

**Bebauungsplan
der Ortsgemeinde Weinsheim, OT Gondelsheim
Teilgebiet „Auf dem Wieschen“**

**Begründung
(städtebaul. Teil)**

Gemarkung Gondelsheim

Flur 6 + 9

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

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

Oktober 2000

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.0	Allgemeines	3
1.1	Vorbemerkung	3
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB	3
1.2	Gebietsabgrenzung	3
2.0	Planungsgrundlagen	4
3.0	Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	4
3.1	Städtebauliche Konzeption	4
3.1.1	Allgemeines	4
3.1.2	Städtebauliche Zielvorgaben	4
3.1.3	Topographische Situation	4
3.1.4	Nutzungseinschränkung	5
3.1.5	Nutzungsverteilung	5
	Flächen für Versorgungsanlagen	6
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	6
	Flächen für Wasserwirtschaft	6
3.1.6	Erschließung	6
	Äußere Erschließung	6
	Innere Erschließung	6
3.1.7	Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
	Nutzungsverteilung	7
	Äußere Gestaltung	7
	Rechtsgrundlagen	7
4.0	Ver- und Entsorgung	8
4.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	8
4.2	Wasserversorgung	9
4.3	Stromversorgung	9
5.0	Eigentumsverhältnisse	9
6.0	Abwägung	9
7.0	Landespflegerischer Planungsbeitrag (siehe Teil 2)	10
8.0	Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes	11
9.0	Flächenbilanz	12

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Landespflegerischer Textteil (Teil 2).

1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Erweiterungsbereich der unmittelbar angrenzenden Ortslage.

Im Vorgriff auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Auf dem Wieschen" wurde zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der VGV Prüm für die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Ortsteil Gondelsheim, Ortsgemeinde Weinsheim, mit Schr. v. 28.05.1995, 22.01., 31.01. 07.05.1996 die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme beantragt.

Mit Datum vom 07.01.1997 wurde eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz durch die Kreisverwaltung Bitburg-Prüm abgegeben.

Hierbei wurde die grundsätzliche Vereinbarkeit der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen wird gemäß Beschluß des Ortsgemeinderates ein Zielabweichungsverfahren gem. § 13 Abs. 6 Landesplanungsgesetz durchgeführt.

Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Die Gemeinde Weinsheim und deren Ortsteile haben lt. Regionalem Raumordnungsplan die besonderen Funktionen Wohnen und Gewerbe sowie die weitere Funktion Landwirtschaft. Die Funktion Erholung kann im Rahmen der Eigenentwicklung vollzogen werden.

In der landesplanerischen Stellungnahme wird ausgeführt, daß die Ausweisung von ca. 15 Baustellen für den Ortsteil Gondelsheim angemessen ist, es ist jedoch vor der Erschließung die Verfügbarkeit sicherzustellen. Die im Bebauungsplan dargestellten 18 Baugrundstücke orientieren sich an dieser Vorgabe.

Der überplante Bereich befindet sich derzeit bis auf ein Grundstück im Gemeindebesitz, so daß auch die Verfügbarkeit sichergestellt ist.

Wegen des notwendigen Bedarfs zur Ausweisung von Flächen zur Schaffung von Wohnraum, ist es dringend erforderlich den Bebauungsplan als vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8(4) BauGB aufzustellen. Der FNP wird entspr. angepaßt.

Die dringenden Gründe für die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes sind, daß in der Ortsgemeinde Weinsheim, im Ortsteil Gondelsheim kaum noch Baustellen vorhanden sind. Aus diesem Grunde ist es notwendig, für die Entwicklung des Ortsteiles Gondelsheim Möglichkeiten zu finden, daß Bauland zur Verfügung gestellt werden kann. Dies ist nur durch die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes möglich.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

1.2 Gebietsabgrenzung

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung Gondelsheim,

Flur 6

Flurstücksnummern: 36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 36/5(tlw.), 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 37/5(tlw.), 39(tlw.), 40/1(tlw.), 41/2(tlw.), 42(tlw.), 43/4, 44/1(tlw.), 74/1(tlw.).

Flur 9

Flurstücksnummer: 67(tlw.)

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 07.01.1997
- landespflegerischer Planungsbeitrag
- Entwässerungstechn. Vorkonzept.

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Allgemeines

Die primär für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehenen Bauflächen befinden sich bis auf ein Grundstück im Gemeindebesitz. Es sind hier ca. 18 Baustellen vorgesehen.

3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

Ausweisung von Flächen für:

- "Mischgebiet" (MI);
- Berücksichtigung ökologischer und wasserwirtschaftlicher Belange;
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

3.1.3 Topographische Situation

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine relativ gleichmäßig von Nordwest nach Südost geneigte Fläche. Oberhalb der Erschließungsstraße neigt sich das Gelände um ca. 7,5%, im südlichen Bereich beträgt die Neigung ca. 13%. Die genaue Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt und ist dem Plan zu entnehmen.

3.1.4 Nutzungseinschränkung

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. In der Zusammenfassung der durch Voruntersuchungen bekannten Wirkungen ergeben sich für die B-Plankonzeption folgende Vorgaben:

- Ausweisung als "Mischgebiet"
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Entwässerung im modifizierten Trennsystem sowie dezentrale Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers
- Innere Durchgrünung.

3.1.5 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich wird als "Mischgebiet" ausgewiesen. Hier wird die Anregung aus der Landesplanerischen Stellungnahme vom 07.01.1997 aufgegriffen.

Die zulässigen Nutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Diese gelten für die gesamten bebaubaren Flächen. Eine Unterteilung ist lediglich bezüglich der Lage der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse vorgesehen.

Grundsätzlich ist die Zweigeschossigkeit als typisch für den ländlichen Raum anzusehen. Um auf die steilere Hangneigung unterhalb der Erschließungsstraße Rücksicht zu nehmen und um zu vermeiden, daß hier Gelände bedingt durch ein zusätzliches Sockelgeschoß im Keller eine optische 3-Geschossigkeit zu vermeiden, wird für diesen Bereich festgesetzt, daß das zweite Vollgeschos im Untergeschoß angeordnet wird. Oberhalb der Erschließungsstraße dagegen soll ein echter 2-geschoßiger Baukörper entstehen können. Um nun diese ortstypische Bauweise auf die inzwischen doch in Neubaugebieten üblich gewordene 1-einhalb geschossige Bauweise abzustimmen werden hier oberhalb der Erschließungsstraße die First- und Traufhöhen als Mindest - bzw. Höchstmaß festgesetzt.

Die entsprechenden Bereiche sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Ausnahmen nach § 6(2)4 und 6-8 sowie Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind unzulässig. Im Hinblick auf eine möglichst flexible Entwicklung der künftigen Wohnbebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude freigestellt.

Die Nutzungsverteilung sowie das Erschließungskonzept sind so angelegt, daß eine harmonische Weiterentwicklung der vorhandenen Ortsstruktur entsteht bzw. der Eindruck eines isolierten Neubaugebietes vermieden wird.

Die wenigen öffentlichen Grünflächen dienen in erster Linie wasserwirtschaftlichen Aspekten (Ableitung von Niederschlagswassermengen).

Im nord-westlichen Planbereich ist die Abgrenzung so ausgedehnt, daß für das „gefangene“ Rest-Flurstück 41/2 eine Zufahrtsmöglichkeit von dem westlich gelegenen Wirtschaftsweg gegeben ist.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf Pflanzgebote zur Gliederung des Baugebietes und Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (siehe hierzu Teil 2 der Begründung, landespflegerischen Planungsbeitrag).

Flächen für Versorgungsanlagen

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Bei einer Regelbreite von 6,00 m ist hier ausreichend Raum. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.

Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Diese Anlagen gelten als grundsätzlich genehmigungsfähig.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag)

Flächen für die Wasserwirtschaft

Diese Maßnahmen sind in die Flächen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen integriert. Separate Flächen für die Wasserwirtschaft werden nicht ausgewiesen. Hier ist auf das wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Bielefeld und Gillich zu verweisen, welches im Auftrag der VG-Werke erstellt wurde. (siehe Kap. 4.1)

3.1.6 Erschließung

a) Äußere Erschließung

Die Erschließung erfolgt über ein vorhandenes ca. 90m langes Gemeindestraßenstück an die K 178(Poststraße).

b) Innere Erschließung

Die Innere Erschließung besteht aus einer durch das gesamte Gebiet verlaufenden Erschließungsstraße und zwar als Verlängerung des o. g. Gemeindestraßenstücks. Am Ende der Straße weitet sich die Straße zu einer mit Müllfahrzeugen befahrbaren Wendeplatte von 18,00 m Durchmesser auf.

Die kurze Verlängerung der Straße hinter der Wendeplatte dient dazu, die neue Erschließung des Baugebietes nach Westen an das vorhandene Wirtschaftswegenetz in der Gemarkung anzuschließen. Diese Verbindung wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg festgesetzt.

Auf die Ausweisung eigenständiger Gehwegbereiche wird im B-Plan verzichtet. Die endgültige Aufteilung ist dem Projektentwurf vorbehalten.

Der sich aus den privaten Baumaßnahmen ergebende Stellplatzbedarf ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die einzelnen Bauparzellen sind hierfür ausreichend dimensioniert.

3.1.7 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es wird ein möglichst geschlossener Siedlungseindruck angestrebt, der gleichzeitig formale Bezüge zum bestehenden Ort herstellt. Zur Erreichung dieser städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

Nutzungsverteilung

Entspr. den städtebaulichen Zielvorgaben ist innerhalb des Plangebietes die überwiegende Errichtung von Einfamilienhäusern zu erwarten.

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

Äußere Gestaltung

Bauhöhenbeschränkung, Dachlandschaft

Zur Sicherung der Umsetzung des dem Entwurf zugrundeliegenden städtebaulichen Ordnungsprinzips sind durch textliche Festsetzungen Regelungen getroffen, welche die künftige Baumasse der einzelnen Gebäude eindeutig regeln.

Die Begründung der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB, von Pflanzpflichten und -geboten gem. § 9(1)25 BauGB, sowie von öffentlichen Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB ist der Maßnahmentabelle in Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag) zu entnehmen.

Ziffer	Rechtsgrundlage	Begründung
A Generell gilt § 9(1) BauGB		
A1	§ 9(1) 1 BauGB	Ergibt sich aus § 1(1) BauGB bzw. aus den Vorgaben der landesplanerischen Stellungnahme.
A1.1 A1.2	§ 1(6) BauNVO	Die ausgeschlossenen Nutzungen und Ausnahmen sind für den überplanten Bereich als untypisch bzw. störend einzustufen.
A2	§ 20(3) BauNVO	Diese Festsetzung dient der Erhaltung des Gebietscharakters sowie der Begrenzung der Gebäudevolumen.
A4	§ 18(1) BauNVO § 10 LBauO	Diese Festsetzung ist Voraussetzung zur Einhaltung des gewünschten Bauvolumens im Hinblick auf den angestrebten Gebietscharakter (siehe auch Festsetzung B2 u. B3).
B Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO		
B1	§ 5(2) LBauO	Das geneigte Dach bildet innerhalb der Gemarkung die vorherrschende Bauform und prägt die bestehende Dachlandschaft.
B3 und B4	§ 88(1)1 LBauO § 16(2) u. 18(1) BauNVO	Die Festsetzung dient der Begrenzung der Gebäudevolumen sowie der Einhaltung des angestrebten Gebietscharakters.

B6, B7	§ 5(2) i.V.m. § 88(1)1 LBauO	Das Baugebiet bildet die Ergänzung des bestehenden Ortskerns sowie der unmittelbar angrenzend vorh. Einfamilienhausbebauung. Die unmittelbare Nähe führt zu einer Zusammenführung von bestehenden und neuen Gebietsteilen und erfordert hier eine gestalterische Abstimmung.
C, D		Siehe landespflegerischer Planungsbeitrag, Kapitel 6.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers wurde im Auftrag der VG Werke Prüm durch das Ing.-Büro Bielefeld und Gillich, Trier ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchung wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Zur Erläuterung hieraus der folgende Auszug :

...Für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers steht die südlich an die Baugrundstücke anschließende, im Bebauungsplan mit K 1 gekennzeichnete Fläche zur Verfügung. Das gesamte von den Privatgrundstücken und aus der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser soll hier in flachen, mit Rasen begrüntem Erdmulden zurückgehalten werden. Da Fläche K 1 genügend Raum für die Anlage der benötigten Versickerungsmulden bereitstellt, wurde auf eine Versickerung auf den Privatgrundstücken und auf eine Straßen-Seitenmulde verzichtet. Über eine Pflasterrinne in der Straße wird das hier abfließende Niederschlagswasser sowie der Abfluß der nördlich gelegenen Baugrundstücke erfaßt und in einer ca. 1.020 m² großen Erdmulde versickert. Niederschlagswasser von den südlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken wird direkt mehreren flachen Versickerungsmulden auf K 1 zugeleitet, deren Dimensionierung und Zuordnung zu den einzelnen Baugrundstücken der im Anhang beigefügten Karte entnommen werden kann....
...sowie:

...Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren ist nicht erforderlich, da das Eintreten von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal durch dessen separate Ableitung und Versickerung in begrüntem Erdmulden unterbunden wird. Im Falle eines Überlaufes der Mulden wird dieser breitflächig in Richtung des südlich verlaufenden Vlierbaches abgegeben. Das Niederschlagswasser wird damit wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Eine punktuelle Zuleitung von Niederschlagswasser in den Vlierbach findet nicht statt....

Die Fläche K 1 befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde.
Weitere detaillierte Aussagen sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Das Entwässerungskonzept ist als gesonderte Anlage beigefügt.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden Anlagen im angrenzenden Baugebiet.

4.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das Plangebiet befindet sich bis auf ein Grundstück im Gemeindebesitz; auch die Fläche K1 befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde. Eine Aufteilung der Grundstücke ist größtenteils erfolgt. Die Vermessung der restlichen Flächen wird durch die Gemeinde Weinsheim beauftragt. Privatflächen sind hiervon nicht betroffen.

6.0 ABWÄGUNG

Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Gemeinderates erörtert.

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB sind in die Abwägung eingeflossen. **Abwägungsrelevant war hier insbesondere die Frage:**

Erschließung:

Es ist Planungswille des Ortsgemeinderates, den Wirtschaftsweg nicht als Gemeindestraße auszubauen. Durch einen Ausbau des Wirtschaftsweges zu einer Gemeindestraße hätten die Erschließungskosten sich erhöht, da rund 475 m² Straßenfläche zusätzlich ausgebaut werden müssen. Der Einmündungsbereich zur K 172 hätte sehr wahrscheinlich so ausgebaut werden müssen, daß Einfädelungsspuren notwendig wären. Hierzu wäre zusätzlicher Grunderwerb notwendig, was ebenfalls nicht von der Ortsgemeinde gewollt war. Zudem wären die außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücksflächen des Flurstückes mit der Nummer 40/1 beitragspflichtig geworden, was nicht Wille der Ortsgemeinde war. Bei einem Ausbau des Wirtschaftsweges wäre zudem der Bestand der vorhandenen, das Baugebiet umschließenden Hecke gefährdet. Aufgrund der Größe des Baugebietes ist das erhöhte Verkehrsaufkommen nach Ansicht der Ortsgemeinde nicht so groß, daß ein Ausbau des Wirtschaftsweges zu einer Gemeindestraße notwendig wäre.

Gestalterische Festsetzungen:

Die Ortsgemeinde hat sich sehr intensiv mit den Erfordernissen von gestalterischen Festsetzungen befaßt. Der jetzige Umfang der Festsetzungen wird jedoch als ausreichend betrachtet. Dies insbesondere im Hinblick darauf, daß den Bauherren ein gewisser Gestaltungsspielraum gelassen werden soll. Durch die Festsetzungen ist nach Ansicht der Ortsgemeinde gewährleistet, daß ein geschlossenes Ortsbild erhalten bleibt.

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden vom Ortsgemeinderat nach eingehender Abwägung der Eingriffe gegenüber den Forderungen der Landpflege und Ortsbildgestaltung beschlossen. Dabei wurden die Einschränkungen und Auflagen angesichts der Bedeutung einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als zumutbar erachtet.

Evtl. noch verbleibende Restbeeinträchtigungen sowie sich hieraus ergebende landespflegerische Forderungen wurden vom Gemeinderat im Rahmen der Abwägung gegenüber den Erfordernissen zum Ausbau in Hinblick auf den Baulandbedarf zurückgestellt.

7.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt.

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie die Anforderungen des § 17 LPfIG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2 der Begründung).

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	Masse x EP	GP netto DM	GP brutto DM (incl. 16% MWSt.)
1. Öffentliche Verkehrsflächen	1.556 m ² x 180,-	280.080	324.900
2. Beleuchtung	7 Stck x 3.300,-	23.100	26.800
3. Landespflegerische Maßnahmen		196.700	228.172
4. Niederschlagswasser-Bewirtschaftg.		11.700	13.572
5. Wasserversorgung			
– Hauptleitung	230 m x 180,-	41.400	48.000
– Hausanschlußleitungen	126 m x 160,-	20.160	23.400
6. Kanalisation			
– Hauptkanal	230 m x 350,-	80.500	93.400
– Hausanschlußleitungen	126 m x 220,-	27.720	32.200
Summe		rd.	<u>598.474</u>

Kostenquellen:

- 3. – 4. Bielefeld & Gillich, Trier
- 1.-2. u. 5. – 6. Erfahrungswerte

Die Erschließungskosten werden gem. der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Weinsheim umgelegt.

Sobald die Planung abgeschlossen ist, soll die Erschließungsplanung in Auftrag gegeben werden und die Erschließung soll schnellstmöglich durchgeführt werden.

9.0 FLÄCHENBILANZ

	m ² ca.	% ca.
Gesamtfläche	25.610	100,0

– öffentliche Verkehrsfläche	1.556	6,1
– öffentliche Grünfläche (incl. Niederschlagswasser-Ableitung)	96	0,4
– Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entw. von Natur u. Landschaft	8.371	32,6
– Verkehrsflächen besonderer Zweckbe- stimmung	914	3,6

Netto-Bauflächen (Mischgebiete)	14.672	57,3
---------------------------------	--------	------

Weinsheim, den 27.11.2001

Peter Meyer
Ortsbürgermeister



Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 BauGB beigelegt.



54634 Bitburg, den 18.03.2002
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

Gerhard Annen
(Gerhard Annen)