

Bebauungsplan „Neustraße“ der Ortsgemeinde Habscheid



Fassung gemäß Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom 10.05.2017



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

Begründung (Teil1)

Inhalt

1. Vorbemerkung.....	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
3. Planungsziele	4
3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung	4
3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung.....	4
4. Städtebauliches Konzept	5
5. Planinhalt und Festsetzungen.....	7
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	7
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
5.3 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses	8
5.4 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
5.5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.....	8
6. Umsetzung.....	9
6.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse.....	9
6.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	9
6.3 Abwägung	9
6.4 Flächenbilanzierung.....	9
6.5 Bearbeitung.....	10
6.6 Bestandteile des Bebauungsplanes.....	10

1. Vorbemerkung

Die Ortsgemeinde Habscheid hat in ihrer Sitzung vom 29.09.2016 beschlossen, für den Bereich „Neustraße“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Planungsziel ist die Schaffung der rechtlichen Grundlage zur Errichtung einer gemeindlichen Halle (Bauhof) mit integriertem Umkleide- und Sanitärgebäude für den angrenzenden Sportplatz.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Habscheid. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Habscheid, Flur 3, Flurstücke 1, 2, 4 tlw. und 5 tlw.

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt auf einem Höhenplateau von etwa 504 m, auch der übrige Bereich ist nur schwach geneigt. Die Flächen im Plangebiet werden heute überwiegend als Intensivgrünland genutzt.

Das Gebiet umfasst insgesamt ca. 0,94 ha, die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Mischbauflächen	0,25 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,10 ha
<u>Grünflächen</u>	<u>0,59 ha</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich „Neustraße“	0,94 ha

Die Übersichtskarte zeigt die Lage des Plangebietes am nordöstlichen Ortsrand Habscheids.



3. Planungsziele

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung

Der Ortsgemeinde Habscheid ist die besondere Funktion Landwirtschaft zugewiesen.

Sowohl im bestehenden Regionalen Raumordnungsplan (ROPI) für die Region Trier als auch im Entwurf zur Fortschreibung desselben (Januar 2014) sind für die betreffenden Flächen keine besonderen Aussagen getroffen.

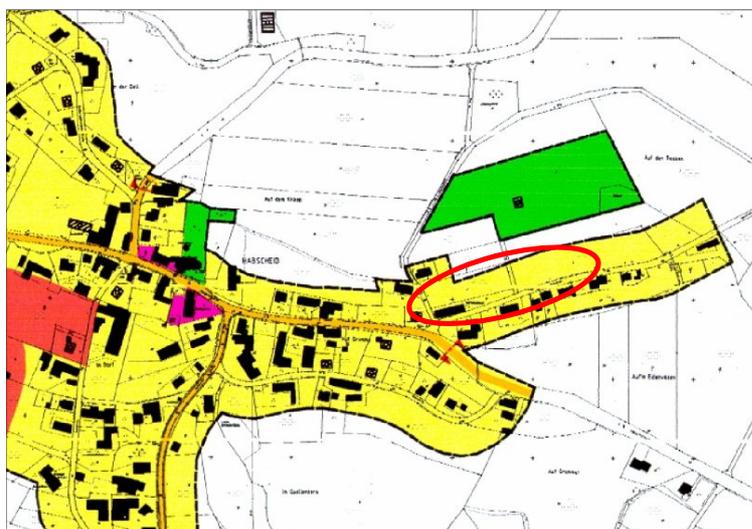
Die Flächen sind derzeit als Weideflächen genutzt. Es handelt sich allerdings nicht um notwendige hofnahe Flächen, der Flächenverlust zum Bauland beeinträchtigt insgesamt die Funktion der Landwirtschaft nicht.

Die Eigenfunktion Wohnen wird durch die Planung Rechnung getragen: Der Standort der benötigten gemeindlichen Gerätehalle (Bauhof) wurde so gewählt, dass die vorhandene Wohnbebauung in Habscheid hierdurch kaum gestört wird und zudem die Integration von Umkleide- und Sanitäreinrichtungen zum Sportplatz ermöglicht, der sich nördlich des Plangebietes befindet. Zudem wird am westlichen Rand des Plangebietes eine Baufläche ausgewiesen, die räumlich der (westlich) angrenzenden Wohnbebauung zugeordnet ist. Innerhalb des Plangebietes werden die beiden ausgewiesenen Bauflächen durch eine große private Grünfläche getrennt, so dass mögliche Konflikte zwischen den geplanten unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen / gemeindlicher Bauhof mit Umkleidegebäude) hier weitestgehend minimiert werden.

Die besondere Funktion Freizeit / Erholung wird nicht beeinträchtigt, da die vorhandenen großen Hecken und Baumstrukturen an der Neustraße erhalten werden und der Straßenzug damit gut durchgrünt ist bzw. bleibt. Zusätzlich werden am östlichen Rand des Plangebietes Obstbäume angepflanzt, durch die hier ein weicher Übergang zwischen Siedlung und Landschaft geschaffen wird. Auch die Anbindung der Ortslage an Naherholungsbereiche bleibt gewährleistet.

Die Funktion Gewerbe wird durch die Planung nicht berührt.

3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung



Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Habscheid sind die überplanten Flächen des Bereiches „Neustraße“ bereits als Mischbauflächen ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan für die Ortslage Habscheid

Bebauungsplan „Neustraße“ der Ortsgemeinde Habscheid

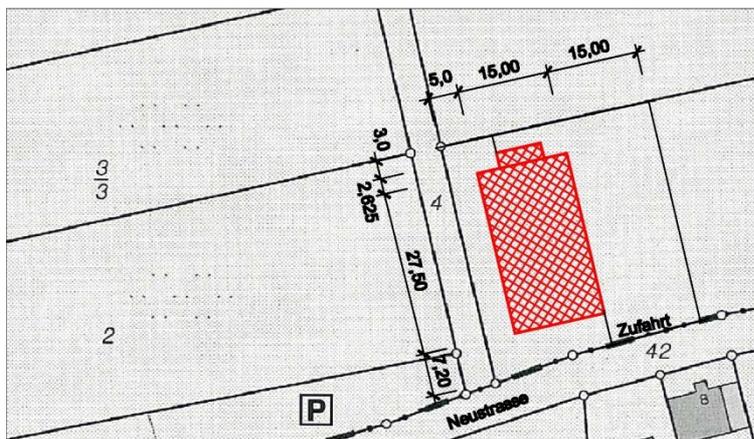
Fassung gemäß Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom 10.05.2017

4. Städtebauliches Konzept

Die Ortsgemeinde Habscheid benötigt einen neuen Bauhof mit einer ausreichend dimensionierten und funktionalen Gerätehalle. Bisher wurde hierfür ein ehemaliges Raiffeisen-Warenlager genutzt, welches sich ebenfalls in der Neustraße befindet. Sowohl das vorhandene Gebäude als auch die zugehörigen Flächen sind jedoch für die Erfordernisse eines gemeindlichen Bauhofes mit großen Fahrzeugen und Maschinen mittlerweile unzureichend.

Als Standort für eine neue Gerätehalle wurde nach Abwägung verschiedener Standortalternativen nun ebenfalls eine Fläche an der Neustraße gewählt, die den Vorteil bietet, hier ein ebenfalls dringend benötigtes Umkleide- und Sanitärgebäude für den (nördlich gelegenen) Sportplatz in einem Gebäudekomplex realisieren zu können.

Die Planung sieht dabei die räumliche Anordnung des Umkleide- und Sanitärkomplexes in Richtung Sportplatz vor, die Lagerhalle für die Ortsgemeinde schließt sich im südlichen Gebäudeteil (Richtung Neustraße) an.



Auszug Lageplan zur geplanten Gerätehalle mit Umkleide- und Sanitärgebäude (Quelle: VG Prüm)



Blick aus Richtung Südwesten auf die Baufläche für die gemeindliche Gerätehalle / Bauhof

Das bisher genutzte ehemalige Raiffeisen-Warenlager an der Neustraße (auf Flurstück 1) soll nach Umzug in die neue Gerätehalle langfristig abgebrochen werden und die Fläche dann insgesamt als Parkplatz zum Sportplatz zur Verfügung stehen. Die Fläche wird daher im vorliegenden Bebauungsplan bereits als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt Sportplatz und Parkplatz“ definiert und das alte Lagergebäude als Abbruch dargestellt.

Östlich der geplanten Baufläche für die Gerätehalle wird eine Grünfläche von 1.500 m² Größe ausgewiesen, auf der ein neuer Kinderspielplatz entstehen soll. Der hierfür vorgesehene Standort an der Neustraße ergab sich aus verschiedenen Überlegungen der Ortsgemeinde aus dem derzeit in Habscheid laufenden Projekt „Zukunftsscheck Dorf“. Der Spielplatz soll dabei einerseits in der Nähe des Sportplatzes gelegen sein, andererseits auch in nicht zu großer Entfernung zur Ortslage selbst.

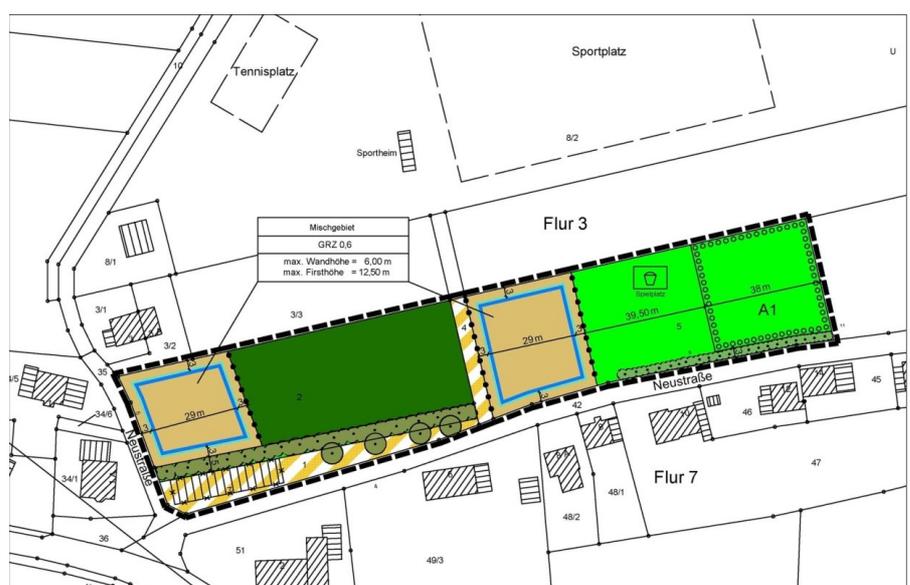
Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine weitere Grünfläche ausgewiesen, auf der als Ausgleichsmaßnahme acht Obstbäume angepflanzt werden (vgl. Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht).

Westlich der gemeindlichen Mischbaufläche schließt sich zunächst die vorhandene Zufahrt zum Sportplatz an.

Um die Nutzung der Flächen im Bereich nördlich der Neustraße insgesamt klarzustellen, wird eine private Grünfläche (auf Flurstück 2) als solche in den Bebauungsplan aufgenommen, ebenso wie eine zweite Mischbaufläche am westlichen Rand des Plangebietes. Auf dieser Baufläche soll langfristig eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Diese Fläche ist bereits in der vorhandenen Klarstellungssatzung für die Ortslage Habscheid enthalten.

Auf dem gemeindlichen Flurstück 1 steht eine große Laubbaumhecke sowie vier Einzelbäume, die zu erhalten sind und entsprechend festgesetzt werden, ebenso eine Strauchhecke auf Flurstück 5 (im Bereich der öffentlichen Grünflächen). Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) weiter ausgeführt.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die angestrebte Mischnutzung im Plangebiet.



Entwurf zum Bebauungsplan

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen. Zulässig sind alle nach § 6 Absatz 2 der BauNVO definierten Nutzungen. Nutzungen nach § 6, Absatz 2, Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie nach § 6 Absatz 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhen bestimmt.

Die Wand- bzw. Gesamthöhen begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich ihrer Höhenentwicklung. Die festgelegten Bestimmungsgrößen ergeben sich aus den vorgesehenen Grundstücksgrößen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt, die maximalen sichtbaren Wandhöhen dürfen 6,00 m nicht überschreiten, die maximal zulässige Gesamthöhe darf 12,50 m betragen. Die angegebenen maximalen Höhen werden auf die angrenzende Erschließungsstraße („Neustraße“) bezogen. Dabei sind sowohl die Grundflächenzahl wie auch die Höhenbegrenzungen an die vorhandene Bebauung in diesem Siedlungsbereich angelehnt.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Fassadengestaltung sowie zu Werbeanlagen definiert.

Diese Gestaltungsvorschriften sowie die Höhenbegrenzung der Gebäude sind nicht nur für die Einbindung in die Landschaft erforderlich, sondern auch für eine positive Gestaltung und Harmonie des Plangbietes am Ortsrand insgesamt wichtig.

Über diese Festsetzungen hinaus sollten sich Bauwillige bei der Planung eines Wohngebäudes, das sich harmonisch in die Ortslage einfügen soll, an folgenden eifeltypischen baukulturellen Kriterien orientieren:

- klar begrenzte Gebäudekuben
- geneigte Dachflächen
- kein Dachüberstand
- stehende Gauben
- verputzte Fassaden
- stehende Fensterformate
- wenige unterschiedliche, heimische Materialien

Bei der Berücksichtigung dieser Merkmale geht es dabei nicht um das Kopieren oder Nachbauen traditioneller Haustypen, vielmehr ist hier die Umsetzung der regional-

typischen Elemente in zeitgemäße Bauten gefragt (vgl. auch Informationen der „Initiative Baukultur Eifel“ des Eifelkreises Bitburg-Prüm unter www.eifel-baukultur.de).

Die Ortsgemeinde möchte in diesem Themenfeld nicht auf Restriktionen, sondern auf Einsicht setzen und daher auch keine weitergreifenden Gestaltungsfestsetzungen treffen.

5.3 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

Für die Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Für die Zufahrten sind jedoch auch bituminöse Befestigungen zulässig.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist unzulässig, außer im Bereich des Flurstückes 1, welches bereits bebaut ist (und entsprechend schon an den Mischwasserkanal angeschlossen war). Für die Oberflächenentwässerung der neuen Bauflächen sind Rückhalte- und Versickerungsmulden mit einem Rückhaltevolumen von 50 Liter / m² versiegelter Fläche herzustellen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.

5.4 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für die in das Baugebiet einbezogenen Grundstücke wird die Erhaltung von vorhandenen Laubbaum- und Strauchhecken festgelegt, als Kompensationsmaßnahme wird die Fläche A1 am östlichen Rand des Plangebietes definiert. Die Maßnahme A1 legt die Anpflanzung von 8 hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten fest.

Auch die Anlage von Retentionsflächen als erdbewachsene Mulden mit einer maximalen Einstautiefe von 20 cm wird hier festgelegt.

Die Maßnahmen werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) sowie die vorgesehene Oberflächenentwässerung im Entwässerungskonzept (Anlage zum Bebauungsplan) näher erläutert.

5.5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße „Neustraße“ erschlossen, die im weiteren Verlauf in einen Wirtschaftsweg übergeht. Die Straße wurde vor wenigen Jahren im Zuge der Kanalsanierung neu ausgebaut.

Im Plangebiet werden die vorhandene Zufahrt zum Sportplatz auf Flurstück 4 tlw. sowie Parkflächen auf Flurstück 1 als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ definiert. Das noch bestehende Gebäude (ehemaliges Raiffeisen-Warenlager und jetziger Bauhof der Ortsgemeinde Habscheid) wird langfristig abgebrochen werden. Damit wird dann die gesamte Fläche als Parkplatz zum Sportplatz zur Verfügung stehen.

6. Umsetzung

6.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privatbesitz (Flurstücke 2 und 5) und teilweise im Besitz der Ortsgemeinde Habscheid (Flurstück 1 und 4). Zur Realisierung des gemeindlichen Bauvorhabens wird das Flurstück 5 von der Ortsgemeinde angekauft. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes ist insgesamt durch Anschluss an die örtlichen Versorgungsnetze (Wasserleitung, Strom- und Telefonnetz) gewährleistet. Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss des Gebietes an den bestehenden Kanal der „Neustraße“ erfolgen.

Die Rückhaltung des entstehenden Oberflächenwassers (mit Ausnahme des Flurstückes 1 / vgl. Kapitel 5.3) erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken bzw. auf der Fläche A1. Die Bemessungen und Ausführung der Retentionsflächen sind im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan beschrieben.

6.3 Abwägung

In der Sitzung vom 29.09.2016 wurde dem Ortsgemeinderat Habscheid die Bebauungsplanung für den Bereich „Neustraße“ vorgestellt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, zu bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sowie zu Grünflächen und zur Entwässerung des Plangebietes wurden vom Rat beschlossen, ebenso die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. In der Sitzung vom 08.02.2017 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB beraten und entschieden sowie die Einbeziehung einer weiteren Grünfläche für einen Kinderspielplatz in den Geltungsbereich beschlossen. Über die während der Verfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung vom 10.05.2017 beraten und entschieden. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

6.4 Flächenbilanzierung

Die Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes setzen sich wie folgt zusammen:

Mischbauflächen	2.488 m ²
Ausgleichsfläche A1	1.377 m ²
öffentliche Grünflächen (Fläche für Spielplatz, Erhaltung Hecken)	2.139 m ²
private Grünfläche	2.387 m ²
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: <u>Zufahrt und Parkflächen</u>	<u>984 m²</u>
Summe aller Flächen im Geltungsbereich	9.375 m²

6.5 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Januar 2015 verwendet.

6.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planunterlage) sowie die städtebauliche Begründung mit Umweltbericht.

Das Entwässerungskonzept ist Anlage zum Bebauungsplan.

Bebauungsplan „Neustraße“ der Ortsgemeinde Habscheid

Habscheid, den

24.05.2017

Ortsbürgermeisterin



Diederichs