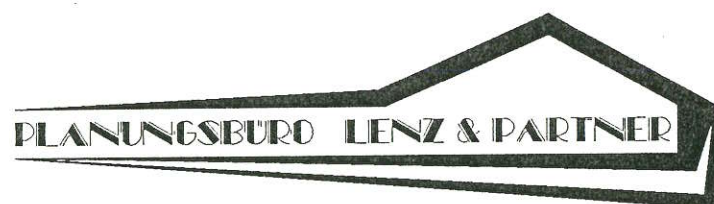


Teil I
Städtebau



Elcheratherstraße 7
54 616 Winterspelt

Tel: 0 65 55 / 92 03 0
Fax: 0 65 55 / 92 03 10

Januar 1996
ergänzt Juli 1996

- | | | |
|----------|--|----------------|
| 1 | Vorbemerkung | Seite 3 |
| 2 | Abgrenzung
und Beschreibung des Gebiets | |
| 2.1 | Abgrenzung | Seite 3 |
| 2.2 | Beschreibung des Plangebietes | Seite 4 |
| 3 | Planungsgrundlagen | |
| 3.1 | Übereinstimmung mit den Zielen
der Raumordnungs- und Flächennutzungsplanung
sowie der Dorfentwicklung | Seite 5 |
| 4 | Darlegung zum städtebaulichen
Entwurf | Seite 7 |
| 5 | Planinhalt und Festsetzungen | |
| 5.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | Seite 9 |
| | ▪ Art der baulichen Nutzung | Seite 9 |
| | ▪ Allgemeines Wohngebiet (WA) / Ordnungsziffer A | |
| | ▪ Mischgebiet (MI) / Ordnungsziffern B1, B2, B3 und B4
B1 und B3 / Nutzungen gemäß BauNVO § 6, Abs. 2 Nr. 1-4
B2 und B4 / Nutzungen gemäß BauNVO § 6, Abs. 2 Nr. 1-8 | |
| | ▪ Gewerbegebiet (GE) / Ordnungsziffer C | |

▪ Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichgen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse	Seite 10
▪ Stellung der baulichen Anlagen	Seite 11
▪ Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	Seite 11
▪ allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet / B1	
▪ Mischgebiet / B3	
▪ Mischgebiet / B2, B4 und Gewerbegebiet / Ordnungsziffer C sowie Verkehrsflächen P1 und P2	
▪ Ver- und Entsorgung des Plangebietes	Seite 12
▪ bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Schall	Seite 13
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 14
5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB und Pflanzbindungen und -gebote	Seite 14
6 Umsetzung	
6.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse	Seite 15
6.2 Erschließung	Seite 15
6.3 Abwägung	Seite 16
6.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	Seite 16
6.5 Flächenbilanzierung	Seite 17

1 Vorbemerkung

Die Ortsgemeinde Olzheim hat in ihrer Sitzung vom 26. Februar 1996 beschlossen, für das Gebiet "In der Mittelbach II" einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Erweiterung des Rastplatzes und damit die bestehende Verkehrssituation für den ruhenden Verkehr / Gefahrenpunkte im Einmündungsbereich L 23 / E 29 zu entschärfen sowie die Lärmsituation für die bestehende Wohnbebauung zu verbessern, die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben und die eines Bauunternehmens zu ermöglichen und den dringenden Bedarf an Wohn- und Mischbauflächen für die nächsten Jahre zu decken.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Olzheim am Ortseingang aus Richtung Willwerath unmittelbar an der Landesstraße L 23 bzw. an der Bundesstraße B 51/ E 29. Der Bereich "In der Mittelbach II" grenzt im Süden und Osten an die L 23, im Norden schließt das Baugebiet sich direkt an Wohn- und Mischbauflächen im Dorfrand von Olzheim an (Wohngebiet "In der Mittelbach" bzw. Mischgebiet). Im Westen wird das Baugebiet auf großer Strecke von einem Wirtschaftsweg begrenzt.

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Olzheim. Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Flur 15, Flurstücke 9/2, 53, 54, 36, 26, 27, 28, 52, Flur 11, Flurstücke 46 tlw., 53 tlw., 54 tlw. und 55/2 tlw. sowie Flur 8, Flurstück 36. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Übersichtskarte im M 1: 10 000 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich ist so gelegt, daß im Bereich der Einmündung Landesstraße / Bundesstraße die Hauptverkehrserschließung (Kreisverkehrsanlage) des Baugebietes im Bebauungsplan ausgewiesen ist. Dies gilt auch für die Erschließung und neue Anbindung der Landesstraße 23 an die Ortslage Olzheim bzw. in die andere Richtung / Richtung Willwerath.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 640m und eine mittlere Breite 140m (einschl. Kompensationsflächen). Es liegt an einem stark geneigten Südosthang, der höchste Punkt liegt mit ca. 513m ü.NN am Nordrand des Plangebietes im WA /Ordnungsziffer A, der niedrigste Punkt liegt mit ca. 492m ü.NN am Ostrand im Pflanzstreifen zwischen den Parkflächen P1 und der Landesstraße L 23.

Das gesamte Plangebiet war bisher landwirtschaftlich als höfnahe Weidefläche von dem im Geltungsbereich liegenden Haupterwerbsbetrieb genutzt, der seinen Betrieb in diesem Jahr aussiedeln wird. Das Plangebiet umfaßt einschl. der bestehenden Hofanlage und landespflegerischer Kompensationsflächen insgesamt ca. 9,4 ha, die Baugebiete einschl. Verkehrsflächen machen davon ca. 6,3 ha aus. Die Flächen setzen sich aus folgenden Bereichen zusammen:

- | | |
|--|----------|
| ▪ allgemeines Wohngebiet (WA) / Ordnungsziffer A | 0,918 ha |
| ▪ Mischgebiet (MI) /
Ordnungsziffern B 1, B 2, B 3 und B4 | 1,353 ha |
| ▪ Gewerbegebiet (GE) / Ordnungsziffer C | 1,029 ha |
| ▪ Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung/
Ordnungsziffern P 1, P 2
inschl. Verkehrskreisel | 1,513 ha |
| ▪ Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen | 1,377 ha |
| ▪ landespflegerische Kompensationsflächen
Ordnungsziffern K 1, K 2, K 3, K 4 und K 5 | 3,239 ha |

3 Planungsgrundlagen

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungs- und Flächennutzungsplanung sowie der Dorfentwicklung

Die Ortsgemeinde Olzheim liegt ca. 7km nordöstlich des Mittelzentrums Prüm und ist durch die E 42 / B 51 unmittelbar an das großräumige Straßennetz angebunden. Das Plangebiet selbst soll direkt von einem Kreisverkehrsplatz, der zwischen B 51 und L 23 errichtet werden soll, erschlossen werden.

Für den Bereich der Verbandsgemeinde Prüm gibt es derzeit keine wirksame Flächennutzungsplanung, der Entwurf des Flächennutzungsplanes liegt seit 1986 vor, das Plangebiet ist über diesen Entwurf nicht abgedeckt. Daher wurde zu diesem Planungsvorhaben eine landesplanerische Stellungnahme beantragt, die am 16.1.1996 positiv beschieden wurde. Die dort gemachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange (Kreisverkehrsplatz, Entwässerung des Gebietes, Immissionsgutachten, landespflegerischer Planungsbeitrag) sind im Plangebiet berücksichtigt.

Nach den Zielen der Regionalen Raumordnungsplanung der Planungsgemeinschaft Region Trier von 1985 wurden Olzheim die besonderen Funktionen Landwirtschaft (L) und Erholung (E) zugewiesen. Alle anderen Funktionen, wie Wohnen (W) und Gewerbe (G) sollen nur im Rahmen der Eigenentwicklung ausgebaut werden.

Durch diesen Bebauungsplan will die Ortsgemeinde den Eigenbedarf in den Bereichen Gewerbe und Wohnen decken:

- **allgemeines Wohngebiet (WA) /**
Ordnungsziffer A **0,918 ha**

Olzheim ist mit 487 Einwohnern (Stand 6.95) ein Ort mittlerer Größe in der Region. Seit Jahren ist die Bevölkerungsentwicklung der Ortsgemeinde sehr positiv, das betrifft sowohl die Entwicklung der Einwohnerzahlen (1981 = 355 EW / 1995 = 487 EW, Veränderung in 14 Jahren +14,7%) als auch die Altersstruktur der Bevölkerung (18% < 15 Jahren, 19% von 15-30 Jahren, 48% von 30-65 Jahren, nur 15% > 65 Jahren).

Die noch freien Baustellen innerhalb der Ortslage sind nicht verfügbar bzw. sind aus topografischen Gründen (extreme Hanglagen) nicht / kaum bebaubar. Entsprechend

kann der Eigenbedarf in Olzheim derzeit nicht gedeckt werden, was in den vergangenen Jahren bereits zu Abwanderungen geführt hat. Diese Abwanderungen müssen aus der Sicht einer positiven Dorfentwicklung um so kritischer betrachtet werden, als es sich hierbei einmal um Jungfamilien handelte, die in Olzheim weder zur Miete wohnen noch ihren Wunsch nach Eigentumsbildung verwirklichen konnten, zum anderen aber auch um dringend notwendige Arbeitskräfte der im Ort ansässigen Gewerbebetriebe, insbesondere Teilzeit- bzw. Vollzeitarbeitskräfte im Schichtdienst. Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes soll der Bedarf an Wohnbauflächen für Einfamilienwohnhäuser aber auch für kleinere Mietwohnungen gedeckt werden können.

- **Mischgebiet (MI) /**
Ordnungsziffern B 1, B 2, B 3 und B4 1,499 ha
- **Gewerbegebiet (GE) / Ordnungsziffer C** **1,029 ha**
- **öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen**
mit besonderer Zweckbestimmung **1,513 ha**

Die Ausweisung von gewerblichen und Mischbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung bedeutet für die Ortsgemeinde Olzheim hier insbesondere die Schaffung von Bauflächen für die Erweiterung des bestehenden Betriebes "Rasthof Olzheim" (dies betrifft die Mischgebietsflächen B 4 und die Verkehrsflächen P1 und P2), sowie die Neuansiedlung / Umsiedlung des Betriebes Backes-Bau-GmbH aus der Gemeinde Auw bei Prüm. Die Gebrüder Backes betreiben dabei gleichzeitig den Rasthof bzw. leiten das Bauunternehmen Backes-Bau und stellen den Hauptinvestor im neuen Baugebiet dar. Durch die Umsiedlung des Bauunternehmens von Auw nach Olzheim sollen auf der einen Seite die dort bestehenden räumlichen Engpässe und die dortige Gemengelage mit Wohnen gelöst werden, zum anderen führt die Umsiedlung aufgrund der besseren Verkehrsanbindung Olzheim's zu einer wesentlichen Entlastung von LKW-Verkehr in je zwei Ortsdurchfahrten zur B 265 (Auw und Roth) bzw. in anderer Richtung zur A 60 (Bleialf und Großlangensfeld). Dies ist neben den Einsparungen für den Betrieb (kürzere Wege) vor allem auch im Sinne des Umweltschutzes und der Wohnqualität der jeweiligen Dörfer ein sehr positiver Aspekt.

Die besonderen Funktionen Landwirtschaft (L) und Erholung (E) werden von diesen Planungen nicht negativ berührt. Zwar sind die geplanten Bauflächen derzeit von einem praktizierenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb (Betrieb Lorsbach) genutzt, dieser siedelt jedoch in diesem Jahr in den Aussenbereich und hat die

überplanten Flächen an die Gebrüder Backes für die vorgesehenen Nutzungen veräußert. Insofern werden bauleitplanerisch die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft in diesem Bereich nicht / nicht mehr beeinträchtigt. Der besonderen Funktion "Erholung" (E) wird dadurch Rechnung getragen, daß das Verpflegungsangebot der Ortsgemeinde im "Rasthof Olzheim" durch die o.g. Erweiterung und Betriebssicherung sichergestellt bleibt. Dabei soll betont werden, daß der Rasthof heute nicht nur den LKW-Fernverkehr beköstigt, sondern der Restaurantbetrieb auch von der Bevölkerung Olzheims und der umliegenden Dörfer sowie von Feriengästen der Region stark frequentiert wird.

Im Sinne einer landschafts- und ortsbildverträglichen baulichen Entwicklung soll das künftige Baugebiet - insbesondere die gewerblichen Bauflächen - in den Hang eingegraben und zusätzlich durch natürlich angelegte Böschungen (Grünflächen im Baugebiet / in den Verkehrsflächen = 13 770 m²) reichlich gegliedert werden. Außerdem wird u.a. zur Verbesserung des Landschaftsbildes der Ortsrandbereich durch Gehölzstreifen zur freien Landschaft hin eingebunden, der Bachlauf des Grombaches renaturiert, der z.Zt. verrohrte Mittelbach geöffnet und die auch hier bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zu Extensiv-Grünland aufgewertet (Kompensationsflächen K1 bis K 5).

4 Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

Ausgehend von der Lage des künftigen Baugebietes und den angestrebten Nutzungen (LKW-Parkplätze, Baubetrieb mit Bauhof, Tankstelle und Reifenshop sowie Wohngebäude) wurde die zu verplanende Fläche unter dem Gesichtspunkt der Schall-Emissionen von "leise" bis "laut" aufgeteilt, d.h. die "leisen" Nutzungen (allgemeines Wohnen) wurden zum bestehenden Wohngebiet "In der Mittelbach" bzw. zum Dorf hin orientiert. Die lauterer Nutzungen wurden so angeordnet, daß die entsprechenden Bauwerke (Halle / Reifenshop) des Mischgebietes selbst einen Schallschutz für die Nutzungen Bauhof und zur bestehenden und geplanten Wohnbebauung hin bilden. Mögliche Unverträglichkeiten durch die enge räumliche Zuordnung wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht und werden durch entsprechende Festsetzungen vermieden.

Im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) / Ordnungsziffer A sind 9 Baustellen für Einfamilienwohnhäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser vorgesehen, im Misch-

gebiet (MI) / Ordnungsziffern B1 zusätzlich 2 Baustellen, wobei hier das Wohnhaus mit Verwaltung des Investors entstehen soll. Das Mischgebiet (MI) / Ordnungsziffer B3 umfaßt die Althofstelle Lorsbach, hier sind auch späterhin einige Wohneinheiten möglich. In allen anderen Bereichen des Misch- und Gewerbegebietes sind Wohnungen nicht erlaubt. Für diese geringe Zahl neu zuschaffender Wohneinheiten kann die Infrastrukturausstattung des angrenzenden Wohngebietes "In der Mittelbach" mitgenutzt werden, der vorhandene Kinderspielplatz liegt auf einem Eckgrundstück direkt oberhalb des geplanten Wohngebietes. Alle übrigen Infrastruktureinrichtungen der Ortsgemeinde Olzheim reichen für die neuen Bedarfe aus.

Das Mischgebiet (MI) / Ordnungsziffer B 4 soll in dem Tankstellenshop neben den typischen Angeboten für Autofahrerservice zusätzlich für die Nahversorgung, sprich die gemeindeeigene Versorgung, Angebote für den täglichen Lebensmittelbedarf in einer Art "Dorfladen" vorhalten. Dieser Einzelhandelsladen wird zusammen mit den Angeboten für Tankstellenshop eine Größe von 200m² nicht überschreiten.

Als letzter Teilbereich des Mischgebietes bleibt der Ordnungsziffer B 2, hier soll eine Halle für den Baubetrieb der Fa. Backes-Bau errichtet werden, im vorderen Bereich wird das dazugehörige Verwaltungsgebäude entstehen. O.g. Reifenshop und Hallengebäude wurden in der schalltechnischen Untersuchung als schallmindernde Maßnahmen eingesetzt (s. Untersuchung / Anlage 3 und Festsetzungen). In diesen Ordnungsziffer wird also die Bauunternehmung Backes umgesiedelt (s.o.), der dazugehörige Bauhof liegt wegen zu erwartender Lärmemissionen und Nutzungen im Gewerbegebiet / Ordnungsziffer C. Für den Bereich Gewerbegebiet (GE) sind außerdem noch zwei kleinere Gewerbeflächen übrig, die einen weiteren Bedarf der Ortsgemeinde decken sollen.

Die Grünflächenausweigungen (Bereiche K1 bis K4) sowie die Flächen mit Pflanzbindungen, insbesondere die Böschungen und Pflanzflächen zwischen Gewerbegebiet/ Mischgebiet und LKW-Parkflächen, sowie die Heckenstrukturen rund um das Plangebiet (Ordnungsziffern B2, B3, B4 und C) haben neben den ökologischen Funktionen und dem Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft vor allem auch städtebauliche Aspekte der Gebiets- und Flächengliederung. Diese Maßnahme werden insbesondere auch zur Einbindung in das Landschaftsbild festgesetzt.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebaulichen Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung / Nutzung des Gebietes.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

▪ Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) / Ordnungsziffer A

Der Bereich für die Wohnbebauung wird als WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen und eine Erweiterung des oberhalb liegenden vorhandenen und größtenteils bebauten Wohngebietes "In der Mittelbach" darstellen. Außer den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden zusätzlich die Nutzungen nach § 4, Absatz 3 BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe und Verwaltungen erlaubt. Die übrigen Ausnahmen sind nicht zugelassen. Damit soll der Charakter des Gebiets mit der vorwiegenden Wohnnutzung betont und erreicht werden.

Mischgebiet (MI)

Ordnungsziffern B1, B2, B3 und B4

Im Mischgebiet sind nur Nutzungen und Betriebe zulässig, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs.1 BauNVO nicht wesentlich stören. Aus diesem Grund wird das MI in vier verschiedene Ordnungsziffern unterteilt:

Ordnungsziffern B1 und B3

Nutzungen gemäß BauNVO § 6, Abs. 2 Nr. 1-4

in diesen beiden Geltungsbereichen ist eine vorwiegende Wohnnutzung in Verbindung mit nicht störendem Gewerbe (Verwaltung / Büro in B1, landwirtschaftl. Nebenerwerb / landwirtschaftl. Selbstvermarktung in B 3) vorgesehen. Um den Gebietscharakter der benachbarten Wohnbebauung anzupassen, werden die Nutzungen nach BauNVO § 6, Abs. 2 Nrn. 5-8 sowie die Ausnahmen nicht zugelassen.

Ordnungsziffern B2 und B4

Nutzungen gemäß BauNVO § 6, Abs. 2 Nr. 1-8

im Ordnungsziffer B2 ist eine Fahrzeug- und Lagerhalle vorgesehen, also eine Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 "sonstige Gewerbebetriebe". Die Störung auf das benachbarte geplante und vorhandene Wohnen wird einmal durch den Bereich B 1 sowie durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen abgefangen. Im Ordnungsziffer

B 4 ist die Errichtung einer "eingehausten Tankstelle" mit Shop, Dorfladen und Reifhandel vorgesehen, Wohnnutzungen werden nicht ausgeschlossen, sind jedoch nur in Verbindung mit Betriebszugehörigkeit zu erwarten.

Gewerbegebiet (GE) / Ordnungsziffer C

Der Bereich für den Bauhof der Fa. Backes-Bau sowie die weiteren Gewerbe-Vorratsflächen werden als GE gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich soll vorwiegend dem "lauteren" Gewerbebetrieb wie Bauhof sowie nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Die möglichen Ausnahmen, insbesondere Wohnen, werden aufgrund der Nähe zu den anderen Gebieten nicht zugelassen. Dies entspricht auch durchaus der ohnehin schon kleinen Gewerbefläche.

■ Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ / Geschoßigkeit sowie die Gebäudehöhen bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse, die Wand- bzw. Gesamthöhen in Verbindung mit Dachneigung / Dachform begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung.

Außerdem werden die jeweiligen Oberkanten Fertigfußboden zur entsprechenden Geländehöhe bzw. Erschließungsebene festgelegt. Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Nutzung (LKW-Parkplätze) sowie für die Lagerflächen in den Bereichen C und B 2 wurde die genaue Höhenlage über die Zufahrt "Verkehrskreisel" festgelegt (max. Steigung). Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes: Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und die dörfliche Struktur der Ortsgemeinde Olzheim.

Hieraus ergeben sich auch die Begrenzungen der GRZ / GFZ, die im allgemeinen Wohngebiet deutlich unter das zulässige Maß der BauNVO gehen mit 0,25 GRZ (gegenüber 0,4 nach BauNVO) und 0,50 GFZ (gegenüber 1,2 BauNVO) sowie im Gewerbegebiet mit 0,60 GRZ (gegenüber 0,8 nach BauNVO) und 1,2 GFZ (gegenüber 2,4 nach BauNVO). Das Maß der baulichen Nutzung soll eine ortsbildverträgliche Siedlungsstruktur gewährleisten und eine untypische Massierung und Dominanz des Plangebietes gegenüber anderen Bereichen verhindern.

■ Stellung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet liegt an einem Südosthang mit starkem Geländegefälle. Für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet (Bereiche A und B1) liegt der höchste Punkt am nördlichen Rand bei rund 513m ü.NN., der tiefste oberhalb des Hofes Lorsbach bei 500m ü.NN. In diesen beiden Planbereichen wird die Hauptfirstrichtung zwingend hangparallel vorgeschrieben, um die baulichen Anlagen in die vorhandene Topographie und Landschaftsbild einzubinden und gleichzeitig eine möglichst wirtschaftliche Bauweise / Erschließung zu ermöglichen.

In den übrigen Planbereichen (B2, B4 und C) wird der natürliche Hang weitgehend abgetragen, die Hallengebäude, Hofanlagen und die Parkflächen sollen aus Schallschutzgründen in den Hang eingegraben werden, entsprechend sind auch hier die Hauptfirstrichtungen den Terrassenanlagen anzupassen.

■ Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

Wie oben bereits erwähnt, wird die Ortslage Olzheim im südlichen Bereich durch eine Abfahrt von der B 51 / E 29 über die Landesstraße L 23 aus Richtung Prüm / Stadtkyll erschlossen. Der Straßenbereich zwischen Abfahrt B 51 und Landesstraße L 23 stellt - insbesondere seit der Eröffnung des Rasthofes - einen Unfallschwerpunkt und Gefahrenbereich dar. Der eigentliche Ortseingang Olzheim ist auch dadurch nicht klar definiert. Im Rahmen der Vorabstimmung und der landesplanerischen Stellungnahme wurde daher bereits ein Kreisverkehrsplatz zwischen E 42 und L 23 gefordert.

allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet / Ordnungsziffer B1

Die beiden Planbereiche werden vom Dorf aus über die Gemeindestraße "Vennstraße" und von dort abzweigend über eine eigene innere Erschließungsstraße erschlossen, die im Plangebiet selbst in einem Wendehammer endet. Der Ringschluß zur Gemeindestraße / Wirtschaftsweg wird absichtlich vermieden, da diese Straße nur der inneren Erschließung des Gebietes dienen soll und die Wohnqualität sowohl des geplanten als auch des vorhandenen Wohngebietes "In der Mittelbach" nicht durch "äußeren" Verkehr gestört werden soll. Vom Wendehammer aus führt

ein Fußweg wieder auf den Wirtschaftsweg, um so eine fußläufige Verbindung auf den vorhandenen Kinderspielplatz zu gewährleisten. Dabei soll der Wendehammer bei einer späteren Detailplanung nicht nur die direkte Funktion widerspiegeln, sondern vielmehr als platzartige Erweiterung der Wohnstraße die Aufenthaltsqualität im Wohngebiet erhöhen und als kleiner Treffpunkt mit entsprechender Bepflanzung / Freiraummöblierung ausgestattet werden.

Der ruhende Verkehr (Anwohner und Gäste) ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen, entspr. Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Mischgebiet / Ordnungsziffer B3

Der Ordnungsziffer B3 (Hofanlage Lorsbach) bleibt wie bisher über die Landesstraße L 23 "Hauptstraße" erschlossen.

Mischgebiet / Ordnungsziffern B2, B4 und

Gewerbegebiet / Ordnungsziffer C sowie Verkehrsflächen P1 und P2

Wie oben bereits erwähnt, wird zwischen der Bundesstraße E 42 und der Landesstraße L 23 ein Kreisverkehrsplatz als bremsendes Verknüpfungselement hergestellt. Der Kreisverkehrsplatz wird als öffentliche Verkehrsfläche die Zufahrt von der E 42 auf die L 23 genauso wie in den größten Teil des Plangebietes (s.o. Ordnungsziffern) darstellen. Die Ordnungsziffern B2, B4 sowie die Verkehrsflächen P1 und P2 werden direkt vom Kreisverkehrsplatz aus erschlossen, der Ordnungsziffer C (Vorratsflächen für Gewerbeansiedlung der Ortsgemeinde) wird über die Fläche P1 erschlossen.

Bei den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Ordnungsziffern P1 und P2, s.Planeintrag) handelt es sich um Parkflächen für LKW und PKW als Erweiterungsflächen für den bestehenden Rasthof Olzheim.

■ Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Für die Stromversorgung des Plangebietes wird eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation ausgewiesen. Die Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung (Verbindungssammler zur zentralen Gruppenkläranlage "Oberes Prümatal" nach Watzerath) ist durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz bzw. Kanalnetz möglich. Die im Plangebiet vorhandene Hauptwasserleitung wird im Zuge der

Baumaßnahmen verlegt. Diese Verlegung sollte im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Den Maßnahmen zum Boden- und Wasserschutz dienen die Ableitung von Dachwässern aus dem nördlichen Teilgebiet (allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet B1) über offene Gräben, die aus dem Nordteil durch die Pflanzflächen auf der Böschungsschulter entlang der L 23 zu den Retentionsbecken bzw. zum Grombach geführt werden. Hierfür müssen auf den Privatgrundstücken im WA teilweise Leitungsrechte eingeräumt werden (s. Planeintrag sowie landespflegerischer Planungsbeitrag). Zusätzlich sind Hofflächen und Zufahrten im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet in den Bereichen B1 und B3 in wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

In allen anderen Planbereichen (Mischgebiet B2, B4 und Gewerbegebiet C sowie die Parkflächen P1 und P2) kann dies wegen der Standfestigkeit des Bodenbelages bzw. Aufbaus (Scherkräfte bei LKW-Drehungen) nicht zugelassen werden, die Bodenbeläge sind hier wasserundurchlässig (z.B. bituminös) zu auszubilden.

▪ **bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Schall**

Das Ingenieurbüro Juhre & Boxleitner, Trier, hat für das Plangebiet bzw. die geplanten Nutzungen ein Schallschutzgutachten erstellt (s. Teil III, schallschutztechn. Planungsbeitrag). Die Untersuchungen ergaben, daß die Lärmeinwirkungen aus dem Gewerbegebiet bzw. aus den "lauten" Mischgebietenbereichen B2, B4 sowie aus den Parkflächen für LKW auf das geplante, aber auch auf das vorhandene Wohngebiet und Dorfgebiet die Pegelrichtwerte nicht überschreiten, wenn folgende die geplanten baulichen Maßnahmen durchgeführt werden:

- Maßnahme 1: entlang der Westseite des Mischgebietes / Ordnungsziffer B2 wird eine Baugrenze festgesetzt, von welcher im Abstand von mind. 35m eine Wand mit einer Mindesthöhe von 5.50m als Lärmabschirmung bzw. zur Lärmbrechung zu errichten ist. Die vordere Hallenwand muß allerdings nicht geschlossen sein, wohl aber die Hallenrückwand sowie die Giebelwand zum Wohngebiet hin (s. Maßnahmenbeschreibung / Festsetzungen).

- Maßnahme 2: entlang der nördlichen Grenze zwischen den Geltungsbereichen B2 und B1, (Mischgebiet MI) ist eine Lärmschutzwand zu errichten
- Maßnahme 3: im Mischgebiet (MI) ist zwischen den beiden Geltungsbereichsgrenzen B2 und B4 eine Baugrenze festgesetzt, von welcher im Abstand von mind. 15m eine Wand in einer Länge von mind. 35m mit einer Mindesthöhe von 4.50m als Lärmabschirmung bzw. zur Lärmbrechung zu errichten ist. Die vordere Gebäudewand muß allerdings nicht geschlossen sein, wohl aber die Hallenrückwand sowie die Giebelwand zum Wohngebiet bzw. Mischgebiet B1, B3 hin.
- Maßnahme 4: Die Tankstelle im Mischgebiet / Ordnungsziffer B4 ist als "teileingehauste" Tankstelle zu errichten.

Da vom Investor dringend die Parkflächen P1 und P2 in Betrieb genommen werden sollen und dies auch der Entschärfung der Gemengelage und Verkehrssituation dient, sollen ersatzweise vor der Errichtung / Investition der Gebäudekomplexe zunächst Lärmschutzwälle bis zu einer max. Höhe von 2.50 ab Oberkante Urgelände aufgeschüttet werden. Diese Ersatzmaßnahme wirkt sich nach Beurteilung der Landschaftsarchitekten Bielefeld & Gillisch (landespflegerischer Planungsbeitrag) nicht störend auf das vorhandene Wohngebiet oder auf das Landschaftsbild und den Ortsrand Olzheims aus.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter B der Textfestsetzungen getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Gestaltung der Außenanlagen, Aussagen zu Aufschüttungen und Abgrabungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes und entspr. dem Einfügegebot in die umgebende, dörfliche Struktur erforderlicher.

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB und Pflanzbindungen und -gebote

In den Festsetzungen unter C und D wurden die Festsetzungen aus dem landespflegerischen Planungsbeitrages gefaßt. Das Plangebiet wird durch größere Pflanz-

und Grünflächen von Norden nach Süden hin gegliedert, die Grün- und Pflanzflächen in den Böschungen zur L 23 bzw. zwischen den einzelnen Geltungsbereichen und an den Plangebeitsgrenzen werden ergänzt durch die Verkehrsgrünflächen auf den Parkplätzen und innerhalb des Verkehrskreisels. Dabei dienen die Grün- und Pflanzflächen neben der Verbesserung einer landschafts-ökologischen Struktur vor allem auch der Verbesserung des Landschaftsbildes und einer besseren Einbindung der Ortslage / Ortsrand Olzheims. Pflanzbindungen und Pflanzgebote ergeben sich aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag (s. Teil II).

6 Umsetzung

6.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse

Wie oben bereits erwähnt, handelt es sich bei dem gesamten Plangebiet (außer dem Kreisverkehrsplatz) um die ehemalige Hofstelle Lorsbach, der noch in diesem Jahr in den Außenbereich aussiedeln wird. Der Hauptinvestor und Betreiber des Plangebietes ist im Besitz aller Flächen außer der Hofanlage (MI / Ordnungsziffer B3), eine Bodenordnung oder Umlegung ist daher nicht erforderlich.

6.2 Erschließung

Die Kreisverkehrsanlage wird als öffentliche Verkehrsanlage über das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) mit einem notwendigen Eigenanteil der Ortsgemeinde Olzheim finanziert.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt größtenteils durch den Hauptinvestor, lediglich die Gewerbefläche als Vorratsfläche der Ortsgemeinde Olzheim sowie die Erschließung des Wohngebietes liegt im öffentlichen Interesse, hierüber wurde ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abgeschlossen.

6.3 Abwägung

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden vom Rat der Ortsgemeinde Olzheim in der Sitzung vom 26.2.1996 nach eingehender Abwägung der Eingriffe ins Privateigentum gegenüber den Erfordernissen der Landespflege, der Ortsbildgestaltung, des Immissionsschutzes und der Wasserwirtschaft beschlossen. Dabei wurden die Einschränkungen und Auflagen angesichts einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere der Gestaltung von Orts- und Landschaftsbild, einem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bzgl. der Schallimissionen sowie der Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Natur- und Wasserhaushaltes als zumutbar erachtet.

Leichtstoffabscheider zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers auf den Parkflächen P1 und P2 sind nach Auskünften des staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) und der unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Bitburg-Prüm nicht erforderlich. Die entsprechende Forderung im landespflegerischen Planungsbeitrag wird aus diesem Grund nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.4 Bestandteile dieses Bebauungsplanes

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die Planunterlage und Begründung, sowie die der Begründung angehefteten Schnitte.

6.5 Flächenbilanzierung

allgemeines Wohngebiet (WA) /			
Ordnungsziffer A			9.180 m ² (9,7%)
Mischgebiet (MI) /			
Ordnungsziffer B 1	2.990 m ² (3,2%)		
Ordnungsziffer B 2	6.880 m ² (7,3%)		
Ordnungsziffer B 3	2.800 m ² (3,0%)		
Ordnungsziffer B 4	856 m ² (0,9%)	13.526 m ² (14,4%)	
Gewerbegebiet (GE) /			
Ordnungsziffer C			10.285 m ² (10,9%)
Verkehrsflächen			
Verkehrsfl. im WA	730 m ²		
Kreisverkehrsplatz	5.400 m ²		
Verkehrsfl. mit besonderer Zweckbestimmung			
Parkfläche P 1	6.400 m ²		
Parkfläche P 2	2.400 m ²		
sonstige Verkehrsfl.	200 m ²	15.130 m ² (16,0%)	
Kompensationsfläche K1 bis K5			32.390 m ² (34,4%)
Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen			13.770 m ² (14,6%)
Gesamtfläche des Plangebietes			94.285 m² (100,0%)

Aufstellung:

Bebauungsplan " In der Mittelbach II "
Ortsgemeinde Olzheim

Olzheim, den 03.07.1997



Diese **Begründung** hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der **Genehmigung** gemäß § 11 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 beigelegt.

54634 Bitburg, 01.07.1997

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

