

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Obergeckler
„Girensdell“**

**Begründung
Teil 1 der Begründung (städtebaul. Teil)**

GEMARKUNG: Obergeckler

FLUR: 4

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

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

09.04.08 gem. GR-Beschluß vom 21.05.2007

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Vorbemerkung	3
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB.....	3
	Verfahrensablauf	4
	Gebietsabgrenzung	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
3	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	5
3.1	Städtebauliche Konzeption	5
3.1.1	Allgemeines	5
3.1.2	Städtebauliche Zielvorgaben	5
3.1.3	Topographische Situation	6
3.1.4	Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und Landesstraßengesetz ..	6
3.1.5	Nutzungsverteilung	6
	Flächen für Versorgungsanlagen.....	6
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	7
3.1.6	Erschließung	7
3.1.7	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4	VER- UND ENTSORGUNG	8
4.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	8
4.2	Wasserversorgung	9
4.3	Stromversorgung	9
5	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN	9
6	UMWELTBERICHT	9
7	ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN NATURSCHUTZFACHLICHEN ZIELVORSTELLUNGEN	10
8	KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	11
9	FLÄCHENBILANZ	12

1 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- **Städtebaulicher Textteil (Teil 1)**
- **Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag (Teil 2).**

1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich überwiegend um Äcker und Grünland sowie hausnahe Gärten.

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

Die Ortsgemeinde Obergeckler plant die Erweiterung der Ortslage in östlicher Richtung und hat daher die Aufstellung des Bebauungsplanes "Girensdell" beschlossen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Nördlich der Schulstraße", die am 04. Feb. 2004 als Satzung beschlossen wurde.

Der Bedarf für neue Baulandflächen in Obergeckler ergibt sich aus einer zunehmenden Nachfrage bei gleichzeitigem Fehlen von freien, dem Markt zur Verfügung stehenden Grundstücken in der Gemeinde.

Die Ortsgemeinde Obergeckler hat lt. Regionalem Raumordnungsplan die Funktionszuweisung Landwirtschaft. Der FNP der Verbandsgemeinde Neuerburg befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Die betreffende Fläche ist laut Darstellung im FNP als „Wohnbaufläche“ mit der Bezeichnung "OB-1N" dargestellt. Der überplante Bereich entspricht bis auf geringfügige Abweichungen im wesentlichen der Darstellung in der FNP-Fortschreibung.

Aufgrund des Nachfragedrucks nach Baustellen soll die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Absatz 4 BauGB vor Rechtskraft des FNP erfolgen.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP wurde die Umweltverträglichkeit des geplanten Gebietes bereits auf dieser Planungsebene nachgewiesen. Die landesplanerische Stellungnahme zu dem Gebiet war insgesamt positiv.

Auszugsweise wurde hierbei festgestellt:

- Das Plangebiet tangiert keine Kernräume des LEP. Die sonstigen genannten Ziele werden berücksichtigt bzw. bei Beeinträchtigung entsprechend ausgeglichen.
- Das Plangebiet wird aktuell von Haupt- und Nebenerwerbslandwirt landwirtschaftlich genutzt und ist im ROP als landwirtschaftliche Vorrangfläche ausgewiesen.
- In der näheren Umgebung liegen keine emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe
- Die Eigentümer und Nutzer sind über die Planung der Ortsgemeinde informiert. Teilweise sind die derzeitigen Eigentümer, welche die Flächen selbst nutzen oder verpachtet haben, auch die Bauinteressenten. Der Ortsgemeinde sind im Zuge der Vorbesprechungen keine ablehnenden Stellungnahmen der Eigentümer / Nutzer bekannt geworden. Es kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass die Änderung der Flächennutzung keine nachteiligen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe hat.

Eine Prüfung von alternativen Standorten ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht mehr notwendig.

Die vorliegende Planung orientiert sich auch an dem Dorfentwicklungskonzept der Gemeinde. In dem Konzept ist eine Nachverdichtung des Ortskerns zwischen Schulstraße und K 63 vorgesehen, mit dem Ziel, langfristig die fehlende Ortsmitte in dem Bereich zu entwickeln. Mit dem hier vorliegenden B-Plan soll mit dieser Nachverdichtung begonnen werden. Da die restlichen Flächen zwischen Schulstraße und K 63 derzeit nicht zur Verfügung stehen, behält sich die Gemeinde deren Entwicklung zu späterer Zeit vor. Sie hat allerdings schon Notarverträge mit den betreffenden Grundstückseigentümern hinsichtlich der Vorhaltung weiterer Wohnbauflächen abgeschlossen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Durchführung eines formellen Bauleitverfahrens erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung soll eine Entwicklung des Gebietes als „allgemeines Wohngebiet“ mit Einzel- und Doppelhäusern erreicht werden.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluß wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 21.05.2007 gefaßt. Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigefügt. Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 12.12.2006 bis 12.01.2007 durchgeführt. Das Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB erfolgte zwischen 30.11.2007 und 12.01.2008.

In beiden Verfahrensschritten wurden keine Anregungen durch die Bürger vorgebracht.

Nachdem durch Beschluß des Gemeinderates das Bauleitplanverfahren eingeleitet worden war, stellte sich heraus, dass die im Planentwurf vorgeschlagenen neuen Parzellierungen nicht in dieser Form örtlich zu realisieren waren. Die geplanten neuen Trassen für die beiden Wirtschaftswege und die Grundstückszuschnitte für die Wohnbaugrundstücke sind aufgrund privatrechtlicher Regelungen zwischen den Eigentümern untereinander und in Abstimmung mit der Ortsgemeinde in dieser Form nicht umsetzbar. Weiterhin steht die im südwestl. Planbereich liegende Teilfläche des Flurgrundstückes 75/1, Flur 4, für eine Bebauung nicht mehr zur Verfügung.

Nach eingehenden Gesprächen zwischen Gemeinde, Verwaltung, Vermessungsbüro Elsen, Bitburg und den Grundstückseigentümern/Bauwilligen kam man zu dem Ergebnis, bevor die verbindliche Bauleitplanung weiter fortgeführt werden soll, eine vorläufige Vermessung hinsichtlich der geplanten Wohnbaugrundstücke, der Gemeindestraße und der neuen Wirtschaftswegetrassen durchzuführen, auf dessen Grundlage der Bebauungsplanentwurf angepaßt werden soll.

Der nunmehr vorliegende neue Planentwurf basiert auf der Grundlage einer vom Vermessungsbüro mit allen Betroffenen örtlich abgestimmten vorläufigen Vermessung, auf dieser Basis soll das Planverfahren nunmehr weiter betrieben werden.

Der Gemeinderat stimmte dem geänderten Planentwurf zu. Da vorliegend die Einbeziehung von Außenbereichsflächen unter Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden i. S. d. § 1a BauGB eingeschränkt worden sind und keine wesentlichen Beeinträchtigungen öffentlichen und/oder private Belange durch die Planänderung erkennbar sind, wird aus Sicht des Gemeinderates die nochmalige Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB nicht für notwendig angesehen."

Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Obergeckler, Flur 4.
Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 4

Flurstücksnummern: 50/1tlw., 71/1tlw., 72/1tlw., 75/1tlw., 76/1tlw., 110/4tlw.(Straße),
114/53tlw., 143/53. 143/54tlw.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- Umweltbericht, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechn. Vorabstimmung mit der SGD ReWAB

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

3 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Allgemeines

Die bisherige Acker- und Gartennutzung der Fläche wird aufgegeben und eine Umnutzung als Wohnbaufläche angestrebt. Dabei soll die vorhandene Siedlungsstruktur entlang der Schulstraße erweitert werden.

3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung weiterer Bauflächen
- „allgemeines Wohngebiet“ (WA)
- im Bereich der neu auszuweisenden Wohnbauflächen ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zu beschränken
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben und Ortsbildgestaltung
- wasserwirtschaftliche Erfordernisse, Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie weiterer Voruntersuchungen festgestellt.

Die vorliegenden Untersuchungen kommen insgesamt zu dem Ergebnis, daß der zur Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

3.1.3 Topographische Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nach Norden geneigte Fläche. Auf eine örtliche Geländeaufnahme wurde verzichtet, da das Gelände nicht stark bewegt ist. Stattdessen wurden digitale Höhenlinien zugrunde gelegt und sind der Kartendarstellung zu entnehmen.

3.1.4 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und Landesstraßengesetz

A) Naturschutz

Es sind die aus den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Die Inhalte hierzu sind in Teil 2 der Begründung dargelegt.

B) Freileitung

Im Nordöstlichen Planbereich befindet sich eine RWE-Freileitung. Diese ist mit den entsprechenden Freihaltezonen zu beachten.

Weitere Nutzungseinschränkungen bestehen nicht.

3.1.5 Nutzungsverteilung

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird der Bebauungsplanbereich als **allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen. Im Sinne einer anzustrebenden Wohnruhe sollte die zulässige Nutzung eingeschränkt werden.

Es wird die Errichtung von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern angestrebt. Die im Plan dargestellten, vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen entsprechen dem Planwunsch der Bauinteressenten.

Zur Begrenzung des ruhenden und fließenden Verkehrs wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Stück je Wohngebäude begrenzt.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die Breite der Verkehrsfläche ist im Plan mit 5,0 m ausgewiesen. Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind zum Teil bereits in der vorhandenen Straßenbefestigung integriert. Es sind lediglich Ergänzungsarbeiten bzw. Hausanschlüsse zu erlegen.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden sowohl außerhalb (Ökokonto) wie innerhalb des Plangebietes (private Pflanzbindungen) umgesetzt. Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (Umweltbericht).

Flächen für die Wasserwirtschaft

Die vorgesehene Entwässerungskonzeption wurde zwischen den VG-Werken und der SGD ReWAB abgestimmt.

Weitere Ausführungen siehe Kap. 4.

3.1.6 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt als Verlängerung der Gemeindestraße "Schulstraße". Die Erschließungsstraße verläuft als gerade Verlängerung dann ca. 75m nach Osten auf einer vorhandenen Wirtschaftswegetrasse.

Am Ende der Erschließungsstraße läuft die Trasse dann als Wirtschaftsweg weiter.

Für die Erschließungsstraße ist eine 5,0m breite öffentliche Verkehrsfläche im Plan vorgesehen. Die Straße ist bereits befestigt ausgebaut. Ein Teil der erforderlichen Versorgungsleitungen ist bereits verlegt.

Nach Norden bzw. nach Süden zweigen zwei Wirtschaftswege zur Erschließung der rückwärtigen durch die Baugrundstücke abgeschnittenen Flurstücken ab.

Eine Wendepalette am Ende der Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen, da Großfahrzeugen (z.B. Müllfahrzeug) über einen ausgebauten Wirtschaftsweg der Anschluß an das Straßennetz der Gemeinde Niedergeckler gegeben ist. Insbesondere die Müllentsorgung der schon vorhandenen Gebäude an der "Schulstraße" wird so schon abgewickelt. Falls dennoch eine Wendemöglichkeit gefordert wird, will die Gemeinde außerhalb des Gebietes auf dem Wirtschaftsweg eine Wendemöglichkeit schaffen.

3.1.7 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsverteilung

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. Neben der allgemeinen Wohnbebauung ist die Option zur Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie nicht störender Gewerbebetriebe, analog der angrenzenden Bebauung, berücksichtigt. Da die Wohnbebauung aber überwiegend soll, sind Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 (4) BauNVO nur bis zu einer GRZ von 0.4 zugelassen.

Äußere Gestaltung

Aus Gründen der Gleichbehandlung aller Anlieger an der "Schulstraße" hat die Gemeinde beschlossen, die Inhalte des B-Plan an die angrenzende "Klarstellungssatzung nördlich der Schulstr." anzupassen und auf gestalterische Festsetzungen weitestgehend zu verzichten.

Die Regelungen beschränken sich auf Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe. Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird definiert durch Angabe der Höhenlage der Gebäude bezogen auf die Straßenhöhen sowie der zulässigen Maximalwerte für die Firsthöhe. Diese Festlegungen werden zusätzlich durch die Festsetzung einer max. sichtbaren Wandhöhe (außer am Giebel) ergänzt. In Verbindung mit der Darstellung von Schemaschnitten ist der Bezugspunkt der einzelnen Maßangaben exakt bestimmt.

Weitere gestalterische Festlegungen betreffen die Art der Dachform sowie die Ausbildung der Dachlandschaft (Dachgauben). Geregelt wird auch der Umgang mit Böschungen und Stützmauern.

Weitere Einschränkungen durch Festsetzungen sollen nach eingehender Beratung im Gemeinderat auf Wunsch der Gemeinde nicht erfolgen. Auf die Festlegung der Firstrichtung wird im Sinne einer variablen Bebauung und der möglichen Nutzung alternativer Energiequellen bewußt verzichtet.

Ziel ist es, die neuen Gebäude im Sinne einer Weiterentwicklung eines intakten Ortsbildes einzufügen. Zur Erreichung dieses Ziels sind die festgesetzten Einschränkungen der Gebäudevolumen sowie das Erscheinungsbild der Dachlandschaft für die Gemeinde ausreichend geregelt.

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespflege zur Vermeidung und Minderung von bau- / anlagenbedingten Beeinträchtigungen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Für die Entwässerungskonzeption wurde kein Fachbüro herangezogen, da das Gelände augenscheinlich eine Oberflächenentwässerung im freien Gefälle an die tiefste Stelle ermöglicht. Die Anlage von zentralen Retentionsmulden ist nach Ansicht der VG-Werke an dieser Stelle nicht erforderlich, da hier eine vorhandene, ausreichend dimensionierte Regenwasserleitung (Erlaubnisbescheid der KV Bitburg-Prüm vom 05.10.2001) liegt. Daher wird die vorliegenden Konzeption - in Abstimmung mit der SGD ReWAB - an praxisüblichen Konzeptionen angelehnt.

Das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden (mindestens 50 l/m² versiegelte Fläche). Empfohlen wird die Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Verbandsgemeindewerke müssen die Einhaltung der Festsetzung im Rahmen des Bauantrages prüfen.

Die privaten Überläufe können in natürlichem Gefälle über noch von der Ortsgemeinde / Verbandsgemeinde anzulegende Regenwasserleitungen (entlang der Straße oder auf Privatflächen) an die vorhandene Regenwasserleitung (PE, DN 200) im Bereich des Flurstückes 50/1 angeschlossen werden. Die Regenwasserleitung endet auf Flurstück 23/1, Flur 4, Gem. Obergeckler und wird hier breitflächig zur Versickerung gebracht

Die konkrete Planung der neu anzulegenden Regenwasserleitungen erfolgt im Rahmen der Erschließung des Plangebietes durch die VG-Werke.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über Anschlüsse an vorhandene Leitungen gesichert.

4.2 Wasserversorgung

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt. Weitergehende Ausführungen siehe vor.

4.3 Stromversorgung

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

5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die gesamten Flächen befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Der gesamte Bereich soll durch eine freiwillige Bodenordnung neu geordnet werden. Auf ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB kann daher verzichtet werden.

Im Gebiet sind 5 bis 6 (ggf. Doppelhausnutzung) neue Baugrundstücke geplant. Die Erschließung erfolgt über die Schulstraße.

Die Grenzen der Baugrundstücke entsprechen nicht den aktuellen Grenzen der Flurstücke, sondern die Grundstücke werden aus langen Flurstücken ausgeschnitten. In Abstimmung mit allen Eigentümern und Bauwilligen sollen hier private Grenzregulierungen vorgenommen werden.

Mit den beteiligten Anliegern wurde auch die Erschließung der rückwärtig verbleibenden Restflurstücke abgestimmt und im B-Plan über die Anlage von Wirtschaftswegen geregelt.

6 UMWELTBERICHT

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

Die notwendigen Festsetzungen des Umweltberichtes wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten Umweltbericht.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2 der Begründung).

7 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN NATURSCHUTZFACHLICHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Abweichungen von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen

Aufgrund der Vornutzung der Flächen und der Lage innerhalb bestehender Siedlungsflächen können keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, die nicht ausgleichbar wären.

weitere Ausführungen siehe Teil 2 der Begründung (Umweltbericht)

Abwägung

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

Im Verfahren gem. § 3 (2) regte die Kreisverwaltung an:

1). Unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, dass Dächer nicht mit hoch glänzenden Materialien und nicht in anderen als schwarzen, braunen oder gedämpften rötlichen Farbtönen zu decken sind (Ausnahme: Solareinrichtungen).

Dem widersprach die Gemeinde mit der Begründung: Innerhalb der Ortslage ist keine einheitliche Dacheindeckung zu erkennen.

Die Gemeinde sieht keine städtebauliche und rechtliche Grundlage für Farbfestsetzungen der Dacheindeckung.

2.) Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Die Einrichtungen für die Löschwasserversorgung sind so instand zu halten, dass die geforderte Löschwassermenge jederzeit entnommen werden kann. Die Löschwasser-Entnahmestellen sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten soll nicht mehr als 120 m betragen.

Die Gemeinde vertrat die Auffassung: Die Löschwasserversorgung ist nicht Bestandteil des B-Plans. Die Ortsgemeinde geht davon aus, dass die Löschwasserversorgung über die Anlagen der VG-Werke zur Verfügung steht.

3.) Aus abfallwirtschaftlicher Sicht fehlen geeignete Wendemöglichkeiten für das Müllfahrzeug, am Ende der Wirtschaftswege, die wir hiermit fordern. Der Wendeanlagentyp 3 gemäß EAE 85/95 gilt hierbei als ausreichend. Sofern keine Wendemöglichkeiten geschaffen wird, sind die Müllgefäße vom Besitzer an die nächste anfahrbare Straße zu bringen.

Hierzu hat die Gemeinde beschlossen: Die vorhandenen Gebäude werden bisher auch ohne Wendemöglichkeit angefahren und entsorgt. Die Gemeinde ist der Meinung, dass auch die neuen Gebäude so angefahren werden können.

Falls dennoch eine Wendemöglichkeit gefordert wird, beabsichtigt die Gemeinde eine Wendemöglichkeit außerhalb des Plangebietes auf der Feldflur herzustellen.

Weiter abwägungsrelevanten Anregungen wurden in den Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB nicht vorgebracht.

8 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	Masse	EP netto €	GP netto €
1. Öfftl. Verkehrsfläche neue Straße vorhanden			
2. Straßenbeleuchtung	3 Stk	1.800	5.400,00
3. Entwässerung Schmutzwasser vorhanden			
4. Wasserversorgung (inkl. HA)	Gem. Satzung des Versorgungsträgers		
5. Ausgleichsmaßnahme A3	877 m ²	2,20	1.930,00
Summe (Netto)		ca.	<u>7.330,00</u>

zuzüglich Grundstückskosten, Hausanschlüsse, Baunebenkosten (ca. 15% der Baukosten), MWSt. und Verfahrenskosten der Umlegung

Kostenangaben:

- Ausgleichsmaßnahmen (5) Högner, Minheim

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Ortsgemeinde Obergeckler.

9 FLÄCHENBILANZ

	Σm^2 ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	7.928	100,0

• Verkehrsfläche	928	11,7
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	528	6,7
• private Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen)	1.219	15,3

Netto-Bauflächen Allgemeine Wohngebiete	5.253	66,3
---	-------	------

Obergeckler, den

.....