

Ortsgemeinde Ollmuth

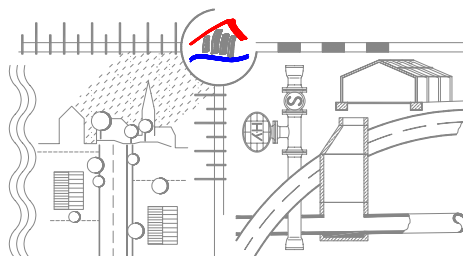


Begründung
zum
Bebauungsplan
der Ortsgemeinde Ollmuth
„Auf Altwies“

Trier, im Februar 2004

Erstellt im Auftrag der Ortsgemeinde Ollmuth

IPB - PLANung & KONzepte
Beratende Ingenieure
Mitglied der Architektenkammer



Longkampstraße 36 a
54292 Trier
Tel. 0651 - 99 43 08 0
Fax 0651 - 99 43 08 6

1	Bestand	2
1.1	Die Ortsgemeinde Ollmuth	2
1.2	Lage und Umgebung des Bebauungsplangebietes	2
1.3	Übergeordnete Planungen und sonstige Zwangspunkte	3
1.3.1	Regionaler Raumordnungsplan Region Trier	3
1.3.2	Flächennutzungsplan	3
1.3.3	Landschaftsplan und Schutzgebiete	4
1.3.4	Denkmalschutz	4
1.4	Beschreibung des Plangebiets	4
1.4.1	Standorteignung und Topografie	4
1.4.2	Äußere und innere Erschließung	4
1.4.2.1	Verkehr	4
1.4.2.2	Wasser/ Abwasser	4
1.5	Planungsgrundlagen des landespflegerischen Planungsbeitrages	4
1.6	Zustandsbewertung von Natur und Landschaft	4
1.7	Umweltbericht	4
2	Planung	5
2.1	Verfahrensübersicht	5
2.2	Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan	5
2.3	Städtebauliche Planungsziele	5
2.3.1	Nutzungskonzept	5
2.3.2	Maße der baulichen Nutzung	6
2.3.3	Bauweise	7
2.3.4	Baufenster	7
2.3.5	Stellplätze und Garagen	8
2.3.6	Verkehrliche Erschließung	8
2.3.7	Ver- und Entsorgung	8
2.3.8	Höhenlage der baulichen Anlagen	9
2.3.9	Gestaltung	9
2.3.10	Grünordnerische Festsetzungen	9
2.3.11	Hinweise	9
2.4	Landespflegerische Ziele und Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft	9
3	Bewältigung der Nutzungskonflikte und Abwägung der Belange	10
3.1	Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	10
3.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	10
3.3	Anregungen von den Trägern öffentlicher Belange	10
3.4	Anregungen aus der Offenlage	11
4	Maßnahmen	12
4.1	Erläuterungen zu den Maßnahmen des landespflegerischen Planungsbeitrags	12
4.2	Maßnahmen zur Verwirklichung	12
5	Kosten	13
5.1	Erschließungskosten	13
5.2	Kosten für den Straßenbau	13
5.3	Kosten für die Grünordnung	14
5.4	Gesamtkosten	15
5.5	Folgeinvestitionen	15
6	Planungsgrundlagen	15
	Abbildung 1: Lage der Ortsgemeinde Ollmuth	2
	Abbildung 2: Lage des Bebauungsplangebietes	3
	Abbildung 3: Größe der einzelnen Baugrundstücke	7
	Tabelle 1: Verfahrensübersicht	5
	Tabelle 2: Flächenbilanz	6
	Tabelle 3: Kostenschätzung für die landespflegerischen Maßnahmen	14

Anhang:

- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

1 Bestand

1.1 Die Ortsgemeinde Ollmuth

Die Ortsgemeinde Ollmuth liegt ca. 19 km südlich des Oberzentrums Trier (Ortsmitte Ollmuth nach Stadtmitte Trier über K 45, L 143). Der Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung liegt in Trier-Ruwer in ca. 17 km Entfernung. Die Verbandsgemeinde Ruwer verfügt über kein Mittelzentrum. An das überörtliche Verkehrsnetz ist Ollmuth über die K 100 und die L 166 angebunden. Ein Kindergarten oder eine Grundschule sind im Ort nicht vorhanden.

Abbildung 1: Lage der Ortsgemeinde Ollmuth

(Ausschnitt aus der Topographischen Übersichtskarte, Maßstab ca. 1:200.000)



Das traditionell landwirtschaftlich ausgerichtete Dorf Ollmuth verfügte bis zu der ersten Erschließung über einen linearen Ortsgrundriss. Ortstypisch sind traufständige Quereinhäuser, aber z.T. auch giebelständige Gebäude. Ollmuth ist mäßig gewachsen und verfügt derzeit erst über ein Neubaugebiet, östlich an die Ortslage angrenzend.

Die Ortsgemeinde Ollmuth umfasst 170 Einwohner. Ollmuth verfügt über keine nennenswerte Infrastruktur, wie Geschäfte, Bankinstitut u.a.. Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in den umliegenden größeren Gemeinden oder in der Stadt Trier. .

1.2 Lage und Umgebung des Bebauungsplangebietes

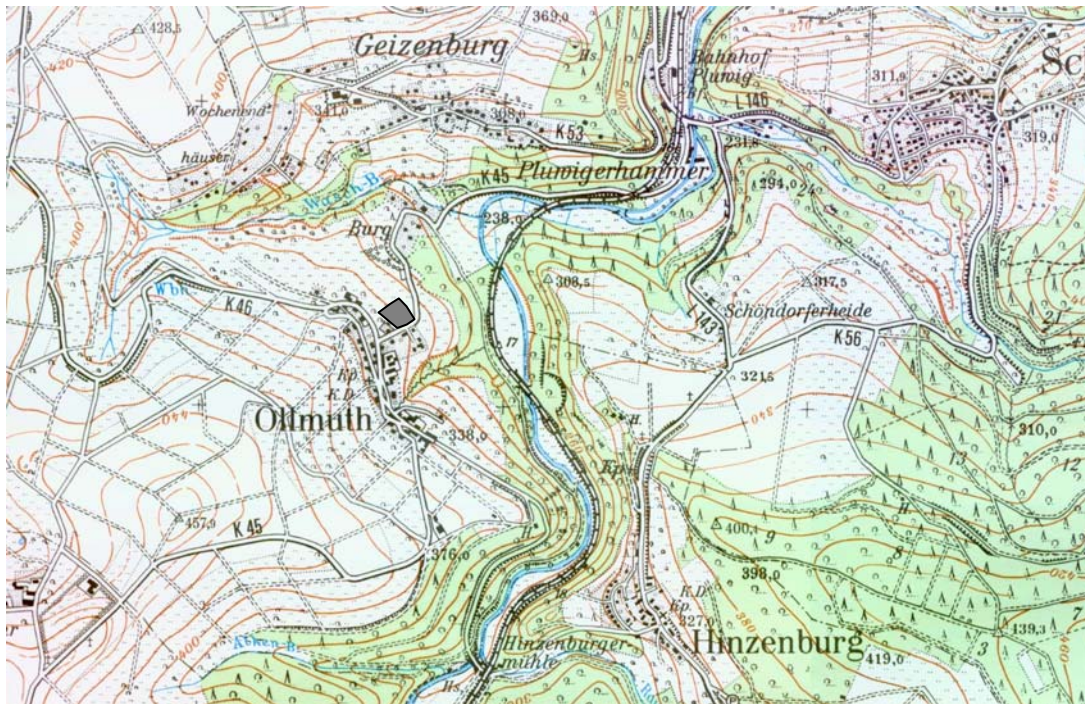
Die zu überplanende Fläche liegt östlich der Ortslage von Ollmuth und wird derzeit als Grünland genutzt. Im Süden wird die Fläche durch die K 45 begrenzt, im Westen befindet sich Bebauung und ein Spielplatz. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Grünland genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke auf der der Gemarkung Ollmuth in Flur 4:

662, 1377/661, 1376/661, 660, 659/1, 657, 656, 1730/655, 1729/655, 645/6, 645/5 und 645/4.

Die angrenzende Wohnbebauung im Westen und südlich der K 45 besteht aus meist ein- bis zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern.

Abbildung 2: Lage des Bebauungsplangebietes
(Ausschnitt aus der Topographischen Karte, ohne Maßstab)



1.3 Übergeordnete Planungen und sonstige Zwangspunkte

1.3.1 Regionaler Raumordnungsplan Region Trier

Im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier ist die Fläche des Plangebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche einschließlich Grenzertragsböden dargestellt. Die Darstellung ist allerdings aufgrund der Großmaßstäblichkeit des RegROP nur bedingt aussagekräftig. Weitere Aussagen zu der konkreten Fläche des Plangebiets sind dem RegROP nicht zu entnehmen. Der Ortsgemeinde Ollmuth ist die besondere Funktion „Landwirtschaft“ zugeordnet. Ihre Entwicklung und die Größe der auszuweisenden Wohnbaufläche dürfen somit lediglich der Deckung des Eigenbedarfs dienen und auf die Belange der Landwirtschaft muss besondere Rücksicht genommen werden.

1.3.2 Flächennutzungsplan

In dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ruwer ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan geht etwas über die nördliche Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hinaus. Ansonsten sieht der FNP keine weiteren Bauflächen vor.

1.3.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete

In der Landschaftsplanung der Verbandsgemeinde Ruwer ist das Plangebiet als „Vorge-sehene Nutzungsänderungen – Wohn-/Mischgebiet“ dargestellt.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme sieht für das Plangebiet Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte vor.

Laut amtlicher Biotopkartierung sind im Untersuchungsgebiet keine schützenswerten Biotope verzeichnet. Übrige Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

1.3.4 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betref-fen. Lediglich die Kirche in Ollmuth ist denkmalgeschützt. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nicht bekannt.

1.4 Beschreibung des Plangebiets

1.4.1 Standorteignung und Topografie

Die Fläche ist leicht hängig und fällt nach Nordosten hin ab. Die Höhe der Fläche liegt zwischen 313,50 m und 321,00 m über NN. Der Tiefpunkt liegt im Nordosten und der höchste Punkt im Südwesten des Plangebietes. Somit ist die Fläche leicht nordostexpo-niert. Städtebaulich (Besonnung der Grundstücke) und energetisch kann die Exponierung allerdings vernachlässigt werden.

1.4.2 Äußere und innere Erschließung

1.4.2.1 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung der Fläche ist über die K 45 (Im Döller) gesichert. Getrennt geführte durchgehende Fuß-/ Radwege in Richtung Ortskern sind einseitig vorhanden. Eine innere verkehrliche Erschließung ist z.Zt. nicht vorhanden.

1.4.2.2 Wasser/ Abwasser

Eine innere Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist z. Zt. nicht vorhanden.

1.5 Planungsgrundlagen des landespflegerischen Planungsbeitrages

Die Planungsgrundlagen des landespflegerischen Planungsbeitrags sind diesem zu ent-nehmen.

1.6 Zustandsbewertung von Natur und Landschaft

Die detaillierte Zustandsbewertung von Natur und Landschaft ist dem Landespflegeri-schen Planungsbeitrag zu entnehmen.

1.7 Umweltbericht

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

2 Planung

2.1 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Projektbearbeitungsschritt	von	bis
Erster städtebaulicher Entwurf	Juli 2003	
Erstellen des Landespflegerischen Planungsbeitrags (Teil 1), Beteiligung der Naturschutzverbände	Juli 2003	
Bodengutachten	August 2003	
Erstellen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan	September 2003	Oktober 2003
Erstellen des Landespflegerischen Planungsbeitrags (Teil 2)	Oktober 2003	
Aufstellungsbeschluss	09.10.2003	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	15.10.2003	
frühzeitige Bürgerbeteiligung	24.10.2003	24.11.2003
Bebauungsplanvorentwurfsbeschluss	09.10.2003	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	21.10.2003	24.11.2003
Beschlussfassungen über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und den Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	02.12.2003	
Offenlagebeschluss des Bebauungsplanentwurfs	02.12.2003	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	10.12.2003	
Offenlage des Bebauungsplans	19.12.2003	19.01.2004
Beschlussfassungen über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und den Anregungen aus der Offenlage	10.02.2004	
Satzungsbeschluss	10.02.2004	

2.2 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf somit nicht der Genehmigung.

2.3 Städtebauliche Planungsziele

Als städtebauliches Planungsziel gilt die Schaffung von Baugrundstücken. Die geplante Bebauung soll aufgelockert mit Freiraum um die Gebäude erscheinen. Die Erschließung soll der Größe des Baugebietes angemessen dimensioniert werden. Das Plangebiet soll bestmöglich ausgenutzt werden und dabei eine hohe Wohnqualität bieten.

2.3.1 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet vor.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind laut der textlichen Festsetzung allgemein zulässig

- Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu einer Größe von maximal 20 Betten.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2.3.2 Maße der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem Wohngebiet eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Ausnutzungsmaße liegen somit bei den Höchstmaßen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Dies ermöglicht bei einer Grundstücksgröße von ca. 561 m² bis 669 m² trotz der vorgesehenen z.T. sehr aufgelockerten Bebauung eine gute bauliche Ausnutzung der Grundstücke. Es können relativ großzügige Wohnflächen, wie es dem allgemeinen Trend der Vergrößerung der Wohnfläche pro Person entspricht, verwirklicht werden. Bei dem kleinsten Grundstück, die vorgeschlagene Parzellierung zugrunde gelegt, verbleibt ein max. zu überbauender Grundstücksanteil von 224,4 m². Bedingt durch das städtebauliche Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung als Übergang des Ortes zur freien Landschaft sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die Anzahl der möglichen Geschosse richtet sich nach der Umgebung und nach der Topografie. Da bereits eine zweigeschossige Bauweise möglich ist, wird eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ausgeschlossen.

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächennutzung	Anzahl/Größe
Baugrundstücke	7
Nettobauland	4.334 m ²
private Grünfläche	296 m ²
innere Erschließung	409 m ²
Fußweg (im Geltungsbereich)	101 m ²
Ausgleichsfläche A1	729 m ²
sonstige öffentliche Grünfläche	88 m ²
Geltungsbereich	5.957 m ²

Abbildung 3: Größe der einzelnen Baugrundstücke

(Plan ohne Maßstab)



2.3.3 Bauweise

Die Bauweise innerhalb des Plangebiets spiegelt die Nachfrage in der Ortsgemeinde bzw. in der ländlichen Region Trier wieder.

2.3.4 Baufenster

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien würde zu stark in die Baufreiheit des Einzelnen eingreifen. Ausschlaggebend für die Lage der Baufenster ist die Festsetzung der Versickerung. Aus diesem Grund liegt die Baugrenze der bergseitigen Grundstücke um 7 m hinter der Straßenbegrenzung. Damit ist gewährleistet, dass der einzelne Eigentümer genügend Fläche zwischen der Straße und seinem Gebäude belässt, um seine Retentions- und Versickerungsmulde anzulegen. Die talseitig der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke können in einem Abstand von 3 m zur Straße bebaut werden. Hier findet die Retention und Versickerung hinter den Gebäuden statt und der einzelne Bauherr muss, wenn er sein Gebäude relativ nah an der Straße platziert, weniger Bodenmassen bewegen bzw. zwischen der Straße und dem Gebäude auffüllen.

2.3.5 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagenzufahrten in einem Abstand zur Straße liegen, der noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit erhöht.

2.3.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine schmale Stichstraße mit einem Querschnitt von 5 m. Die Anlage eines Gehweges ist bei der Erschließung von 7 Grundstücken und nicht vorhandenem Durchgangsverkehr nicht notwendig. Die Wendemöglichkeit ist für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

2.3.7 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Neubaugebietes wird über eine neu zu verlegende Versorgungsleitung, die als Stichleitung im öffentlichen Straßenkörper geplant ist, vorgesehen. Die Anbindung an das Versorgungsnetz Ollmuth erfolgt im Einmündungsbereich in die Kreisstraße. Der erforderliche Versorgungsdruck ist hier gegeben.

Versorgungsleitungen weitere Versorgungsträger (RWE, Telekom etc.) sollen im Zuge der Erschließung ebenfalls mitverlegt werden.

Die Entwässerungstechnische Entsorgung des Plangebietes wird im beigefügten Erläuterungsbericht des Entwässerungstechnischen Begleitplanes näher erläutert.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets wird entsprechend den Zielen der Wasserwirtschaft in Rheinland-Pfalz vorgenommen. Die Ziele der Wasserwirtschaft besagen, dass Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden soll, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet und versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen (§ 2 Abs. 2 LWG). Regenwasser wird vorrangig auf den Grundstücken selbst versickert. Nur als Überlaufmöglichkeit ist der Anschluss an den Regenwasserkanal im Straßenraum vorgesehen. Auf eine zusätzliche Brauchwassernutzung kann in Bebauungsplänen mangels Festsetzungsmöglichkeiten nur hingewiesen werden.

Mit dieser abgestuften Vorgehensweise wird dem Ziel des Landeswassergesetzes, formuliert in § 2 LWG, Rechnung getragen.

- Die mögliche Überschreitung der GRZ laut § 17 Abs. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.
- Die Anlage von Gründächern wird mit deren ausdrücklichen Erwähnung in der textlichen Festsetzung 9.1 Dachform und Dachneigung bei Hauptgebäuden erst ermöglicht.
- Auf die Möglichkeit der Nachnutzung von Niederschlagswasser wird in dem Hinweis 16 hingewiesen.
- Die dezentrale Bewirtschaftung auf den privaten Grundstücksflächen wird mit der textlichen Festsetzung 13.1 gesichert.

- Erst nach diesen Schritten wird überschüssiges Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen der zentralen Retentions- und Versickerungsmulde zugeführt.
- Die zentrale Retentionsanlage ist ausreichend für die Aufnahme der Notüberläufe des überschüssigen Niederschlagswasser der privaten Grundstücke sowie aller öffentlichen Verkehrsflächen dimensioniert.

2.3.8 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und entwässerungstechnischen Gesichtspunkten festgesetzt. Mit der Begrenzung der Traufhöhe und der Firsthöhe in Zusammenhang mit der Erdgeschossfußbodenhöhe in Bezug auf das vorhandene Gelände wird eine Höhenbegrenzung der Gebäude erreicht, die der Umgebung entspricht. Als Bezugspunkt wird hier die Straße gewählt, um die Höhenlage auch später nach Bodenbewegungen durch Erschließungsarbeiten kontrollieren zu können. Die Festsetzung für berg- und talseitige Bebauung getrennt gibt vor, dass die Höhenentwicklung der Gebäude der Topografie angepasst wird. Da die bergeseitig liegenden Baugrundstücke aus entwässerungstechnischen Gründen relativ weit von der Straße abrücken müssen, ist die Erdgeschossfußbodenhöhe hier mit einem weiteren Spielraum festgesetzt. Dafür wurde – um das Gesamterscheinungsbild des Straßenzuges zu wahren und zur Sicherung der Einbindung in die Landschaft – die Trauf- und Firsthöhe stärker eingeschränkt als bei der talseitigen Bebauung.

2.3.9 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach der umgebenden Bebauung.

2.3.10 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnerischen Festsetzungen sowie die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft bauen auf den Vorschlägen des Landespflegerischen Planungsbeitrags auf. Einzelne landespflegerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung als zu einschneidend in die privaten Belange (z.B. die Empfehlungen für Gehölzpflanzungen oder die Begrünung von Garagen-Flachdächern) angesehen wird. Für die Umsetzung anderer landespflegerischer Ziele fehlt die Rechtsgrundlage bzw. der Flächenbezug.

2.3.11 Hinweise

Die Hinweise auf der Planurkunde des Bebauungsplans haben keinen Rechtscharakter

2.4 Landespflegerische Ziele und Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft

Die landespflegerischen Ziele ohne das Vorhaben sowie die Analyse der vorhabensbedingten Wirkfaktoren und Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

3 Bewältigung der Nutzungskonflikte und Abwägung der Belange

Zum derzeitigen Planungsstadium sind keine planerischen Konflikte zu erwarten.

Ein möglicher planerischer Konflikt könnte in der Nähe der Wohnbebauung zu der überörtlichen Straße K 45 gesehen werden. Die Verkehrsbelastung (DTV) an der K 45 (Zählstelle zwischen Obersehr und Ollmuth) beträgt 294 Kfz/24h mit 17,8 % Anteil Güterverkehr und 17,5 % Anteil Schwerverkehr (Stand 2000). Eine Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 für ein „Allgemeines Wohngebiet“ ist aufgrund dieser geringen Verkehrsbelastung nicht zu erwarten, so dass auf die Erstellung eines umfangreichen Schalltechnisches Gutachten verzichtet werden kann. Auch aufgrund der Tatsache, dass einige Gebäude ohne jegliche lärmtechnische Schutzmaßnahmen derzeit bereits an der K 45 errichtet sind, ist nicht davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Verkehrslärm auftreten kann.

3.1 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Die landespflegerischen Zielvorstellungen werden mit den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt und über „Textliche Festsetzungen“ rechtlich gesichert. Von den landespflegerischen Zielvorstellungen wird im Bebauungsplan nicht abgewichen.

In dem landespflegerischen Planungsbeitrag wird auch auf eine Überlagerung des Plangebietes mit einem Vorbehaltsgebiet „Arten- und Biotopschutz“ hingewiesen. Der LBP kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass das Vorbehaltsgebiet nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

3.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen keine Anregungen ein.

3.3 Anregungen von den Trägern öffentlicher Belange

Von den beteiligten Träger öffentlicher Belange äußerten sich nur wenige zu dem Bebauungsplan. Die Anregungen wurden weitgehend berücksichtigt. Die Planzeichnung und die Textfestsetzungen bzw. Hinweise wurden entsprechend den Anregungen geändert. Lediglich einige Stellungnahmen fanden nach eingehender Abwägung in der Gemeinde keine Berücksichtigung in der weiteren Planung. Im Einzelnen sind dies:

- Ein schalltechnisches Gutachten wird nicht erstellt, die Begründung geht aus Kapitel 3 hervor.
- Diverse gestalterische Anregungen werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da die Ortsgemeinde mit der Auswahl der Festsetzungen einen Kompromiss zwischen Baufreiheit des Einzelnen und der Wahrung eines typischen Ortsbildes anstrebt.

3.4 Anregungen aus der Offenlage

Während der Offenlage gingen keine Anregungen seitens der Bürger ein. Die von der Offenlage informierten Träger öffentlicher Belange äußerten sich nur geringfügig zu dem Bebauungsplanentwurf.

Die Kreisverwaltung Trier Saarburg regte an, zur Vermeidung überhöhter talseitiger Fassaden die maximale Traufhöhe für die talseitigen Gebäude analog der Festsetzung der bergseitigen Gebäude auf das Maß von maximal 5 m über OK Erdgeschossfußboden festzusetzen. Ansonsten würden – bei voller Ausnutzung aller baurechtlich zulässigen Ausbaumöglichkeiten – nicht gewollte dreigeschossige sichtbare Fassaden zur Talseite in Erscheinung treten. Des Weiteren sollte zudem in Erwägung gezogen werden, eine Gesamtbegrenzung der talseitigen Fassaden sowohl für die bergseitigen als auch für die talseitigen Gebäude auf maximal 7 m festzulegen, wobei der untere Messpunkt das Gelände im Fertigzustand wäre.

Diese Anregung fand keinen Eingang in den Bebauungsplan. Nach ausgiebiger Abwägung kam die Gemeinde zu dem Schluss, dass eine Bebauung, wie sie derzeit mit der Festsetzung ermöglicht wird, in den Hanglagen von Ollmuth vorrangig zu finden ist. Die Gemeinde entschied sich weiterhin gegen eine Änderung der Festsetzung, da den Unterliegern der Bau einer Einliegerwohnung ermöglicht werden soll. Die Möglichkeit von drei sichtbaren Geschossen wird nicht als überhöht, sondern als in Ollmuth üblich angesehen.

Lediglich die Anregung der Kreisverwaltung, die Traufhöhe nur für Hauptdächer festzusetzen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier handelt es sich um eine geringfügige Änderung, so dass keine zweite Offenlage notwendig wurde.

4 Maßnahmen

4.1 Erläuterungen zu den Maßnahmen des landespflegerischen Planungsbeitrags

Die detaillierten Erläuterungen zu den Maßnahmen des landespflegerischen Planungsbeitrags sind diesem zu entnehmen.

4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Ein Bodenordnungsverfahren wird im Anschluss an das Verfahren nicht stattfinden müssen. Die Gemeinde hat im Vorfeld die Grundstücke erworben. Aus diesem Grund muss lediglich eine Neuvermessung stattfinden. Die Verfügbarkeit der Grundstücke für Bebauung ist hiermit auch gesichert.

5 Kosten

5.1 Erschließungskosten

Zu den Erschließungskosten zählen die Kosten für den Straßenbau und die Kosten für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung. Die Kosten für die Wasserversorgung und die Kosten für die Abwasserentsorgung mit der Oberflächenentwässerung werden nach satzungsgemäßen Vorschriften erhoben.

5.2 Kosten für den Straßenbau

In die Kosten für den Straßenbau fallen die Kosten für die innere Erschließung. Diese werden nach dem derzeitigen Planungsstand auf ca. 35.000,- € brutto incl. Baunebenkosten für den Vorstufenausbau und auf ca. 37.000,- € brutto incl. Baunebenkosten für den Endstufenausbau geschätzt.

5.3 Kosten für die Grünordnung

Die Kostenschätzung enthält die zu erwartenden Kosten für die landespflegerischen Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1 und A2.

Mit Hilfe dieser Maßnahmen sollen der Boden-, Wasser- und Klimahaushalt sowie die Biotopstruktur und das Landschaftsbild nach dem Bauvorhaben verbessert werden.

Die Berechnung beinhaltet keine Kosten für Maßnahmen auf privaten Flächen.

Tabelle 3: Kostenschätzung für die landespflegerischen Maßnahmen

Aus- gleichs- flä- chen nr.	Maß- nah- men- nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche (m²) bzw. Anzahl	Einheits- preis EUR	Ge- samt- betrag EUR
A1	5 M	Anlage von öffentlichen Grünflächen und deren Pflege	88 m²	5,00	440,00
	8 V 9 V 10 V 15 M	Ansaat der zentralen Retentionsfläche mit Wiesenmischung	729 m²	1,00	750,00
	9 V 15 M	Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Wiese über 3 Jahre, einschürige Mahd teilweise in Handarbeit, Abräumen des Mähgutes	729 m² à 0,25 €	185,00 / Jahr	600,00
	16 M 20 M	Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen, Wildobst- oder Walnussbäumen um die zentrale Retentions- und Versickerungsfläche	12 Stück	90,00	1.100,0 0
	16 M 20 M	Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Bäume über 4 Jahre	12 Stück à 10,00	120,00 / Jahr	480,00
	Zwischensumme				3.370,00
A2	4 A 7 A	Rodung von Fichten und Douglasien, Belassen der Stubben und des Reisigs auf der Fläche	8.000	kosten- neutral	--
	11 A 17 A 21 A	Wertverlust durch vorzeitige Nutzung der Bäume	1	pauschal	1.500,0 0
		Reparaturarbeiten an Weiden und Weidezäunen	1	pauschal	500,00
	4 A	Vorbereitung von Pflanzflächen	1	pauschal	300,00
	17 A	Pflanzung von Buchen und Wildkirschen in Kleingruppen und deren Verbisschutz	1.020 St.	pauschal	1.300,0 0
	Zwischensumme				3.600,00
Gesamtkosten Netto					6.970,00
16 % Mwst					1.115,20
Gesamtkosten Brutto					8.085,20

5.4 Gesamtkosten

Zu den Kosten für die Erschließung und die Grünordnung/Ausgleichsmaßnahmen kommen u.a. noch die Planungskosten.

5.5 Folgeinvestitionen

Folgeinvestitionen kommen nach derzeitigem Sachstand nicht auf die Ortsgemeinde zu.

Aufstellung:

Bearbeitung:

Ollmuth, den 10.02.2004

Trier, den 10.02.2004

Erich Annen, Ortsbürgermeister

Annette Weber
(Dipl.-Ing.)

6 Planungsgrundlagen

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan

IBP - PLANung & KONzepte

Longkampstr. 36 a

54292 Trier

Oktober 2003

Entwässerungstechnischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan

IBP - PLANung & KONzepte

Longkampstr. 36 a

54292 Trier

Oktober 2003

Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Ruwer

B.K.S. Stadtplanung GmbH

Maximinerstr. 17 b

54292 Trier

Gesamtfortschreibung 1998

Landschaftsplanung Verbandsgemeinde Ruwer 1995

Bielefeld + Gillich

Kaiserstr. 15

54290 Trier