

Salmtal

BEBAUUNGSPLAN "Stierpesch"

BEGRÜNDUNG

Stand: Satzung

Dipl.-Ing. Hans-Peter Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

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

1. Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Flurstücke Nr. 66 (K 40) tlw., 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77 und 78 (Fahrweg), Flur 11, Gemarkung Dörbach. Die Abgrenzung ist der Karte zu entnehmen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt einschl. des Anteils der K 40 sowie der für den Lärmschutzwand erforderlichen Flächen ca. 1,50 ha.



2. Allgemein

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine topografisch relativ ebene Fläche.

Die genaue Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse wurden, soweit dies grafisch möglich ist, in den Bebauungsplan übernommen.

Aus naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht sind keine Aspekte erkennbar, die dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen.

3. Verfahren

3.1 Einleitung des Verfahrens

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortslagenbereich geschaffen werden.

Die geplanten Bauflächen werden durch Ackerflächen, Intensivgrünland und Lagerflächen eingenommen. Die Planung ist als Nachverdichtung im Zuge der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen.

Die Zufahrt zu den geplanten Wohnbauflächen ist von der K 40 aus vorgesehen.

Der Rat der Gemeinde Salmtal hat in seiner Sitzung am 03.09.2014 den Entwurf für den Bebauungsplan „Stierpesch“ anerkannt. In der Sitzung am 03.09.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss sowie die Einleitung des Verfahrens beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Von der Umweltpreuung nach § 2a(4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB wird abgesehen.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen. Evtl. Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 sowie gemäß § 4a Abs. 2 BauGB (i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB) sowie § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 17.11.2014 bis einschließlich ~~-~~ 18.12.2014 durchgeführt.

Aufgrund von Anregungen aus der Offenlage wurde die Planung geändert. Der neue Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Salmtal in seiner Sitzung am 22.04.2015 gebilligt und die erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Durchführung der erneuten Offenlage erfolgt in der Zeit von 15.06.2015 bis einschließlich 26.06.2015.

3.3 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

Aufgrund von Anregungen aus der Offenlage wurde die Planung geändert. Der neue Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Salmtal in seiner Sitzung am 22.04.2015 gebilligt und die erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Durchführung erfolgt zeitgleich mit der erneuten Offenlage in der Zeit von 15.06.2015 bis einschließlich 26.06.2015

4. Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse

Im Sinne einer baulichen Nachverdichtung werden bisher als Grünland, Acker und Holzlagerfläche landwirtschaftlich genutzten Flächen als Standort für den individuellen Wohnungsbau umgewidmet, der eine Ergänzung für die bestehende Bebauung der Ortslage bildet. Die Flächenverfügbarkeit wird vor dem Satzungsbeschluss mittels Vorverträgen belegt.

Bei der vorliegenden Bauflächenausweisung „Auf Stierpesch“ handelt es sich um die Entwicklung einer im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes Wittlich-Land 2006 bedarfsgemäß anerkannten und aufgenommenen Bauentwicklungsfläche.

Die Baugebietsausweisung mit 13 Baugrundstücken ist geeignet, den aktuell bestehenden Baulandbedarf für Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Salmtal (gem. ROP mit besonderer Funktion "Wohnen"), der nach Auswertung der Baustatistik im Durchschnitt der vergangenen 4 Jahre bei 5 Neubauvorhaben pro Jahr lag, für rund 2 Jahre zu befriedigen. Die zeithaue Bereitstellung der entwickelten Bauflächen für den örtlichen Markt wird die Gemeinde durch entsprechende Vereinbarungen zur Erschließung und Vermarktung der Grundstücke (insbes. Vereinbarung von Bauverpflichtungen) regeln.

In der Ortsgemeinde Salmtal stehen die noch freien, größeren Flächen zur Entwicklung von Bauland innerhalb der Ortslage dem freien Markt derzeit nicht zur Verfügung. Entweder werden die Flächen für nachfolgende Generationen als tatsächliches Bauland oder als "immobile Geldanlage" vorgehalten oder noch landwirtschaftlich genutzt. Ergänzend ist darauf hinzu-

weisen, dass seitens der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Programm „built to lease“ sowie mit eigenen Planungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen ebenfalls die Verfügbarkeit etwaiger sonstiger Innenbereichs- bzw. Baulückenpotentiale mit entsprechend negativen Ergebnis geprüft wurden.

Künftige Nutzungsstruktur

Geplant sind insgesamt bis zu 13 Baustellen für freistehende Einfamilienhäuser mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 m² bis ca. 600 m².

5. Nutzungseinschränkungen

Lärm

Die Frage möglicher Nutzungseinschränkungen durch die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet verursacht durch den Kfz-Verkehr auf der L 141 und der Bahnstrecke wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme der FIRU GfL Kaiserslautern (August 2014 und März 2015) festgestellt.

Diese Untersuchung hatte unter Berücksichtigung eines 2 m hohen Lärmschutzwalles entlang der L 141 folgendes Ergebnis:

Zitat:

Bei freier Schallausbreitung wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag in 2,4 m über Grund lediglich im westlichen Bereich des Plangebiets eingehalten. In Höhe des 1. Obergeschosses (ca. 5,2 m über Grund) wird der Orientierungswert Tag im gesamten Plangebiet überschritten. Der Orientierungswert Nacht für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiet sowohl in Höhe des Erdgeschosses als auch in Höhe des 1. Obergeschosses überschritten.

Die Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet liegen am Tag in Erdgeschoss Höhe noch im wohnverträglichen Bereich zwischen den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) und Mischgebieten von 60 dB(A). In der Nacht betragen die Verkehrslärmeinwirkungen im gesamten Plangebiet mehr als 52 dB(A) (EG) bzw. mehr als 54 dB(A) (1.OG). Die hohen Verkehrslärmeinwirkungen in der Nacht sind auf die prognostizierten Güterzüge auf der Bahnstrecke zurückzuführen.

Bei einer Bebauung entsprechend des vorliegenden Entwurfs werden am Tag an der geplanten Bebauung an den der L 141 zugewandten Fassaden in Erdgeschoss Höhe Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 59,0 dB(A) prognostiziert. In Höhe des 1. Obergeschosses werden an diesen Fassaden Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 62,6 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) wird an diesen Fassaden um bis zu 7,6 dB(A) überschritten. Jedes der geplanten Wohngebäude verfügt in Höhe des Erdgeschosses über mindestens zwei „lärmarme“ Fassaden, an denen der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten wird. In Höhe des 1. Obergeschosses wird der Orientierungswert Tag an mindestens einer Fassade der geplanten Wohngebäude eingehalten.

Im Nachtzeitraum werden an den der L 141 zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 56,6 dB(A) in Erdgeschoss Höhe und von bis zu 57,8 dB(A) in Höhe des 1. Obergeschosses berechnet. Der Orientierungswert Nacht für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) wird deutlich um bis zu 12,8 dB(A) überschritten.

Wegen den zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte insbesondere im Nachtzeitraum sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Lärmschutzmaßnahmen

Geeignete Maßnahmen bezogen auf die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet im Tagzeitraum sind „Gebäudeanordnung“ und „Grundrissgestaltung“. Die geplante Bebauung sollte mit unter Schallschutzgesichtspunkten optimierten Grundrissen ausgeführt werden. Durch die Eigenabschirmung ist an den „lärmarmen“ Fassaden der geplanten Gebäude nicht mit Überschreitungen des Orientierungswerts Tag von 55 dB(A) zu rechnen. Die Grundrisse der geplanten Gebäude im Plangebiet sind so zu gestalten, dass jede vorgesehene Wohnung über Wohnraumfenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügt.

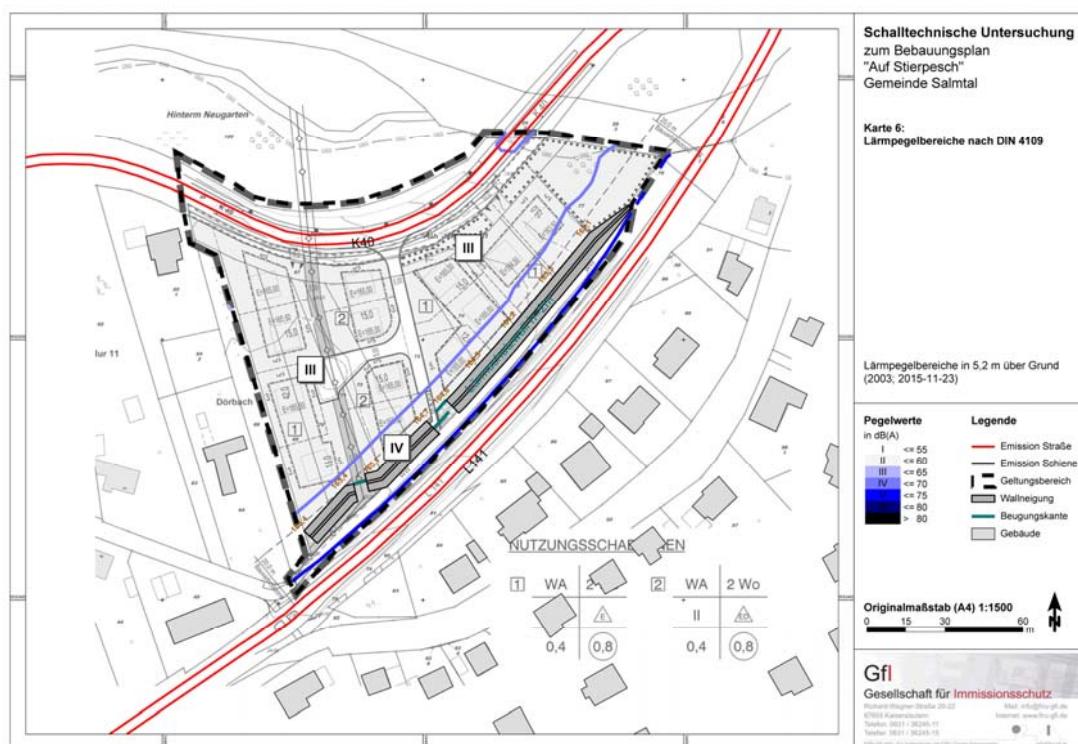
Zur Sicherstellung wohnverträglicher Innenpegel insbesondere auch im Nachtzeitraum wird die Festsetzung von passivem Lärmschutz empfohlen.

Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich in der Regel auf den Tagzeitraum. Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels werden die höheren Verkehrslärmpegel in Höhe des 1. Obergeschosses herangezogen.

Die Verkehrslärmbelastungen in der Nacht werden maßgeblich durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke bestimmt. Aufgrund der Schienenverkehrslärmeinwirkungen sind im Nachtzeitraum insbesondere an den der Bahnstrecke zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude Verkehrslärmeinwirkungen auf dem Niveau der für den Tag prognostizierten Werte zu erwarten. Eine Bemessung der Anforderungen an den passiven Schallschutz ausschließlich am Tagbeurteilungspegel ist in diesem Fall nicht sachgerecht. Nach der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ sind als Anhaltswerte für Innenschallpegel bei Schlafräumen im Nachtzeitraum 5 dB(A) geringere Innenschallpegel angegeben. Um den erhöhten Anforderungen an den Schallschutz im Nachtzeitraum Rechnung zu tragen, sind für Schlaf- und Kinderzimmer um 5 dB(A) höhere Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile zu stellen als nach der Regelbeurteilung gemäß DIN 4109.

Zitat Ende:

Die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (bezogen auf die Verkehrslärmeinwirkungen am Tag) sind in der nachfolgenden Karte (6) dargestellt.



Vorhandene Leitungen

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Fernwasserleitung DN 300 des Zweckverbandes Wasserversorgung Eifel-Mosel – ZWEM (Lage eingemessen). Die Lage dieser Leitung stellt, unter Berücksichtigung der Leitungsschutzstreifen von 3,0 m zur Leitungsachse, für das Baugebiet eine Begrenzung dar, die auf das Konzept des Bebauungsplanes Auswirkungen hat. Der gesamte Leitungsbereich wird mit einer Gesamtbreite von 5,0 m als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die später im Eigentum der Gemeinde verbleiben soll. Hierdurch wird der Zugang zur Leitung jederzeit gewährleistet.

Der Schutzstreifen darf ausschließlich mit Gras bepflanzt werden. Sonstige Pflanzungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, die den Zugang bzw. deren Unterhaltung der Fernwasserleitung erschweren, sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird berücksichtigt, dass im Bereich der querenden öffentlichen Erschließungsanlagen alle Ver- und Entsorgungsleitungen nach Vorgabe des ZWEM unter der vorhandenen Fernwasserleitung DN 300 verlegt werden.

Überschwemmungsgebiet der Salm, Genehmigungspflicht nach § 76 LWG

Das Plangebiet ist am nördlichen Rand im Bereich der „privaten Grünfläche mit Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen“ vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Salm betroffen. In diesen Bereich überlagern sich Plangebiet und gesetzlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet der Salm geringfügig. Die festgesetzten Bauflächen im allgemeinen Wohngebiet werden jedoch nicht vom Überschwemmungsgebiet der Salm betroffen.

Seitens der Verwaltung wurden der SGD Nord im Verfahren die maßgebenden Höhenprofile im 40m-Bereich der Salm, Gewässer II. Ordnung vorgelegt. Da das betroffene Flurstück Nr. 77 nur im nördlichen Bereich geringfügig im Überschwemmungsgebiet der Salm liegt, bestehen lt. Mail der SGD Nord vom 13.03.2015 aus Sicht der Wasserwirtschaft keine Einwände gegen die Ausweisung der südlichen Teilfläche dieses Grundstückes als Baustelle. Eine Genehmigung nach § 76 LWG wurde in Aussicht gestellt.

Bauverbotszone der L 141

Das Plangebiet ist von der Bauverbotszone der Landestrasse Nr. 141 betroffen. Hieraus ergeben sich Beschränkungen für die Bebauung der betroffenen Grundstücke.

6. Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mittels einer neuen Stichstraße mit einer Ausbaubreite von 5,0 m ausgehend von der K 40. Die Stichstraße erhält hierbei eine für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignete Wendeanlage gem. RAST 06.

Die drei neu gebildeten Grundstücke im Bereich der Flurstücke Nr. 67, 69, 70 sowie 75 und 77 erhalten jeweils eine direkte Zufahrt zur K 40.

7. Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Soweit es sich um Bauflächen handelt, werden 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.

Bei der Art der zulässigen Nutzung soll die Wohnnutzung als die das Plangebiet bestimmende Nutzung festgeschrieben werden. Lediglich das Wohnen nicht störende, - die der Versorgung des Gebietes dienenden -, Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbenutzungen wie z.B. Kleingewerbe sollen zugelassen werden. Die Lage und Größe des Baugebietes sowie die Dimensionierung der Erschließungsanlage erfordern aus städtebaulicher Sicht entsprechende Einschränkungen.

Ebenfalls erfolgt eine Einschränkung bei der Zahl zulässiger Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Hierbei werden max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Die Begründung ergibt sich aus dem angestrebten Gebietscharakter sowie der vorgeschlagenen Grundstücksgröße.

Aus Gründen der begrenzten Verkehrsflächenbreite ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Weiterhin ist das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

Trauf-, First- oder Gebäudehöhen.

Die Höhe der Gebäude wird durch textliche Festsetzungen wie folgt begrenzt.

Firsthöhe: max. 9,00 m

Trauhöhe: max. 6,00 m

Bei Flachdächern beträgt die zulässige Höhe bis Oberkante Attika max. 7,00 m.

Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Pultdach darf max. 8,00 m betragen.

Trauf- und Firsthöhe bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika wird gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden (über NN) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Pultdach wird gemessen von Oberkante Urgelände (i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO) bis zum oberen Abschluß der Wand.

Von der Regelung der maximal zulässigen Trauhöhe auszunehmen sind Treppenhäuser o.ä.

Zusätzlich wird die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoßfußbodenhöhe) bezogen auf NN festgesetzt.

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden nur Regelungen getroffen die eine Wirkung auf die Kubatur und damit auf die Fernwirkung künftiger Gebäude haben. Dies betrifft die maximal zulässige Dachneigung, die sich aus der Umgebungsbebauung ableitet, sowie die Zulässigkeit von Dachgauben.

- Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer bis 40° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 50% der jeweiligen Trauflänge zulässig.

Mit diesen einschränkenden Festsetzungen soll das Erscheinungsbild einer maximal zweigeschossigen Bebauung gesichert werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist bei der geringen Ausbaubreite eine optische und tatsächliche Vergrößerung des Begegnungsraumes zu gewährleisten. Hierzu wird festgesetzt

das gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten ist, bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m.

Zur Vermeidung von die Verkehrssicherheit beim Begegnungsverkehr einschränkenden „Straßenrandparken“ wird eine Mindestanzahl von 2 Stellplätzen je Wohneinheit gefordert.

8. Aussagen zu Umweltbelangen

siehe gesonderter Fachbeitrag Högner, Landschaftsarchitektur, Minheim

9. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung wurde durch das Ing.-Büro John Wittlich ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die nachfolgenden Ausführungen (kursiv sind auszugsweise dem wasserwirtschaftlichen Konzept entnommen.

Zitat Anfang

Das Neubaugebiet befindet sich an der Verbindungsstraße (K 40) zwischen den beiden Ortsteilen Salmrohr und Dörbach.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird die bergseitige Grünfläche zwischen vorhandenem Gehweg und Grenzlinie (bisher Kreisfläche) von der Ortsgemeinde übernommen. In diese Fläche erfolgen die Rückhaltung und die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen. Das Baugebiet liegt überwiegend auf einer Anhöhe mit leichtem Gefälle in Richtung Norden. Westlich grenzt die vorhandene Wohnbebauung der Straße „Im Neugarten“ an den Ortsteil Dörbach an.

Die Höhenlage des Baugebietes liegt zwischen 164,00 und 165,00 m ü. NN. Zurzeit liegt kein geologisches Gutachten vor. In dem neuen Baugebiet sollen ca. 13 neue Bauparzellen erschlossen werden.

Entwässerung

Für das geplante Baugebiet kommt das klassische Trennsystem, sowohl mit dezentraler privater Rückhaltung, als auch mit einer zentralen Regenrückhaltefläche, zur Ausführung. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst am Anfallort zurückzuhalten und zu bewirtschaften.

Die zentrale Regenrückhaltefläche dient als Rückhalt für die Überläufe der privaten Areale und der öffentlichen Straßen- und Gehwegflächen.

Vor der Rückhaltung steht jedoch eine konsequente Vermeidung eines Oberflächenwasserabflusses. So ist beispielsweise durch die Wahl von ökologischen Pflastersteinsystemen die Flächenversiegelung um einen erheblichen Anteil zu verringern. Es muss allerdings darauf geachtet werden, dass der Untergrund eine ausreichende Durchlässigkeit aufweist. Ebenfalls ist eine Nutzung des Wassers auf privaten Flächen möglich.

Oberflächenentwässerung von privaten Flächen

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu soll im Bebauungsplan eine Menge von 50 l/m² befestigte Fläche festgesetzt werden.

Die Rückhaltung erfolgt über eine Retentionszisterne, flache Mulden, Teiche oder über eine Rigole. Jede dieser Rückhaltemöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf, der bei Vollfüllung in den Regenwasserkanal bzw. Straßenseitengraben entwässert.

Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.

Oberflächenentwässerung von öffentlichen Flächen

Die Entwässerung der Straße erfolgt über Straßeneinläufe, die im Abstand von 250,00 bis 300,00 m² angeordnet werden. Die Ableitung erfolgt in einem Regenwasserkanal oder Teilsickerleitung DN 250. Die Ablaufleitung nimmt zusätzlich die Überläufe der privaten Rückhaltung auf und leitet die Oberflächenwassermenge in den früheren Straßenseitengraben der Innenortsverbindung.

Hier erfolgt der zentrale Rückhalt / Pufferung des Oberflächenwassers mit Krotzenpackungen.

Nach Rückhaltungen bzw. Pufferung erfolgt die Einleitung in die Salm.

Zwischen den Rückhalteflächen sind im Bereich der Überfahrten Parzelle 70, 75, 77 und der Stichstraße Durchlässe aus dukt. Gussrohr DN 400 geplant.

Außengebietentwässerung

Auf das Baugebiet entwässern keine Außengebiete.

Schmutzwasserentwässerung

Das Schmutzwasser des Baugebietes wird an den vorhandenen Schmutzwasser-sammler Dreis-Salmtal angeschlossen.

Der neue SW-Kanal DN 250 kreuzt die Salm und wird bis zum Ende der beiden Stichstraßen verlegt.

*Durch die 13 neuen Bauparzellen werden unter der Annahme von 4 Personen pro Grundstück und einem Wasserverbrauch von 120 l/(E*d) ca. 6,50 m³ Abwasser pro Tag in die Kläranlage eingeleitet.*

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist problemlos machbar. Es erfolgt ein Anschluss an die vorhandene Wasserleitung DN 150 zwischen den Ortsteilen Dörbach und Salmrohr in der „Neustraße“. Die Verlegung der neuen Wasserleitung erfolgt über den vorhandenen Wirtschaftsweg entlang der L 141 in den geplanten Fußweg und endet in den beiden Erschließungsstraßen.

Hinweis:

Es ist in der Vorplanung berücksichtigt, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen nach Vorgabe unter der vorhandenen Wasserleitung DN 300 (ZWEM) verlegt werden.

Zitat Ende

Stromversorgung

Die Energieversorgung des Planungsgebietes erfolgt über das örtliche Stromnetz der RWE.

10. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich in Privatbesitz und wird von der Ortsgemeinde soweit möglich erworben werden bzw. kommen anderweitige Regelungen (z.B. Tausch, Zuteilung Baufläche, o.ä.) zum Tragen. Die Flächenverfügbarkeit wird vor Satzungsbeschluss sichergestellt. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzl. Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

11. Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 22.04.2015 erörtert.

Aufgrund der Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden erneut beteiligt.

Hierbei wurden von den Behörden keine Anregungen vorgebracht.

In der öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht die zur Änderung in der städtebaulichen Konzeption führten.

Lediglich in Bezug auf die Darstellung der überbaubaren Flächen wurden 2 Baufelder geringfügig verändert. Betroffen hiervon ist der Bereich der Flurstücke Nr. 67, 69 und 70. Die Anordnung der Gebäude blieb hierbei unverändert erhalten.

12. Flächenbilanz

	Σm² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	14.392	100,0
• (Straßen-) Verkehrsflächen (Projektstraße 1 incl. Zufahrten)	760	5,3
• (Straßen-) Verkehrsflächen (K40)	2.031	14,1
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg Fußweg	745 46	5,2 0,3
• Flächen für die Wasserwirtschaft	600	4,2
• Öffentliche Grünflächen Schutzstreifen für LTG Lärmschutzwall	475 984	3,3 6,8
• Private Grünflächen mit flächigem Erhalt von Gehölzen ohne Auflage	1.050 71	7,3 0,5
• Netto-Bauflächen Allgemeines Wohngebiet (davon Flächen zum Erhalt von Gehölzen: 294m²)	7.630	53,0

13. Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes

Art	Masse	EP netto €	GP netto €
Verkehrsflächen einschl. Fußweg		115.000,--	
Beleuchtung		8.500,--	
Lärmschutzwall		40.000,--	
Wirtschaftsweg		15.000,--	
Ing.-Vermessung		28.500,--	
Kataster-Vermessung		20.000,--	
Schmutzwasser incl. Hausanschlüsse		119.000,--	
Niederschlagswasser		77.000,--	
Wasserversorgung		55.000,--	
Summe (Netto)		ca. 478.000,--	

Kostenangaben:

Ing.-Büro John

Zuzüglich der Grundstückskosten und ggf. Verfahrenskosten

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Salmtal, Teilgebiet: „Im Stierpesch“

Salmtal, den2015

(Siegel)

Ortsbürgermeister