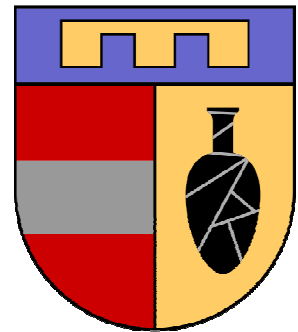


**Aufstellung eines Bebauungsplanes in der
Ortsgemeinde Sinspelt**



**Ausweisung eines Mischgebietes
„Auf der Gieswies“**

Begründung

**Architekturbüro
Sabine Strunk
Stalbach 4
54619 Lichtenborn**

**Unterlagen zur 1. Offenlage
Februar 2019**

Inhaltsangabe

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung Seite 3

1.2 Gebietsabgrenzung Seite 3

2. Planungsgrundlagen

2.1 Übergeordnete Planungen Seite 4

3. Konzeption

3.1 Städtebauliche Aspekte Seite 5

3.2 Textfestsetzungen Seite 5

3.3 Erschließung Seite 5

3.4 Ver- und Entsorgung Seite 5

3.5 Besitzverhältnisse, Umlegung, Kosten Seite 6

4. Bilanzierung

4.1 Flächenbilanz Seite 6

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

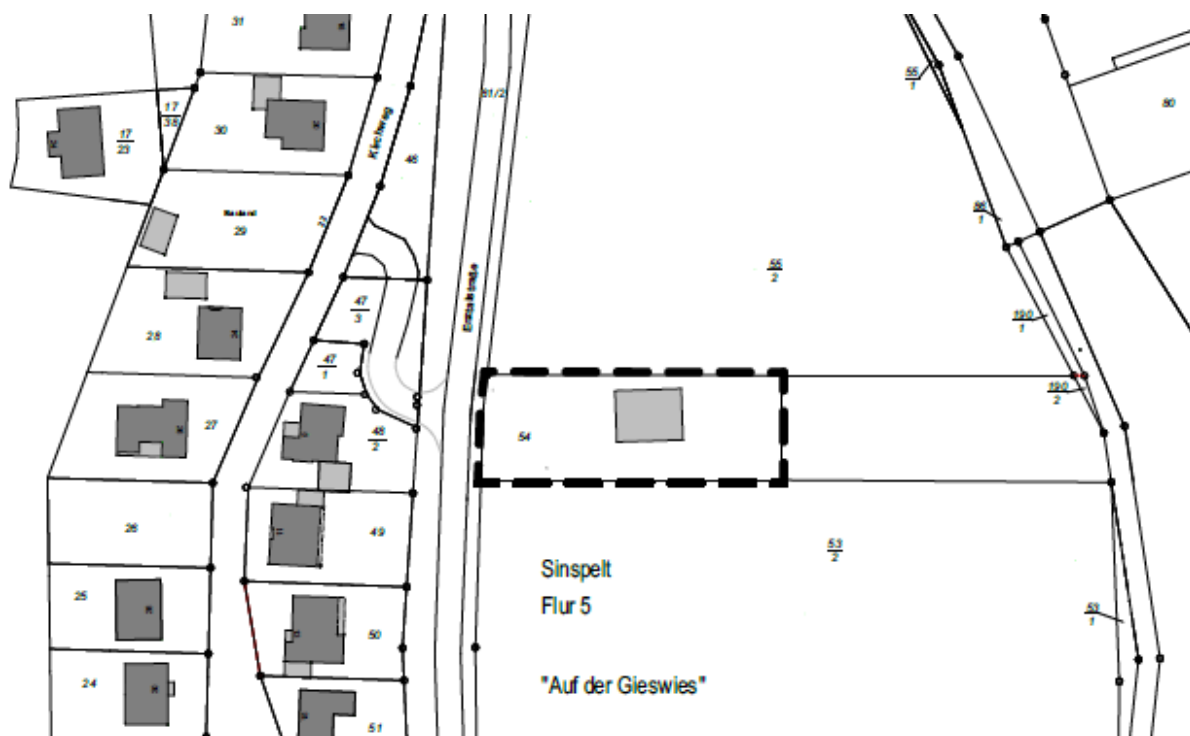
Die Ortsgemeinde Sinspelt hat in ihrer Sitzung vom 29.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Gieswies“ einschließlich eines integrierten Umweltberichts beschlossen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Lagerhalle welche ursprünglich als landwirtschaftlich genutzte Halle bzw. als Viehunterstand genehmigt worden war. Zwischenzeitlich hat sich die Nutzung des Gebäudes und die Gestaltung der umgebenden Freiflächen dahin gehend entwickelt, dass der Charakter einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr gegeben ist. Es ist Absicht der Ortsgemeinde Sinspelt eine Genehmigung für die tatsächliche Nutzung der Fläche zu ermöglichen. Daraus resultierend hat die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Auf der Gieswies“ gefasst.

1.2 Gebietsabgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgendes Grundstück:
Gemarkung Sinspelt, Flur 5, Flurstück 54 tlw.

Damit umfasst der Geltungsbereich ca. 1.700m², welche vollständig als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind. Der räumliche Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes ist in der beiliegenden Karte (unmaßstäbliche Verkleinerung) abgedruckt.



2. Planungsgrundlagen

2.1 Übergeordnete Planungen

Landesplanerische Stellungnahme

Auf die Abgabe einer landplanerischen Stellungnahme kann verzichtet werden, da der B-Plan aus dem FNP entwickelt wurde.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich der Verbandsgemeinde Neuerburg (neu VGV Südeifel) ist seit 21.10.2011 rechtswirksam. Im FNP ist der Planungsbereich als "gemischte Baufläche (M)" ausgewiesen.

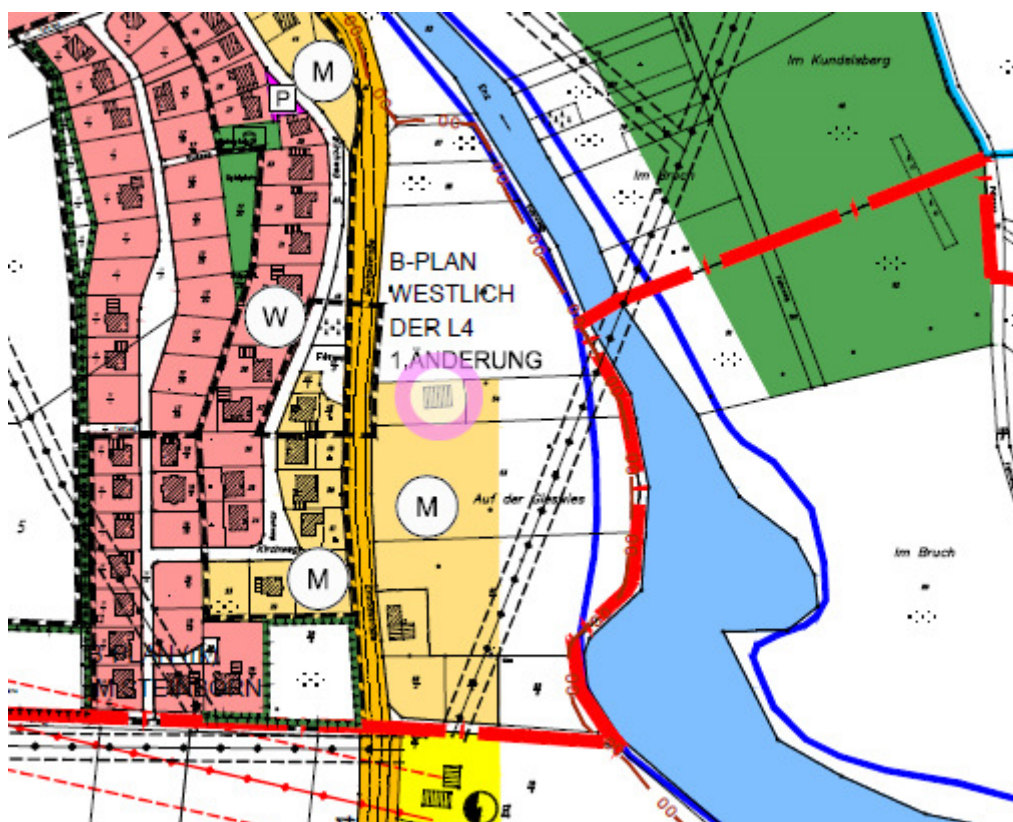


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der ehem. VG Südeifel – Ortslage Sinspelt

Weitere Informationen zu übergeordneten Planungen sind der Begründung Teil 2 ab Seite 4 zu entnehmen.

3. Konzeption

3.1 Städtebauliche Aspekte

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches umfasst lediglich ein Flurstück (teilweise). Die vorhandene Bebauung (Lagerhalle) und die umgebenden Freiflächen entsprechen nicht mehr der ursprünglich baurechtlich genehmigten Nutzung, daher wird die Ausweisung einer Mischbaufläche erforderlich. Darüber hinaus werden keine weiteren städtebaulichen Aspekte seitens der Ortsgemeinde verfolgt.

3.2 Textfestsetzungen

3.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Ausweisung von Mischbauflächen d.h. Mischgebiet resultiert zum Einen aus den Vorgaben des FNP und zum Anderen aus der tatsächlich vorhandenen Nutzung. Gleichzeitig wird damit auch die von der Ortsgemeinde beabsichtigte Nutzung der Fläche festgelegt. Alle Nutzungen nach § 6 BauNVO sind zulässig, lediglich Ausnahmen nach § 6 (3) werden ausgeschlossen, da diese an dieser Stelle nicht erwünscht sind.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Vorgaben der BauNVO. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 begrenzt, was aus der umgebenden Bebauung resultiert.

3.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer soll ein Einfügen auch für mögliche gewerblich genutzte Gebäude nach sich ziehen: die umgebende Bebauung ist von Gebäuden mit diesen Gestaltungsmerkmalen geprägt. Ebenso soll durch die festgesetzte Trauf- bzw. Firsthöhe eine zu starke Überprägung der Fläche mit unverhältnismäßig hohen Gebäuden ausgeschlossen werden.

Eine Beschränkung der Werbeanlagen trägt der besonderen Lage unweit der Enz Rechnung.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Ortsdurchfahrtstraße L4 und ist über eine bestehende Zufahrt erschlossen. Für diese Zufahrt besteht eine Sondernutzungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer der Fläche und dem Straßenbaulastträger.

3.4 Ver- und Entsorgung

Bisher ist für das Grundstück kein Anschluss an das Abwassersystem erforderlich gewesen bzw. es liegt im Moment kein Hausanschluss auf dem Grundstück.

Abfälle werden durch die reguläre Müllentsorgung entsorgt.

Die Strom-, Wasser- und Telekommunikationsverbindungen werden durch Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz gewährleistet. Ob sich besondere Anforderungen an die Versorgung durch eine mögliche gewerbliche Nutzung ergeben, bleibt im Rahmen einer Umnutzungsgenehmigung zu klären.

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu wird eine Menge von 50 Liter / m² befestigte Fläche festgesetzt. Die Rückhaltung kann in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett erfolgen. Der Notüberlauf kann flächig über die belebte Bodenzone abgeleitet werden.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ein Entwässerungskonzept einzureichen.

3.5 Besitzverhältnisse, Umlegung, Kosten

Das neu ausgewiesene Mischgebiet ist in Privatbesitz, eine Parzellierung ist nicht erforderlich. Einer Umsetzung steht somit nichts im Wege.

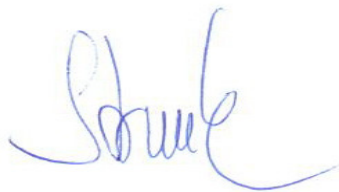
Sämtliche anfallenden Kosten für Planung, Umsetzung, Ausgleich werden vom Investor übernommen, so dass für die Ortsgemeinde Sinspelt keine finanzielle Belastung entsteht.

4. Bilanzierung

4.1 Flächenbilanz

Gemischte Bauflächen	1.708qm	
davon versiegelbar x 0,6GRZ		1.024qm
bereits versiegelte / teilversiegelte Fläche		1.080qm

Gesamtgröße Plangebiet	1.708qm
------------------------	---------



Stalbach, im Februar 2019