

Satzung

„AUF DEM BÜCHEL“

in Ferschweiler

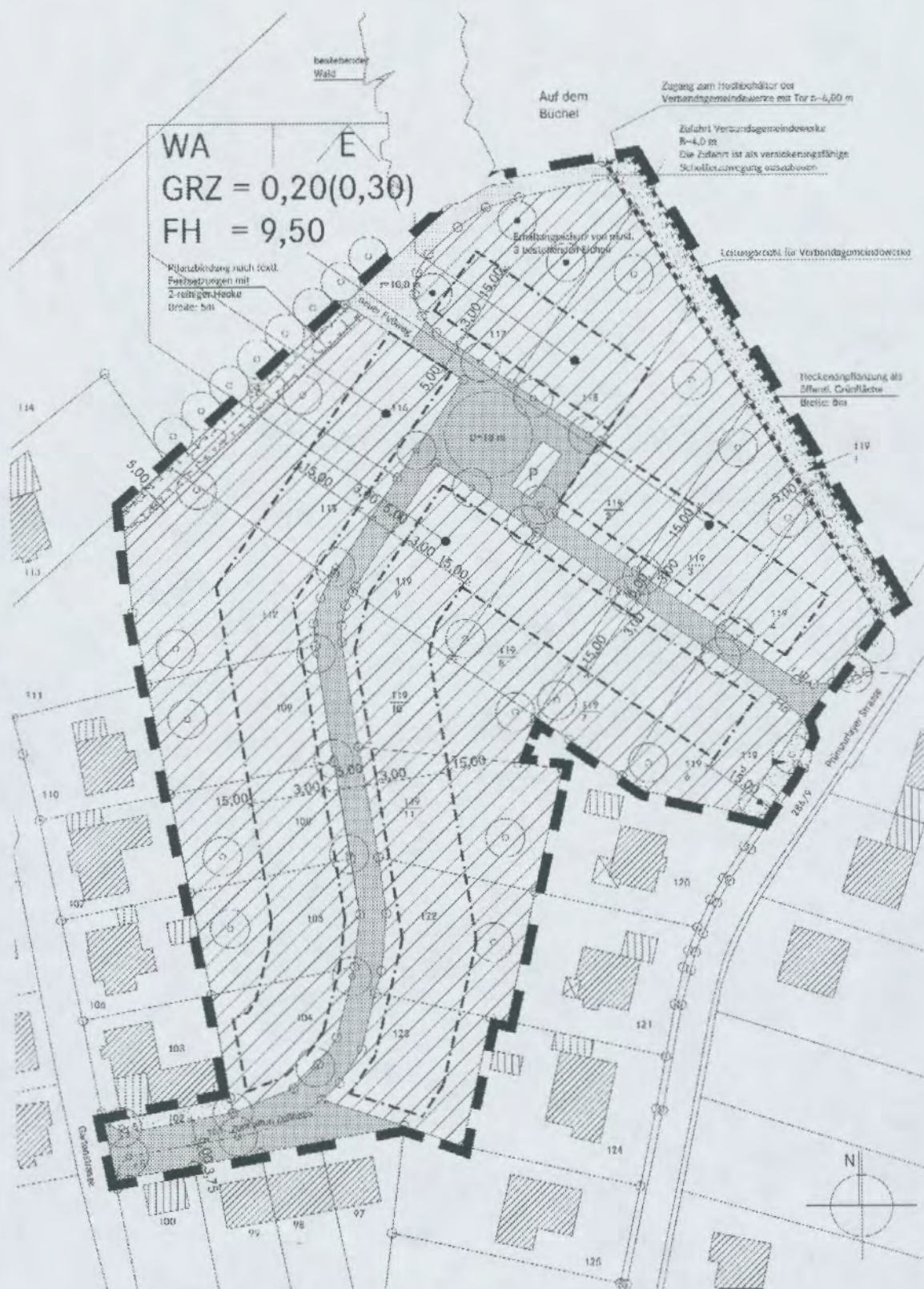
reicher haase architekten



Prof. Dipl.- Ing. Christa Reicher
Dipl.- Ing. Joachim Haase
Architekten, BDA und Stadtplaner

52 066 Aachen
Oppenhoffallee 74
Tel. 0241/405520
Fax 0241/405530

1 SATZUNGSENTWURF ohne Maßstab



2 VORGABEN

2.1 Lage und Größe

Die Ortsgemeinde Ferschweiler beabsichtigt die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage für das Teilgebiet „Auf dem Büchel“ an der Prümzurlayer Straße mit Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke nach §34(4) Nr. 3 BauGB neu festzulegen. Vorgesehen ist ausschließlich Wohnbebauung.

Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Ferschweiler zwischen der Bebauung der Prümzurlayerstraße und der Gartenstraße. Über einen neu anzulegenden Verbindungsstraße zwischen diesen beiden Straßen wird das Baugebiet erschlossen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 17.500 qm (1,75 ha).

Folgende Flurnummern liegen ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereichs:

101, 104, 105, 108, 109, 112, 115, 116, 117, 118, 119/1, 119/2, 119/3, 119/4, 119/5, 119/6, 119/7, 119/8, 119/9, 119/10, 119/11, 122, 123

2.2 Die Situation

2.2.1 Siedlungsstruktur

Das Grundstück wird auf der einen Seite durch die Bebauung an der Prümzurlayer Straße und der dazu parallel verlaufenden Gartenstraße begrenzt, auf der anderen Seite durch die Landschaft.

Die vorhandene Bebauung an der Prümzurlayer Straße bzw. der Gartenstraße wird gebildet durch freistehende Einfamilienhäuser entlang der beiden Straßen. Die Dichte der vorhandenen Bebauung ist relativ gering und erreicht max. eine GRZ von 0,2. Die Flächen zwischen dieser Bebauung wird durch private Gärten gebildet. Im Bereich des Plangebiets weitet sich der Abstand zwischen den beiden Straßen bzw, zwischen der Bebauung auf, und die Flächen gehen in die Landschaft über.

2.2.2 Infrastruktur

Notwendige Einrichtungen zur Nahversorgung sind im Ortskern, entsprechend der Größe der Ortsgemeinde, vorhanden.

2.2.3 Landschaftsstruktur

(siehe hierzu separaten „Landespflegerischen Beitrag“)

2.2.4 Verkehrsstruktur

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über die Prümzurlayerstraße bzw. die Gartenstraße ausreichend. Neue Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht notwendig.

2.3 Vorhandenes Planungsrecht

Für das Plangebiet ist kein gültiges Planungsrecht vorhanden.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Ferschweiler beabsichtigt, für einen Teilbereich an der Prümzurlayer Straße Bauflächen über das Instrumentarium der Abrundungssatzung nach §34 (4) Nr.3 BauGB zu schaffen.

Dieses Anliegen der Ortsgemeinde ist bereits im Juli 1997 mit Vertretern der Bezirksregierung Trier, der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm und der Verbandsgemeinde Irrel erklärt und von diesen vom Grundsatz her unterstützt worden.

Auch das Dorferneuerungskonzept von 1995, vom Institut für Städtebau und Landesplanung der RWTH Aachen erarbeitet, sah in diesem Bereich eine Arrondierung vor.

In dem vorliegenden Entwurf zur Arrondierungssatzung sind die im Vorfeld erarbeiteten Anregungen berücksichtigt:

- die Gestaltung einer abschließenden Raumkante zur Landschaft,
- die Eingrünung und Markierung des Ortseingangs
- die Ausbildung eines Platzes mit entsprechender Raumwirkung und Aufenthaltsqualität

4 ERRLÄUTERUNG DER PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt, wobei gewerbliche Nutzungen in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

4.2 Rahmenkonzeption

Das räumliche Leitbild zur Arrondierung des Bestands sieht eine Abrundung der vorhandenen Bebauungsstruktur vor. Die neue Struktur soll für den Ort einen Ortsrand markieren und eine weitere Besiedlung entlang der Prümzurlayerstraße einschränken. Es soll eine deutliche Raumkante zur Landschaft gestaltet werden und gleichzeitig eine Markierung des Ortseingangs.

4.3 Realisierungsphasen

Die Realisierung des Gebiets kann successive erfolgen. Auf Grund der Größe des Plangebiets werden keine Realisierungsphasen vorgegeben.

4.4 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Gartenstraße, Prümzurlayerstraße). Das Plangebiet kann direkt an dieses Netz angeschlossen werden.

Es wird angestrebt möglichst wenig Dach- und Oberflächenwasser in die Kanalisation einzuleiten.

Prinzipiell stellen die zusätzlichen Schmutz- und Regenwassermengen jedoch keine Probleme für die bestehende Kanalisation dar.

Alle notwendigen Versorgungsleitungen sind in der Prümzurlayerstraße vorhanden.

4.5 Sonstiges

Für das Grundstück sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Einzig die Zufahrt zum bestehendem Hochbehälter der Verbandsgemeindewerke ist abzuschern. Hierzu ist eine Zufahrtsmöglichkeit über die neue Erschließungsstraße gegeben. Im nördlichen Grundstücksbereich wird diese Zufahrt in Form eines verbreiterten Fußweges fortgeführt.

5 BODENORDNUNG

Die Flächen des Plangebiets sind im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens neu geordnet worden. Die Grundstücksgrenzen sind im zeichnerischen Teil der Satzung dargestellt. Die Verkehrsfläche (Parzelle 101) befindet sich in Besitz der Ortsgemeinde Ferschweiler. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Parzelle 119) erläuft ein Kanal der Verbandsgemeindewerke. Die Zugänglichkeit dieser Fläche wird über ein Leitungsrecht gesichert.

6 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche, für die Herstellung der Ausgleichsflächen und die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den evtl. Grunderwerb werden frühzeitig im Haushalt angemeldet.
Bisher liegen keine Kosten vor.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund des

- § 34 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141) in der zuletzt gültigen Fassung,
 - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) in der zuletzt gültigen Fassung,
 - § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.1.1994 (GVBl.S.153), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 6.7.1998 (GVBl.S.171)
- soll diese Satzung erlassen werden.

Die eingegliederte Satzung über die Zahl der Stellplätze wird erlassen auf der Grundlage des

- § 9 (4) BauGB i.V.m. §88 Abs.1 Nr.8 LBauO.