bebauungsplan soll im Hinblick auf betsehende und geplante Flächen eine geordnete städtebauliche Regelung bieten.

Die Erstellung eines Schallschutzgutachtens wurde durchgeführt, um genaue Aussagen über die Ausweisung der Flächennutzungen, den erforderlichen Abstand der geplanten Wohnbebauung sowie von baulich notwendigen oder möglichen Schallschutzmaßnahmen im Umfeld des Betriebes machen zu können. Diese Untersu-

chungen wurden in einen Flächenbezogenen Schalleistungspegel des Gewerbegebietes in zwei Abstufungen eingearbeitet. (vgl. Gutachten des Büro Pies aus Boppard – Buchholz). Die für Wohn- und Mischbauflächen erforderlichen Schallgrenzwerte vor allem bei nacht werden derzeit nicht eingehalten. Durch den besagten Betrieb gehen seit der Umwidmung des Betriebes in 1997 Lärmbelastungen aus, die das zulässige Maß für den jetzigen Bestand überschreiten. Aufgrund des Bebauungsplanverfahrens und durch die Gründung einer Anliegerinitiative angeregt hat der vorhandene Gewerbebetrieb eigene Schallmessungen durch das Büro Boxleitner durchführen lassen, um die Einhaltung der Werte durch geeignete bauliche Maßnahmen auf dem Betriebsgelände vorzunehmen.

Durch ergänzende Untersuchungen der schalltechnischen Situation durch das Büro Boxleitner in Trier wurde folgendes festgestellt:

- Zu Bestandssicherung des Gewerbebetriebes (Viehhandel) im Hinblick auf die bestehende Bebauung der Straßenzüge „Im Weissfeld“ und „Trierer Straße2 sind Lärmschutzmaßnahmen an dem zur Talseite hin offenen Stallgebäude durchzuführen. Diese können durch entsprechende schallisolierende Verkleidung des Gebäudes gewährleisten, dass Schallwerte, die über den zulässigen Werten liegen, nicht mehr gegeben sind.
- Durch die vorstehenden Maßnahmen ist jedoch der östliche Teil des Baugebietes „Im Mandel“ noch nicht vollständig abgedeckt; es verbleibt noch ein Teilbereich, in dem die zulässigen Werte nachts überschritten werden. Durch Verlängerung der Isolierverkleidung um die Gebäudekante herum, ist auch der Schutz und die Einhaltung dieser Schallwerte gewährleistet.

Die Ortsgemeinde und der Gewerbebetrieb kamen in mehreren Verhandlungen zu einer einvernehmlichen Lösung, die wie folgt aussieht und im Rahmen einer abschließenden vertraglichen Vereinbarung verbindlich festgeschrieben wurde:

Der Viehhandelsbetrieb führt an dem Stallgebäude Isolierungsmaßnahmen durch. Diese erfolgen durch Anbringung einer geschlossenen Verkleidung zur Talseite hin. Diese Maßnahmen erfolgen in dem Umfang, dass auch die vorgeschriebenen Immissionswerte des Baugebietes „Im Mandel“ eingehalten werden. Die Ortsgemeinde Wincheringen beteiligt sich an den durchzuführenden Maßnahmen mit einer einvernehmlich festgesetzten Pauschalsumme.

Gemäß der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Boxleitner vom 12.6.2003, welches Bestandteil der Abwägung war, werden die zulässigen Werte durch die Baumaßnahme eingehalten bzw. erheblich unterschritten.

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. Das Büro Boxleitner aus Trier ist mit dem Konzept für die Regenwasserrückhaltung beauftragt. Bitte vergleichen Sie die Anlage zum wasserwirtschaftlichen Konzept.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Verkehrsanbindung

Für die Anbindung des Gebietes wurde vorab ein Ortstermin am 5.3.2001 sowie ein weiterer Besprechungstermin am 8.3.2003 mit dem Straßen- und Verkehrsamt durchgeführt, in dem eine verkehrsberuhigte Verschwenkung der Kreisstraße am Ortseingang 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. Im Bereich der Einmündungen zu den beiden Baugebieten wird noch ein Abstand der Bebauung von 15 m eingehalten. Die Erschließung der Mischflächen und der Gewerbeflächen orientiert sich nach den vorhandenen Grundstückszuschnitten.

Die Gewerbeflächen werden durch einen Wendehammer direkt an die Kreisstraße angebunden. Damit wird für den vorhandenen und die geplanten Betriebe eine geordnete und sichere Anfahrtsmöglichkeit an das klassifizierte Straßennetz geschaffen. Mit einem unzumutbaren Anliegerverkehr ist jedoch nicht zu rechnen, da der vorhandene Verkehr der Kreisstraße relativ gering ist und die bebaubaren Flächen zu klein sind, um größere Einrichtungen wie z.B. einen Discountmarkt zu ermöglichen. Auch die Belastung der Trierer Straße - K110 – durch LKW's ist aufgrund der gegebenen Betriebsgröße des Gewerbebetriebes nicht relevant, denn hier liegen die Pegelwerte bei dem geringen Fahraufkommen deutlich unter den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung. Dies ergibt sich aus dem ergänzenden Gutachten des Ingenieurbüros Boxleitner vom 12.06.2003, welches zum Bestandteil der Abwägung zum Bebauungsplan gemacht wurde. Auch die Verkehrsgefährdung der Trierer Straße erhöht sich nicht, da für die Fußgänger ein Gehweg entlang der Straße angelegt wurde und die Straße maximal mit Geschwindigkeit von 50 km / h befahren werden darf.

Zukünftige Stromleitungen sowie vorhandene Zuleitungen sollen bei der Baumaßnahme durch Erdkabel innerhalb des Straßenbaukörpers ersetzt werden. Die Straße im Mischgebiet richtet sich mit 5,0 m am Bestand aus. Für den sehr seltenen Begegnungsverkehr von LKW und LKW ist hier eine Ausweichmöglichkeit am Beginn der Straße ausgewiesen.

2.2 Landschaftsbild und Grünplanung

Die detaillierte Analyse und Zielkonzeption, die Bilanzierung der Versiegelung sowie die Begründung zu den landschaftspflegerischen Textfestsetzungen sind im Landespflegerischen Teilbeitrag zu finden und wurden mit der Kreisverwaltung vorabgestimmt. Das Baugebiet weist jedoch größere Grünflächen auf, die das Gewerbegebiet vom Mischgebiet abrücken.

2.3 Baustruktur

Die geplante Baustruktur greift die vorhandenen Höhen und Proportionen an der Trierer Straße auf. Zulässig ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 für das Mischgebiet und von 0,6 bzw. 0,8 für die beiden geplanten Gewerbeflächen. Im Mischgebiet sind ca. 11 Parzellen möglich, im Gewerbegebiet wird der Bestand der Viehumschlagstation in zwei Flächen mit unterschiedlichem Schalleistungspegel aufgeteilt. Anlagenbedingt und aus Schalltechnischen Gründen ist hier eine grössere Bauteillänge von 50 m zulässig sowie eine zulässige Bauhöhe für anlagenbedingte zusätzliche Einrichtungen wie Futtersilos von maximal 20 m.

2.4 Flächenaufteilung:

Private Grundstücksflächen	45.310 qm
davon private Grünflächen	14.200 qm
davon Flächen für Anpflanzungen	11.630 qm
davon Flächen mit Pflanzbindung	2.570 qm
davon bebaubare Fläche	18.470 qm
Mischgebiet (GFZ 0,6)	20.320 qm
Gasstation (GFZ 0,1)	2.450 qm
Gewerbegebiet (GFZ 0,6/0,8)	10.460 qm
Fläche für Landwirtschaft	330 qm
Öffentliche Grünflächen	6.010 qm
davon Flächen für Anpflanzungen	2.960 qm
davon wasserwirtschaftliche Flächen	3.050 qm
Verkehrsflächen	3.750 qm
davon Straßen	3.670 qm
davon Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	80 qm
Gesamtfläche	55.070 qm

3. Begründung zu den Festsetzungen des städtebaulichen Teiles

zu Punkt 1 : Lage des Geltungsbereiches

Die Lage des Geltungsbereiches ergibt sich:

- im Norden aus der vorhandenen Siedlungsausdehnung an der Trierer Straße
- im Süden aus der Lage der Viehumschlagstation, die aus schallschutztechnischen Gründen in die Planung einbezogen werden muß
- im Westen wird die Siedlung durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, der die landwirtschaftlichen Flächen der Hochebene erschließt und der erneuert werden soll.
- im Osten wird das Baugebiet durch eine neue Ortsrandeingrünung abgegrenzt

Die einbezogenen Parzellen der Flur 8 sind: Ein Teil von 51,52, 53, 54, 55, ein Teil von 56, 78, 79, 77, 76, 75, 74/1, 74/2, 89

Zu Punkt 2 und 10: Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Ein Teil des Plangebietes ist als Mischgebiet festgesetzt worden. Nach § 6 BauNVO dient dieses Gebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürohäuser, Einzelhandelsbetriebe, Läden, Schank- und Speisegaststätten sowie Beherbergungsbetriebe. Ebenfalls zulässig sind Anlagen für Verwaltung, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe.

Mit dieser Ausweisung orientiert sich das Plangebiet an die angrenzende ortstypische Struktur an der Südseite der Trierer Straße. Hier befindet sich eine KFZ- Werkstatt und Autohaus, ein Sonnenstudio, ein Winzerbetrieb und anderes. Die Gemeinde geht davon aus, dass hier der Charakter eines Mischgebietes besteht und in Zukunft die ergänzenden kleinteiligen Flächen ausreichen, um mögliche oder nachgefragte Arbeitsstätten einzurichten. Der Hang ist nach Norden geneigt und flacher als das gegenüber liegende Wohngebiet und auch daher besser für gewerbliche Nutzung geeignet.

Ein weiterer Teil soll in ein abgestuftes Gewerbegebiet unterteilt werden, um den Bestand der Firma Wacht zu sichern und gleichzeitig notwendige Schallbegrenzungen durchführen zu können, die in der Vergangenheit für die angrenzende Wohnbebauung nachts zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen geführt haben. Es wurde daher ein flächenbezogener Schalleitungspegel festgesetzt, der für die Umgebung in Zukunft ausreichenden Schutz ermöglicht (vgl. Schallschutzgutachten des Büro Pies), wenn gleichzeitig auf dem Gelände der Viehumschlagstation bauliche Änderungen vorgenommen werden. Dies soll dadurch geschehen, dass der offene Unterstellplatz so ergänzt wird, dass der Viehumschlag nur noch in schallgeschützten geschlossenen Hallen abgewickelt wird. Die erforderlichen Baumaßnahmen sind durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert worden und die Baumaßnahmen werden derzeit durchgeführt. Bei der weiteren Planung von Bauten bzw. beim Bauantrag muss die Einhaltung der Schallgrenzwerte verbindlich nachgewiesen werden.

Bei allen Gebieten wurden Tankstellen ausgeschlossen, da sie sich aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens eher am Moselufer als auf der Hochfläche anbieten würden. Sie würden in der Nähe der Wohnbebauung auch zu Beeinträchtigungen durch Benzole führen.

Vergnügungsstätten wurden in allen drei Gebieten nicht zugelassen, da sich solche Einrichtungen vom Charakter her eher zu den städtischen Verdichtungsräumen zählen.

Zu Punkt 3 und 11: Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

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. 5 - 10 % genügend Spielraum für Sockel oder Drempel, für ein höheres Erdgeschoss oder Geschossversprünge in Bezug auf das natür-

liche vorhandene Geländeneiveau. Bei Nebengebäuden sind maximal 2 Geschosse aus demselben Grund zulässig. Aus wirtschaftlichen, regionaltypischen, ökologischen und flächensparenden Gründen ist die zweigeschossige Bauweise vorzuziehen. Die Einschränkung auf maximal 2 Geschosse verhindert überdimensionierte Gebäude am Hang. Für Hallen gilt eine höhere Traufhöhe, die sich aus der notwendigen Funktion ergeben kann, daher wird in diesem Baugebiet einheitlich eine maximale Firsthöhe von 13 m über der mittleren natürlichen talseitigen Gelände als zusätzliche Obergrenze festgelegt. Ausnahmsweise ist für betriebsbedingte zusätzliche Anlagen im Gewerbegebiet eine maximale Höhe von 20 m zulässig, so zum Beispiel für Futtersilos.

Eine Festlegung auf NN - Höhen der einzelnen Grundstücke wird von der Gemeinde im Hang nicht für sinnvoll gehalten, da beim Bauantragsverfahren besser nach individuellen Erfordernissen des gewerblichen oder privaten Bauvorhabens und mittels einer nachzuweisenden Höhenaufnahme die Verträglichkeit für das Ortsbild aufgezeigt werden kann.

GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl)

Das Maß der Nutzung orientiert sich an der Obergrenze des § 17 der BauNVO, um eine möglichst vielfältige Nutzung zu ermöglichen. Aus der Grundflächenzahl mit 0,6 bzw. 0,8 und der Geschosszahl mit 2 Geschossen ergibt sich die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 und 1,6.

Zu Punkt 4 und 11: Stellung der baulichen Anlagen, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenzen

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht durch eine große Tiefe der Baufelder bewusst Vor- und Rücksprünge der Gebäude, um die Nutzung für die unterschiedlichen gewerblichen Notwendigkeiten wirtschaftlich zu gestalten.

Die Baugrenzen bestimmen die bebaubaren Grundstücksflächen und schaffen durch Zonierung eine städtebauliche relativ freie Grundordnung, mit einem räumlich einheitlichen Siedlungsrand und einer ausgeprägten Durchgrünung.

Bauweise

Der sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen ist ein Anliegen des Bebauungsplanes. Daher wurde in dem Gebiet offene Bauweise vorgeschrieben. Hier ist eine freiwillige Verdichtung auf bis zu 50 m in Form von Einfamilienhäuser, Hallen, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen nach BauNVO zulässig.

zu Punkte 5 und 12.: Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche zur Erschließung der Gewerbeflächen wird mit 6,7 m festgesetzt. Diese Breite reicht zum Beispiel für eine 5,50 m breite Straße und einen 1,2 m breiten Fußweg aus. Die Erschließung der Mischnutzflächen wird auf 5,0 m begrenzt, um eine ständige Durchfahrt von LKW – Verkehr zu unterbinden.

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

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.,18., 19. und 21. finden sie die Begründung im Teilbeitrag 3, im Landschaftspflegerischen Teilbeitrag

Zu 11.5. Nebenanlagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Diese Festsetzung erreicht einen baulich relativ einheitlichen Orts- und Straßenrand.

Zu 15. Sonstige Festsetzungen: Lärmschutz (3 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Zu 15.2 Die Gewerbegebiete werden unterteilt, um den Bestand der Viehumschlagstation zu sichern und gleichzeitig notwendige Schallbegrenzungen durchführen zu können, die in der Vergangenheit bei der angrenzenden Wohnbebauung nachts zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen geführt haben. Es wurde ein flächenbezogener Schallleitungspegel festgesetzt, der für die Umgebung in Zukunft ausreichenden Schutz ermöglicht (vgl. Schallschutzgutachten des Büro Pies), wenn gleichzeitig auf dem Gelände der Viehumschlagstation bauliche Änderungen vorgenommen werden. Dies soll dadurch geschehen, dass der offene Unterstellplatz so ergänzt wird, dass der Viehumschlag nur noch in schallgeschützten geschlossenen Hallen abgewickelt wird. Die erforderlichen Baumaßnahmen sind durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert worden. Bei der Planung der Bauten bzw. beim Bauantrag muss die Einhaltung der Schallgrenzwerte verbindlich nachgewiesen werden.

4: 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 Mischgebiet 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. Da im Gebiet bis zu einer Länge von 50 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. Flachdächer von Hallengebäude können als Walmdächer errichtet werden, da hier die Baukörper optisch niedriger gehalten werden können und diese aufgrund ihrer Größe als dominante Einzelgebäude wirken.

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 moseländischen 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. 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.

Flachdächer sind nur bei Carportanlagen, die vollständig mit Fassadenbegrünung begrünt werden und bei Hallen zulässig. Da hier aus wirtschaftlichen Gründen und für die Einhaltung einer maximalen Firsthöhe bei breiten Gebäuden eine flachere Neigung erforderlich werden kann.

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 Mischgebiet an der Trierer Straße soll sich gestalterisch und baukulturell an den historischen Ortskern harmonisch angliedern. 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) oder Metall bei gewerblichen Gebäuden.

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 Toiletten-spülung 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.

Gemeinde Wincheringen

Begründung Zum Bebauungsplan “Im Weissfeld“

September 2003

**Begründung und Planung
zum wasserwirtschaftlichen Beitrag**

Büro Boxleitner Beratende Ingenieure GmbH
Ostallee 3-5
54290 Trier

Tel: 0651/ 970270
Fax:0651/9702750

**Gemeinde Wincheringen
Im Weissfeld**

Kostenschätzung

Die nachfolgend aufgeführten anrechenbaren Kosten basieren auf der Annahme, daß die jeweiligen Versorgungsunternehmen die entsprechenden Tiefbauarbeiten in eigener Regie durchführen und anschließend dem Baulastträger gesondert als Baukosten in Rechnung gestellt werden. Sie sind somit in den anrechenbaren Kosten nicht enthalten.

I. Verkehr

1. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (Endausbau) 3100 m ²	70 €	217.000 €
Zuschläge für Kleinleistungen ca. 5%		10.850 €
Teilsumme Verkehr		227.850 €

II. Oberflächenentwässerung

A. Kanal

Regenwasserkanal DN 300 einschl. Anschlußleitungen DN 150 320 m	400 €	128.000 €
--	-------	-----------

**B. Rückhaltesystem (Zentrale Mulden-Rigolen-Systeme)
(Richtwert: 3,- € pro Quadratmeter befestigter Fläche)**

Verkehrfläche 3000 m ²	3 €	9.000 €
Dachflächen 9190 m ²	3 €	27.570 €

Zuschläge für Kleinleistungen ca. 5%		22.700 €
Teilsumme Oberflächenentwässerung		187.270 €

III. Schmutzwasserbeseitigung

Schmutzwasserkanal DN 250 einschl. Anschlußleitungen DN 150 330 m	400 €	132.000 €
--	-------	-----------

Zuschläge für Kleinleistungen ca. 5%		6.600 €
Teilsumme Schmutzwasserbeseitigung		138.600 €

Summe Tiefbaukosten (netto)		553.720 €
16% Mehrwertsteuer		88.595 €
zur Rundung		685 €
Summe Tiefbaukosten (brutto)		643.000 €

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Für die Oberflächenentwässerung gelten die Anforderungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 05.04.1995. Danach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, so weit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, **mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann** und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes "Im Weissfeld" wurde auf der Grundlage dieser Anforderungen des novellierten Landeswassergesetzes an die Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in den Wasserhaushalt durch die Siedlungsplanung erstellt, da zudem die Bauleitplanung gemäß §1 BauGB zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen hat. Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen liegt dem Bebauungsplan ein System der Oberflächenentwässerung mit Priorität auf der Retention im Bereich der öffentlichen Grünflächen zugrunde. Das anfallende unbelastete Dachflächen- und Straßenwasser soll zur Rückhaltung auf die **zentrale öffentliche** Grundstücksfreifläche geleitet werden. Nicht auf diesem Grundstück zurückgehaltenes Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Vorfluter zugeführt. Eine dezentrale Versickerung ist, aufgrund des anstehenden Geländes, nur mit erschwertem Aufwand einer Anlage von privaten Mulden möglich. Somit erfolgt **keine** Anordnung einer Versickerungsmulde auf den jeweiligen Privatgrundstücken, sondern eine gemeinsame **zentrale** Rückhalteeinrichtung in Form eines Reckenrückhaltebeckens mit kontrolliertem Ablauf (=Drosseleinrichtung) in Abhängigkeit der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Mühlenbaches. Die Drosselmenge resultiert aus dem ursprünglichen Abfluss des Gebietes bzw. richtet sich nach einer eventuellen begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit eines unterhalb der Baumaßnahme befindlichen Gewässerabschnittes (sog. "kritischer Gewässerabschnitt"). Somit wird eine Abflussverschärfung innerhalb des nahe gelegenen Gewässers "Mühlenbach" (Gewässer 3. Ordnung) ausgeschlossen.

Im Weissfeld:

Die Wassermengen werden in ein Rückhaltesystem (Regenrückhaltebecken) mittels Oberflächenkanal eingeleitet und im Anschluss gedrosselt in den Mühlenbach abgeschlagen (Folge: Reduktion der Abflussspitze). Im Hinblick auf die bei Starkregenereignissen auftretenden Volumina ist hier ein Überlauf des Regenrückhaltebeckens an das öffentliche Netz (Anschluss an den vorhandenen Oberflächenkanal der Trierer Straße) vorgesehen.

Zusammenfassend sei gesagt, dass das anfallende Oberflächenwasser mittels Oberflächenkanal gesammelt und in den Bereich der dafür vorgesehenen öffentlichen Grünflächen geführt wird, in denen eine **zentrale** Retentionsfläche durch Geländemodellierung geschaffen wird. Im entwässerungstechnischen Fachbeitrag ist auf der Grundlage eines Simulationsmodells (30-jährige Regenreihe) nachgewiesen, dass durch die öffentliche Retentionsfläche größtenteils das gesamte Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten wird. Eine Verschärfung der siedlungsbeeinflussten Abflussverhältnisse aus dem Plangebiet in den Mühlenbach wird dadurch unterbunden.

Ein Teil des Oberflächenwassers kann aufgrund der Gefällesituation nicht ins geplante Regenrückhaltebecken geleitet werden – diese Wassermengen werden an das bestehende Kanalnetz der Straße "Im Weissfeld" abgeschlagen.