

Auftraggeber: Ortsgemeinde Waldbreitbach
Neuwieder Straße 28
56588 Waldbreitbach
Tel. 02638/8009-0 Fax 8009-51

Begründung

zum Bebauungsplan „Auf dem Hötzel“
in Waldbreitbach

- Endfassung -

Dieser Bericht umfasst 39 Seiten und Anhang



Auftragnehmer:

Ingenieurbüro Spang & Kurz VDI
Umwelt- und Verkehrsprojekte
In den Sieben Morgen 1d

56070 Koblenz
Tel. 0261/9823063 Fax 9823064

Projekt-Nr.: 99/UH/B78

Stand: 2.10.2003

Dipl. Ing. (FH) U. Hock

Dipl. Ing. U. Spang

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	5
1.1	Lage im Raum	5
1.2	Rechtsgrundlagen	5
1.2.1	Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Mittelrhein/Westerwald	5
1.2.2	Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldbreitbach	5
2	PLANUNGSINHALTE UND DEREN ERFORDERLICHKEIT	6
2.1	Erschließung	6
2.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	7
2.3	Bebauung	8
2.3.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3.3	Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen	8
2.3.4	Weitere bauplanerische Festsetzungen	9
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
2.4	Textliche Festsetzungen und Begründung	10
3	VER- UND ENTSORGUNG	20
3.1	Wasserversorgung	20
3.2	Abwasserbeseitigung	20
3.3	Stromversorgung	21
4	BODENORDNUNG	21
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	21
5.1	Belange des Verkehrs und der Erschließung	21
5.1.1	Straßenverkehr	21
5.1.2	Versorgung mit Elektrizität / Telekommunikation / Wasser / Abwasser / Gas	21
5.2	Immissionsschutz	22
5.3	Baugrund / Boden	22
5.4	Altlasten	22
5.5	Belange der Siedlungsentwicklung	22
5.6	Kosten	22
6	LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG, TEIL I - GUTACHTERLICHER TEIL GEMÄß § 17 ABS. 2 LPFLG	23

6.1	Kurze Charakterisierung von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum	23
6.2	Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)	23
6.3	Realvegetation	24
6.4	Schutzgebiete / Geschützte Bereiche	24
6.5	Boden und Geologie	24
6.5.1	Böden	24
6.6	Wasser	24
6.6.1	Oberflächengewässer	24
6.6.2	Grundwasser	25
6.7	Klima / Luft	25
6.8	Landschaftsbild / Stadtbild	25
6.9	Mensch / Erholung	26
6.10	Land- und Forstwirtschaft	26
6.10.1	Landwirtschaft	26
6.10.2	Forstwirtschaft	26
6.11	Wassergewinnungsgebiete	26
6.12	Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	26
6.12.1	Arten- und Biotoppotential	26
6.12.2	Landschaftsbild	27
6.12.3	Bodenpotential	27
6.12.4	Wasserpotential	27
6.12.5	Klimapotential	27
6.13	Landespflegerische Zielvorstellungen	27
6.13.1	Arten- und Biotoppotential, Landschaftsbild	27
6.13.2	Bodenpotential	28
6.13.3	Wasserpotential	28
6.13.4	Klimapotential	28
7	LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG, TEIL II - INTEGRATION IN DEN BEBAUUNGSPLAN, ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG GEMÄß § 21 BNATSCHG	29
7.1	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen gemäß § 17 Abs. 4 Landespflegegesetz	29
7.2	Wirkfaktoren	29
7.3	Landespflegerische Zielvorstellungen und Maßnahmen unter Berücksichtigung des Vorhabens	30
7.3.1	Landespflegerische Zielvorstellungen	30
7.3.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	31
7.3.3	Ausgleichsmaßnahmen	32
7.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	33

8	ANHANG	36
8.1	Pflanzenlisten der landschaftspflegerischen Maßnahmen	36
8.1.1	Bäume I. Ordnung	36
8.1.2	Bäume II. Ordnung	36
8.1.3	Heckenpflanzen	36
8.1.4	Gehölze	37
8.1.5	Alte Obstsorten	37
8.2	Musterpflanzschemen für Pflanzfestsetzungen auf privatem Grün	39
8.3	Kostenschätzung	39
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		
	ABBILDUNG 1: SCHEMAQUERSCHNITT ZUR AUFTEILUNG DES STRAßENRAUMS	7
	ABBILDUNG 3: PRINZIPSKIZZE FIRST- UND TRAUFGHÖHE AN GEBÄUDEN	12
	ABBILDUNG 4: ERLÄUTERUNGEN ZUR NUTZUNGSSCHABLONE	19

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Am 21.12.1998 wurde das Ingenieurbüro ISK durch die Ortsgemeinde Waldbreitbach mit der Erstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Höttel“ und dem zugehörigen landschaftspflegerischen Planungsbeitrag beauftragt.

Hintergrund der Beauftragung ist der Mangel an Wohnbauflächen in der Gemeinde als auch in der Verbandsgemeinde Waldbreitbach. Hierbei soll mit dem geplanten Baugebiet in einer Größe von ca. 6,0 ha inkl. Ausgleichsflächen der Wohnflächenmangel gemildert werden.

1.1 Lage im Raum

Das Baugebiet „Auf dem Höttel“ liegt östlich der Gemeinde Waldbreitbach in der Flur 12 und umfasst die Flurstücke 1, 2, 3, 4 und 5. Als landespflegerische Ausgleichsfläche kommen die Flurstücke 6 (tlw.), 7/1 und 7/2 hinzu. Die nächsten Ortschaften sind die Gemeinden Wüscheid im Osten und Waldbreitbach im Westen.

Das Baugebiet liegt von seiner Exposition her in einer Nordhanglage mit einer Neigung von bis zu 16 %. Diese Lage ist für eine Wohnbebauung nicht ideal, von daher muss umso mehr auf eine gute Bebauung geachtet werden.

Topographisch bewegt sich das Gelände zwischen 188 m üNN und 227 m üNN.

Das geplante Baugebiet umfasst 53 Grundstücke für Einfamilienhäuser. Alternativ können auf je zwei Grundstücken ein Doppelhaus errichtet werden. Zu der Bebauung hinzu kommen die entsprechenden Erschließungsstraßen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage ist der vorausgegangene Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldbreitbach mit seiner 1. Fortschreibung, Stand 11.01.99 in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), und dem Landespflegegesetz (LPflG) des Landes Rheinland-Pfalz.

Die Rechtsgrundlagen der Festsetzungen im Bebauungsplan sind im Einzelnen im Kapitel Textliche Festsetzungen und Begründung auf Seite 10 ff. nachzulesen.

1.2.1 Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Mittelrhein/Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan bezeichnet die Gemeinde Waldbreitbach als Raumtyp Landesentwicklungsplan (LEP) III: Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen. Die Gemeindefunktion nach dem Raumordnungsplan ist Grundzentrum für die Versorgung des Nahbereichs und als besondere Funktion Fremdenverkehr und Erholungsfunktion.

1.2.2 Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldbreitbach

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldbreitbach ist das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Auf dem Höttel“ als Wohnbaufläche mit angrenzender Landespflegefläche dargestellt. Zunächst wurde die Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen, was jedoch im Verfahren der ersten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Wohngebiet geändert wurde.

2 PLANUNGSINHALTE UND DEREN ERFORDERLICHKEIT

2.1 Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über einen bestehenden asphaltierten Feldweg, der für die Erschließung umgebaut werden muss. Dieser Feldweg führt von der Kreisstraße K90 in Richtung Nordosten. Um einen rechtwinkligen Anschluss an die K90 zu erreichen wird von der bestehenden Anbindung des Feldweges an die K90 etwas abgewichen. Das Plangebiet wird dann durch einen inneren Erschließungsring (Planstraße A) und zwei Nordsüd-Verbindungen innerhalb des Erschließungsringes (Planstraße B und C) erschlossen. Alle Grundstücke sollen von der inneren Erschließung her angegliedert werden. Eine Andienung vom umgebenden Feldweg aus ist nicht erlaubt.

Die Ausbaubreite der als Verkehrsfläche festgesetzten neuen Erschließungswege beträgt 5,50 m. Es soll ein Ausbau nach dem so genannten Mischprinzip erfolgen. Hierbei wird die Funktion der Straße als Spiel-, Aufenthalts- oder Kommunikationsraum gegenüber der Erschließungsfunktion hervorgehoben.

Aufgrund der lediglich 5,50 m breiten Straße ist eine wechselseitige Unterbringung von Baumstandorten nicht möglich, da hier durch die mögliche Trasse für Ver- und Entsorgungsleitungen sehr eingeschränkt würde. Weiterhin sind wegen der gegebenen Gefälleverhältnisse in der Straße von bis zu 16 % wechselseitig alternierende Baumstandorte auch aus Verkehrssicherungsgründen nicht vertretbar. Insgesamt wurden 6 Straßenbäume festgesetzt, die an Stellen stehen, wo sie aus Verkehrssicherungsgründen und aus der Sicht der Ver- und Entsorgungstrassen her zu vertreten sind. Weitere Großbäume sind in öffentlichen Grünflächen und am westlich des Plangebietes gelegenen Feldweg vorgesehen.

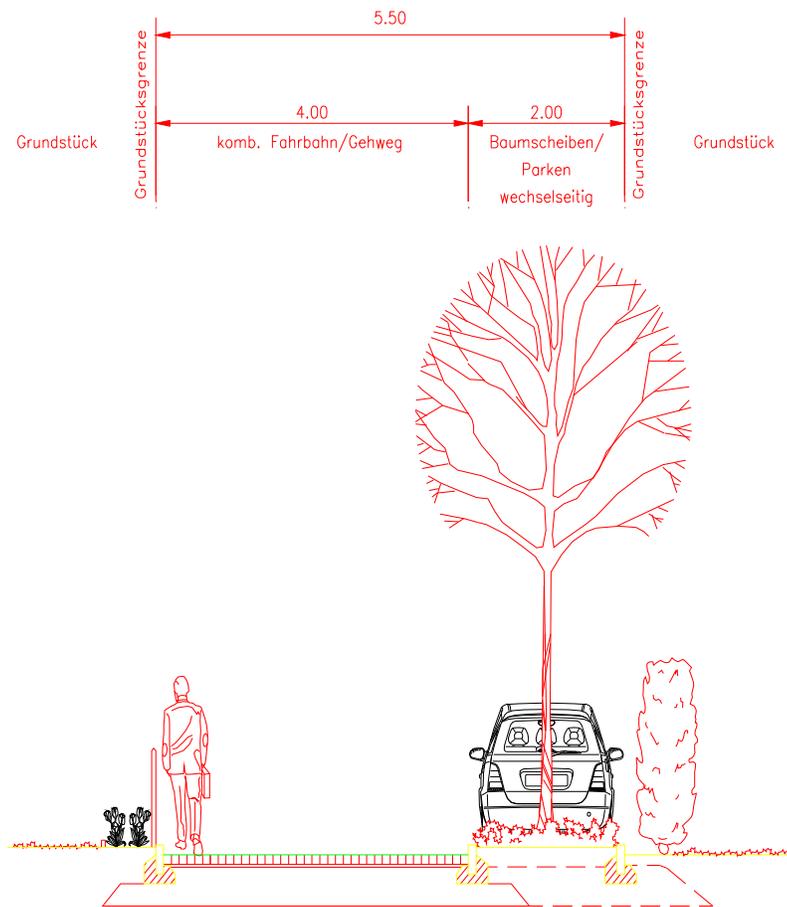


Abbildung 1: Schemaquerschnitt zur Aufteilung des Straßenraums

Die das Plangebiet nahezu in Gänze umschließende Wirtschaftswegeführungen werden mit in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einbezogen und in Ihrem Bestand vollständig erhalten. Alle weiteren Wirtschaftswegen im Bereich des Bebauungsplans werden genauso in Ihrem Bestand festgeschrieben.

2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Bestand befindet sich keine Haltestelle des ÖPNV im direkten Anschluss an das Baugebiet.

Nach Absprache zwischen der Ortsgemeinde und der Kreisverwaltung Neuwied vom 20.2.2003 ist es vorgesehen den Bus in das Baugebiet einfahren zu lassen. Der Bus soll auf der Planstraße A an einer planerisch festgelegten Haltestelle auf der Fahrbahn halten. Eine gesonderte Aufweitung für die Anlage der Bushaltestelle ist nicht vorgesehen. Zur verkehrssicheren Zufahrt des ÖPNV wurde die Zufahrt des Baugebietes von der ursprünglichen Planung weiter Richtung Westen verschoben. Damit einhergehend wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Kreisstraße K90 vorgesehen.

Nach Prüfung der Straßenquerschnitte und weiterer Trassierungselemente sind diese ausreichend dimensioniert um den Bus in das Baugebiet einfahren lassen zu können. Die Bushaltestelle muss so angelegt werden, dass die Zufahrt zu dahinter liegenden Grundstücken noch gefahrenfrei möglich ist.

2.3 Bebauung

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans „Auf dem Höttel“ Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig bezeichneten Anlagen für Verwaltungen (Ziffer 3), Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) sowie Tankstellen (Ziffer 5) sind dabei nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Ziffer 1 genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden innerhalb des Bebauungsplans für zulässig erklärt.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich sowohl an den Vorgaben durch die bereits vorhandene Ortslagenbebauung des tiefer gelegenen Ortes Waldbreitbach, berücksichtigt jedoch auch die periphere Lage des Plangebietes. Die überbaubaren Flächen der Grundstücke werden ausreichend groß dimensioniert (Grundstücksgröße 446 m² bis 834 m², Mittelwert 595 m²), so dass den Bauherren ein genügender Spielraum zur Anordnung der Gebäude verbleibt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 0,3 m² überbaute Grundfläche je 1 m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 13 BauNVO zulässig. Die festgeschriebene Geschossflächenzahl von 0,6 gibt zudem an, dass 0,6 m² Geschossfläche je 1 m² Grundstücksfläche zulässig sind. Insgesamt sind 53 bebaubare Grundstücke vorgesehen.

Zudem dürfen die Gebäude maximal 2-geschossig errichtet werden. Eine Traufhöhe (Traufe = Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk mit der Außenfläche der Dachhaut) von maximal 4,50 m darf nicht überschritten werden. Bei Erschließung der Gebäude von der Talseite her gilt als Maßbezugspunkt das höchste angrenzende natürliche Gelände. Bei der Erschließung der Gebäude von der Bergseite her ist der Maßbezugspunkt die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche. Hierbei darf zugleich talseitig eine Traufhöhe von 7,50 m, gemessen ab höchstem angrenzendem natürlichem Gelände, nicht überschritten werden. Durch die Fixierung einer maximal zulässigen Traufhöhe wird gewährleistet, dass das zweite Geschoss nicht im aufgehenden Mauerwerk, sondern im Dachgeschoss errichtet wird. So wird der Entstehung überhöhter Baukörper im Plangebiet vorgebeugt und Ortsbild und Landschaftsbild in Einklang gebracht. Aufgrund der peripheren Lage des Baugebietes ist die Verhinderung der Entstehung überhöhter Gebäude von besonderer Relevanz.

Zur Verhinderung von Bauriegeln und zur Erhaltung der Durchlüftung des Baugebietes wird die zulässige Länge von Baukörpern auf max. 25 m beschränkt.

2.3.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet stellt sich als locker bebauter Siedlungskörper dar. In Anbetracht der peripheren Lage und der Einpassung in das Landschaftsbild wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Höttel“ die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) zu errichten. Darüber hinaus wird die Errichtung von Gebäuden lediglich in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern für zulässig erklärt. Der Erforderlichkeit der Entstehung einer ortstypischen Bebauung der Ortsrandlage wird somit angemessen Rechnung getragen.

2.3.4 Weitere bauplanerische Festsetzungen

Um ein Auseinanderklaffen von Gebäuden und Garagen zu verhindern, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Höhenlage der Baukörper wird durch die Festsetzung einer zulässigen Höhe für Oberkante Fertigfußboden (OKFF) bestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan sieht vor, dass die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses nicht mehr als 0,50 m über die höchste erschließende Verkehrsfläche hinausragen darf. Diese Festsetzung trägt, wie die Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung (2-Geschossigkeit, Traufhöhe), zur Verhinderung der Entstehung überhöhter Baukörper sowie zur Gewährleistung einer homogenen Höhenentwicklung innerhalb des Baugebietes bei.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen hinaus werden im Bebauungsplan „Auf dem Höttel“ auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen betreffen:

- die äußere Gestalt baulicher Anlagen,
- die Dachgestaltung,
- Einfriedungen und Stützmauern,
- die Gestaltung und Instandhaltung unbebauter Flächen und bebaubarer Grundstücke sowie
- die Gestaltung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten.

Zur Gewährleistung einer gestalterischen Integration des Baugebietes „Auf dem Höttel“ in die bestehende Ortslage sowie vor dem Hintergrund der peripheren Lage des Plangebietes ist im Hinblick auf die Gestaltung der Gebäudeaußenflächen die Verwendung von blanken Metall- und Kunststoffteilen, großflächige Elemente sowie grelle bunte Farben unzulässig. Vielmehr ist auf natürliche und ortstypische Materialien wie Putz und Natursteinmauerwerk zurückzugreifen.

Als Dachform ist für Hauptgebäude das geneigte Dach, z. B. in Form des Sattel- oder Walmdachs mit einer Neigung von mindestens 25° zulässig. Garagen sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind als geneigtes Dach in Verbindung mit dem Hauptdach oder als begrüntes Flachdach auszuführen. Zur Gewährleistung einer großzügigen Ausnutzung des Dachgeschosses werden Dachaufbauten als Gauben für zulässig erklärt. Diese haben jedoch einen Mindestabstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante Straßenbelag nicht überschreiten. Hierbei ist eine Sockelhöhe von max. 0,4 m zulässig. Einfriedungen die nicht entlang der Erschließungsstraßen stehen dürfen max. 1,50 m hoch sein. Alle Einfriedungen sind transparent auszubilden.

Insofern Stützmauern und bauliche Anlagen zum Abfangen von Höhenunterschieden benötigt werden, ist deren Höhe auf maximal 1,00 m begrenzt. Größere Höhenunterschiede sind durch eine terrassenförmige Ausbildung zu überbrücken. Diese Festsetzung dient der Einpassung in das Landschaftsbild und der Vermeidung von überdimensionierten baulichen Nebenanlagen.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Hofflächen, Stellplätze und Zufahrten dürfen lediglich mit

wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Hierzu zählen Schotterrasen, Rasengittersteine und Pflasterbeläge mit Breitfuge (> 1 cm) oder geschlossene Pflasterbeläge mit wasserdurchlässigen Pflastersteinen. Ausdrücklich nicht hierzu zählen hydraulisch gebundene Wegedecken (Wassergebundene Wegedecken), da deren Oberflächenabfluss genauso hoch ist wie bei geschlossenen Belägen.

2.4 Textliche Festsetzungen und Begründung

Nachfolgend sind die textlichen Festsetzungen im gleichen Wortlaut wie in der Satzung zum Bebauungsplan dargestellt. Die kursiven Texte stellen die jeweilige Begründung zu den einzelnen textlichen Festsetzungen dar.

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 589)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 16. Dezember 2002 (GVBl. S. 481, 489)
- **Landespflegegesetz (LPflG)** vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Gesetzes vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29)

B Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

B 1. Art der baulichen Nutzung

(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 4)

- B 1.1 Das Baugebiet wird festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet (WA)". Abweichend von BauNVO § 4 Abs. 3 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG:

Zur Entwicklung einer ausgewogenen Nutzung von Wohnen und Arbeiten in einem Quartier mit z. B. Wohngebäuden, Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, ist es erforderlich zur Gewährleistung der planungsrechtlichen Zulässigkeit, ein Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO festzusetzen.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Außenbereich und der landschaftlich exponierten Lage ist die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben nicht möglich.

B 2. Bauweise

(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2)

- B 2.1 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Eine einseitige Grenzbebauung ist ausnahmsweise zulässig, sofern durch Baulast öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück grenzständig angebaut wird.

BEGRÜNDUNG:

Zur wahlfreien Nutzung für den Bauherrn werden Einzel- und Doppelhäuser erlaubt. Für Doppelhäuser muss zur Gewährleistung der Erstellung der zweiten Haushälfte eine entsprechende Baulast gesichert sein.

B 3. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen

(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. BauNVO § 19 und 20)

- B 3.1 Die Bebauung wird als abweichende Bauweise mit einer maximalen Baukörperlänge von 25 m festgelegt.

BEGRÜNDUNG:

Zur Verringerung der klimatischen und landschaftsbildrelevanten Auswirkungen der Baukörper wird die Baukörperlänge auf 25 m beschränkt und die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt.

- B 3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei (II) festgesetzt. Bei Erschließung der Gebäude von der Talseite her darf eine Traufhöhe (= Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk mit der Außenfläche Dachhaut) von 4,50 m - gemessen ab höchstem angrenzenden natürlichem Gelände - nicht überschritten werden.

Bei der Erschließung der Gebäude von der Bergseite her darf bergseitig eine Traufhöhe von 4,50 m - gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche - und talseitig eine Traufhöhe von 7,50 m - gemessen ab höchstem angrenzenden natürlichem Gelände - nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe von 10,50 m darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht überschritten werden; als Maßbezugspunkt gilt bei der Erschließung der Gebäude von der Talseite her das höchste angrenzende natürliche Gelände; bei der Erschließung von der Bergseite her ab höchster angrenzender Verkehrsfläche.

Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist zulässig, wenn es sich bei dem hinzukommenden Geschoss um ein, durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt, im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoss handelt (§ 2 Abs. 4 Satz 1 LBauO).

Bei quer zu den Erschließungsstraßen stehenden Gebäuden (an Längsgeneigten Straßen) sind diese Höhen sinngemäß anzuwenden.

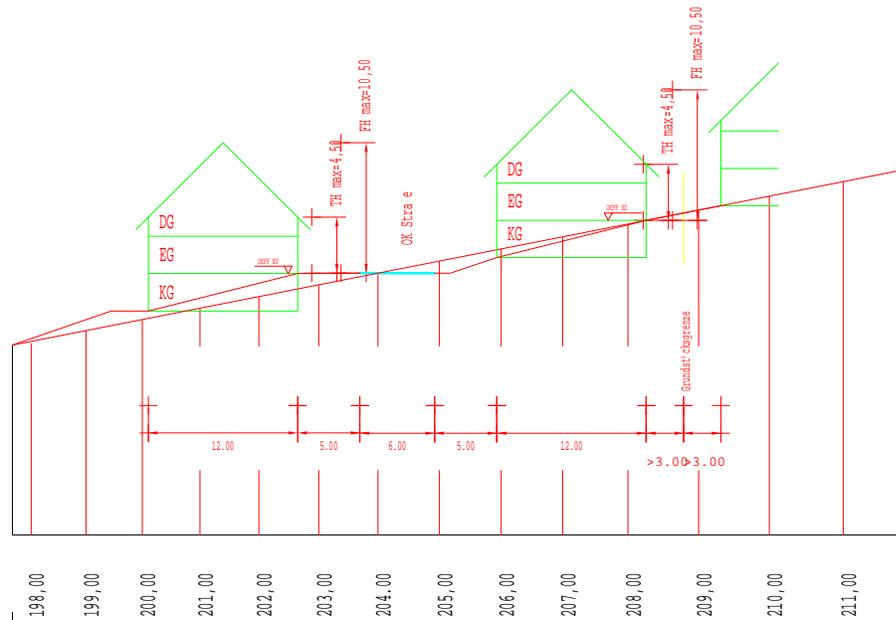


Abbildung 2: Prinzipskizze First- und Traufhöhe an Gebäuden

BEGRÜNDUNG:

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine der Nutzung des Baugebietes entsprechende bauliche Dichte ermöglichen und dabei die städtebauliche Ordnung garantieren. Die Gebäudehöhen und –längen werden aufgrund der landschaftlich exponierten Lage beschränkt. Dies trägt zur Einpassung des Baugebietes in das Landschaftsbild bei.

- B 3.3 Für max. $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrissmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

BEGRÜNDUNG:

Um einen gestalterischen und architektonischen Spielraum zu erreichen und zur Vermeidung von Befreiungsanträgen wird der maximale Spielraum für die Gebäudehöhen hier festgelegt.

- B 3.4 Im WA-Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 festgelegt.

Wohnräume im Kellergeschoss sind zulässig, solange diese den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) entsprechen.

Die festgesetzten privaten Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht auf die GFZ und GRZ anzurechnen.

Ausnahmsweise können gemeinschaftliche Flächen, z. B. private Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie Freiflächen den einzelnen Baugrundstücken zugewiesen

und bei der Ermittlung der GRZ / GFZ angerechnet werden, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.

BEGRÜNDUNG:

Nicht zuletzt bedingt durch die landschaftlich exponierte Lage wird die GRZ auf 0,3 anstatt den nach BauNVO max. erlaubten 0,4 festgelegt. Gleichzeitig trägt diese Festsetzung dazu bei keine Bauriegel, die die Durchlüftung des Baugebietes stören entstehen zu lassen.

B 4. Überbaubare Grundstücksfläche

(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2 und BauNVO § 19)

- B 4.1 Die durch Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise, unter Einhaltung der BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 2, um max. 1,50 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer, Wintergärten, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf in der Summe nicht mehr als ¼ der Gebäudebreite betragen.

BEGRÜNDUNG:

Durch die Baugrenzen werden klar definierte städtebauliche Vorgaben für den Standort des Hochbaus getroffen. Zur Erhaltung des gestalterischen Spielraumes können untergeordnete Bauteile die Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten.

B 5. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 und BauNVO § 14)

- B 5.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Sie dürfen zudem auch mit ihrer Längsseite entlang der Straßengrundstücksgrenze errichtet werden.

BEGRÜNDUNG:

Zur Vermeidung von „wildem“ Baukörperstellungen im Plangebiet sollen die Garagen und Stellplätze in Verbindung mit dem Hauptgebäude angeordnet werden.

- B 5.2 Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe der notwendigen Stützmauern ist auf maximal 1 m begrenzt. Größere Höhenunterschiede sind durch eine terrassenförmige Ausbildung zu überbrücken.

BEGRÜNDUNG:

Aufgrund der Topographie besteht die Gefahr, dass sich einzelne Anlieger mehrere Meter hohe Stützwände errichten und die Außenanlage ebenflächig herstellen. Zur Einpassung ins Landschafts- und Stadtbild dürfen die Stützwände und -mauern max. 1 m hoch errichtet werden und müssen bei Bedarf für höhere Abstützungen terrassenförmig ausgebildet werden.

B 6. Aufschüttungen, Abgrabungen

(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 26)

- B 6.1 Ein bis zu 4,0 m breiter Geländestreifen der Grundstücke beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur

Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt und darf für die Herstellung der Erschließungsfläche in Anspruch genommen werden.

BEGRÜNDUNG:

Zur Herstellung des Straßenkörpers wird aufgrund der Höhenlagen der Straße ein bis zu 4,0 m breiter Grundstücksstreifen in Anspruch genommen werden müssen. Die Böschungen wurden mit einem Gefälle von 1 : 1,5 gerechnet.

- B 6.2 Der Bereich der Sichtfeldräumung südlich der Kreisstraße K90 ist dem Bebauungsplan zuzuordnen und wird als Bereich mit Abgrabungen zur Sichtfeldherstellung festgelegt. Die Fläche soll nach der Herstellung des Sichtfeldes als öffentliche Grünfläche angelegt und unterhalten werden und ist von Bebauung freizuhalten.

BEGRÜNDUNG:

Gemäß RAS-K-1 ist für die Herstellung der Zufahrt zum Baugebiet ein bestimmtes Sichtfeld notwendig. Zur Herstellung des Sichtfeldes muss in dem gekennzeichneten Bereich ein Erdabtrag erfolgen und die Fläche von Bebauung freigehalten werden.

B 7. Höhenlage der Baukörper

(BauGB § 9 Abs. 2)

- B 7.1 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) darf bei Erschließung der Gebäude von der Bergseite her nicht mehr als 0,50 m über die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche hinausragen. Bei der Erschließung von der Talseite her darf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten angrenzenden natürlichem Gelände liegen. Bei Gebäuden die mit dem Verlauf des Hanges gebaut werden darf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) nicht mehr als die höchste Höhe der erschließenden Straße betragen.

Der Vorgartenbereich ist erforderlichenfalls, unter Schonung des vorhandenen Oberbodens, bis zur maßgeblichen Höhe aufzufüllen.

BEGRÜNDUNG:

Zur Wahrung der Höhenlage der Baukörper und zur Verhinderung überhoher Bauwerke ist im Sinne des Landschaftsbildes und der Klimafunktion der umgebenden Flächen die Festsetzung zur Höhenlage notwendig und wurde von der Unteren Landespflegebehörde gefordert.

B 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)

- B 8.1 Für die Gebäude entlang der Kreisstraße K90 werden aufgrund der Außengeräuschbelastung aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu wird ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über Oberkante Straßenbelag K90 westlich der Baugebietszufahrt und einer Mindesthöhe von 1,50 m über Oberkante Straßenbelag K90 östlich der Baugebietszufahrt errichtet.
- B 8.2 Sofern im gekennzeichneten Abschnitt Schlafräume und Kinderzimmer im Obergeschoß auf der der Kreisstraße zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden,

sind zu Belüftungszwecken erforderliche Fenster zur Straßenabgewandten Seite vorzusehen.

BEGRÜNDUNG:

Aus dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüro Paul Pies vom 7.7.1999 in Verbindung mit dem Nachtrag vom 1.9.2003 ergibt sich eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durch Verkehrsgeräuschmissionen im Bereich der K90. Mit dem Nachtrag zur schalltechnischen Stellungnahme legt das Ingenieurbüro P. Pies dar, dass durch einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand von 2,50 m über OK K90 westlich der Baugebietszufahrt und 1,50 m über OK K90 östlich der Baugebietszufahrt die angrenzenden Gebäude im Erdgeschoß hinreichend geschützt sind. Für das Obergeschoss müssen, je nach Raumnutzung, noch passive Schallschutzmaßnahmen seitens des einzelnen Bauherrn vorgesehen werden. Werden nicht zu Belüftungszwecken erforderliche Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmer in Richtung Kreisstraße K90 angeordnet, so sind Schallschutzfenster gem. VDI-Richtlinie 2719 der Schallschutzklasse 2 bei üblicher massiver Bauweise und Fensteranteil ausreichend. Diese Anforderung wird in der Regel durch Fenster, die der Wärmeschutzverordnung entsprechen, erfüllt.

B 9. Grünordnerische Festsetzungen

(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 i. V. m. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz - LPfIG -)

- B 9.1 Die in der Planzeichnung dargestellten, zu pflanzenden Bäume an und in den Straßenbereichen sind mit einer mind. 6,0 qm großen offenen und dauerhaft zu begründenden Pflanzinsel (bepflanzte Baumscheibe) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die zu pflanzenden Bäume müssen der Qualitätsvorgabe des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen und einen Mindeststammumfang von 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, haben.

BEGRÜNDUNG:

Zur dauerhaften Unterhaltung der zu pflanzenden Bäume ist ein Minimum an Pflanzfläche erforderlich, welche sicherstellt, dass die Bäume genügend Wasser und Belüftung des Wurzelraumes erhalten. Die festgesetzte Pflanzqualität verspricht ein schnelles und sicheres Anwachsen der Bäume und ein arttypisches Wachstum.

- B 9.2 Auf den Schutzgrünflächen und Verkehrsgrünflächen sowie auf den privaten Grünflächen ist eine mehrreihige, stufig aufgebaute Pflanzung anzulegen. Je 1,5 qm Gehölzfläche ist ein Strauch, je angefangener 500 qm Grundstücksfläche 1 Baum l. Ordnung zu pflanzen und gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

BEGRÜNDUNG:

Durch die Festsetzung und entsprechende Pflanzbindungen erbringen die privaten Grünflächen einen Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Hierdurch werden gleichzeitig die öffentliche Ausgleichsfläche und damit auch die Erschließungskosten verringert.

- B 9.3 Mind. 30 vom Hundert der Fläche des Kinderspielplatzes ist mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Befestigte Wege- und Platzflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Eine evtl. vorzuse-

hende Entwässerung hat oberflächlich in die nächstgelegenen Pflanzflächen zu erfolgen.

BEGRÜNDUNG:

Der Spielplatz soll nicht zu einem erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft führen. Hierzu ist es notwendig entsprechende Festsetzungen zur Anlage des Spielplatzes zu treffen.

- B 9.4 Mind. 20 vom Hundert der Wandflächen der Nebengebäude und Garagen sind mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Mindeststandard: Je 4 laufende Meter zu begrünende Wandfläche ein Selbstklimmer oder ein Rankgerüst für Schlingpflanzen.

BEGRÜNDUNG:

Üblicherweise fensterlose Flächen von Nebengebäuden werden hierdurch optisch und gestalterisch aufgewertet und bringen einen Beitrag zum Schutzgut Klima und Landschafts- und Stadtbild.

- B 9.5 Die Pflanzenliste im Landschaftspflegerischen Begleitplan ist zu beachten. Die Pflanzenliste zeigt beispielhaft Pflanzen für die Maßnahmen und Festsetzungen im geplanten Baugebiet auf. Alle Pflanzen im öffentlichen Grün sollen einheimisch und standortgerecht sein.

siehe Pflanzenlisten der landschaftspflegerischen Maßnahmen auf Seite 36 ff.

BEGRÜNDUNG:

Mit der ausführlichen Pflanzenliste soll auch dem privaten Bauherrn Anregungen zur Gestaltung seiner Außenanlage gegeben werden. Durch die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen wird gleichzeitig eine ökologische Aufwertung des Gebietes und damit ein Beitrag zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erreicht.

- B 9.6 Ausgleichsfläche

- B 9.6.1 Zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden folgende Grundstücke herangezogen:

die Flurstücke 6 (tlw.), 7/1 und 7/2 (tlw.)

- B 9.6.2 Auf Teilen der Flurstücke 7/1 und 7/2 ist der randlich vorhandene Laubwald als Waldsaum über die bestehende Böschungskante hinaus weiterzuentwickeln.

BEGRÜNDUNG:

Aufgrund der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird die Fläche für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft benötigt und muss ökologisch aufgewertet werden.

- B 9.7 Alle festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Pflanzgebote sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen durchzuführen (BauGB § 178 und LPflG § 5 Abs. 1 und Abs. 5).

BEGRÜNDUNG:

Zur Vermeidung von Streitigkeiten über den Ausführungszeitraum der Ausgleichsmaßnahmen wird dieser hier zeitlich festgelegt.

C Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO

C 1. Dächer

C 1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude: geneigtes Dach mit mind. 25° Neigung

Garagen und Nebengebäude, soweit diese nicht als Freisitz genutzt werden: begrüntes Flachdach (Neigung 0° bis 8°) oder integriert in das Dach des Hauptgebäudes

BEGRÜNDUNG:

Das geneigte Dach mit einer Neigung von mind. 25° entspricht dem ortstypischen Bild. Die Integration von Nebengebäuden in das Dach des Hauptgebäudes trägt zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild bei. Für freistehende Nebengebäude muss eine Begrünung des Daches vorgesehen werden um die Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen.

C 1.2 Bei Dächern mit Satteldach sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Höhe des Versatzes wird mit max. 1,20 m festgesetzt.

C 1.3 Dachaufbauten und Gauben haben einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden einzuhalten. Die Summe der Länge der Dachaufbauten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.

C 1.4 Dacheinschnitte und Loggien sind zulässig. Für die geneigte Dachseite gilt die Längenbeschränkung wie bei Gauben, für die Giebelseite darf die komplette Breite als Loggia ausgebildet werden.

BEGRÜNDUNG:

Für alle Dachfestsetzungen gilt, dass diese prägend für das Stadt- und Landschaftsbild sind. Die Festsetzungen zeigen die Grenzen des gestalterischen Spielraums unter gleichzeitiger Berücksichtigung der städtebaulichen und Landschaftsbildprägenden Dachlandschaft auf.

Durch die Festsetzung von Maximallängen für Dacheinschnitte und –aufbauten und den Mindestabstand zu den Dachkanten wird die Dachlandschaft zwar gestalterisch flexibel, stellt jedoch immer noch ein einheitliches Gesamtbild dar.

C 2. Einfriedungen

(LBauO § 88 Abs. 1 Nr. 3)

C 2.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf einschließlich Sockel eine Höhe von 1,50 m, gemessen ab Oberkante Gelände, nicht überschreiten. Einfriedungen entlang der jeweiligen Erschließungsstraße dürfen einschließlich Sockel 1,0 m, gemessen ab OK Straßenbelag, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als max. 0,40 m betragen. An der jeweiligen Erschließungsstraße ist die

Errichtung von Stützmauern und -vorrichtungen untersagt. Das Geländeniveau des Vorgartenbereichs ist dem Straßenniveau anzupassen.

- C 2.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendrahtgeflecht nur in Verbindung mit einer mindestens 3-reihigen heckenartigen Pflanzung gestattet. Allseitig sind die Einfriedungen transparent auszubilden. Geschlossene Konstruktionen aus Beton, Holz oder Metall sowie Mauern sind, mit Ausnahme der Sockel, nicht erlaubt.
- C 2.3 Für die an die Ausgleichsfläche bzw. an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücksseiten sind nur transparente Zäune in gedeckten Farben (z. B. dunkelgrün) ohne Sockel erlaubt.

BEGRÜNDUNG:

Die vorgenannten Festsetzungen zu den Einfriedungen haben den Sinn, die optisch abgrenzende Wirkung der Einfriedungen auf ein vernünftiges Maß zu reduzieren. Das Bedürfnis nach einer Abgrenzung des Eigentums gegenüber der öffentlichen Fläche oder dem Nachbarn ist in der Regel gegeben und kann nicht ganz verhindert werden. Gleichzeitig soll jedoch nicht jedes Einzelgrundstück zu einem ummauerten Einzelgebäude werden.

Zur Ausgleichsfläche und zum Außenbereich hin sind nur transparente Zäune ohne Sockel erlaubt um die Ausgrenzung von Kleinlebewesen wie z. B. Igel zu vermeiden.

C 3. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

(LBauO § 88 Abs. 1 Nr. 3)

- C 3.1 Der Vorgartenbereich, d. h. der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante Baukörper, ist gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grünfläche muss mind. $\frac{1}{2}$ der Vorgartenfläche betragen.
- C 3.2 Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als notwendige Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, dauerhaft zu begrünen. Mindestens die Hälfte der verwendeten Gehölze muss einheimisch und standortgerecht sein. An privaten Grünflächen, die an die freie Landschaft oder einen Feldweg angrenzen, sind auf eine Breite von 5,00 m ab Grundstücksgrenze ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze erlaubt.
- C 3.3 Private Gehwege, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

BEGRÜNDUNG:

Durch die vorgenannten Festsetzungen tragen die privaten Grünflächen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft bei. Ohne diese Festsetzungen sind die Flächen ökologisch minderwertig und die öffentliche Ausgleichsfläche müsste vergrößert werden. Dies hätte gleichzeitig eine Erhöhung der Erschließungskosten zur Folge.

Nutzungsschablone

	WA	— Art der baul. Nutzung
Grundflächenzahl —	0,3 0,6	— Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse —	II o ED	— Bauweise
Dachform —	>25°	

Abbildung 3: Erläuterungen zur Nutzungsschablone

D Hinweise:

D 1. Ausgleichsfläche

- Mit Bezug auf die Ausgleichsfläche Streuobstwiese wird auf die "Förderlinie zur umweltfreundlichen Landwirtschaft FUL" hingewiesen.

D 2. Pflanzfestsetzungen

- Für die Bepflanzung der randlichen Grünstreifen mit Pflanzfestsetzungen auf privaten Grundstücken liegen dem Bebauungsplan Musterpflanzschemen bei, die zur Anregung dienen sollen.

D 3. Wasserschutz

- Bei der Herstellung von wasserschutzrechtlichen Bauten ist die Einstufung des Wasserschutzgebietes zu berücksichtigen. Besonders wird auf die Einhaltung der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W101, hingewiesen.

D 4. Schallschutz

- Durch schalltechnisches Gutachten vom 7.7.1999 in Verbindung mit ergänzendem Nachtrag vom 18.11.1999 und 1.9.2003 wird festgestellt, dass im Bereich der K 90 sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" gegeben sind. Mit der Herstellung der aktiven Lärmschutzmaßnahme Lärmschutzwall h=2,50 m westlich der Baugebietszufahrt bzw. h=1,50 m östlich der Baugebietszufahrt üOK K 90 wird das Erdgeschoss und die Außenwohnbereiche im Bereich der K 90 geschützt. Im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen wird empfohlen diese von der Kreisstraße K 90 abgewandt anzuordnen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im genannten Bereich zur Überschreitung der Orientierungswerte für das Obergeschoss der angrenzenden Gebäude kommen kann.

Werden nicht zu Belüftungszwecken erforderliche Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmer in Richtung Kreisstraße K90 angeordnet, so sind Schallschutzfenster gem. VDI-Richtlinie 2719 der Schallschutzklasse 2 bei üblicher massiver Bauweise und Fensteranteil ausreichend. Diese Anforderung wird in der Regel durch Fenster, die der Wärmeschutzverordnung entsprechen, erfüllt.

D 5. Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen diese Satzung können gemäß BauGB § 213 und Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) § 89 als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Ord-

nungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine bauliche Anlage errichtet, ändert, benutzt oder abbricht, ohne die hierfür erforderliche Genehmigung zu besitzen. Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder fahrlässig von der erteilten Genehmigung abweicht, wenn die Abweichung einer erneuten Genehmigung bedürft hätte. Ordnungswidrig handelt ferner, wer vor Ablauf der Frist nach § 67 Abs. 2 LBauO mit dem Vorhaben beginnt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

BEGRÜNDUNG:

Die Hinweise sind als erläuternde Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen sowie als Hilfestellung für die weitere Planung gedacht.

Der Hinweis auf das DVGW-Regelwerk unter D3 wurde aufgrund der Anregung der Kreisverwaltung Neuwied, Gesundheitsamt (Schreiben v. 9.7.2001), aufgenommen. Mit Bezug auf das Schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüro Paul Pies wird auf die mögliche Überschreitung von Orientierungswerten der DIN 18005 hingewiesen sowie auf die eventuelle Notwendigkeit abhängig von der Nutzung passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zu ergreifen.

3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Baugebietes „Auf dem Höttel“ durch Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird durch die dem Bebauungsplan nachfolgende Erschließungsplanung konkretisiert. Im Bebauungsplan selbst werden daher lediglich grundsätzliche Aussagen über die Erschließung getroffen. Die verkehrliche Erschließung wurde dabei in den vorhergehenden Kapiteln bereits behandelt.

3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann für das Plangebiet „Auf dem Höttel“ grundsätzlich durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz von Waldbreitbach sichergestellt werden. Die entsprechenden Anschlusspunkte mit ihren Einzelheiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ausgewiesen.

3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das Baugebiet „Auf dem Höttel“ erfolgt durch die Anknüpfung an den vorhandenen Sammler im Süden des Plangebietes. Zur Abführung des Wassers ist in Teilbereichen des Plangebietes eventuell eine Hebeanlage erforderlich. Dies wird durch die topographischen Gegebenheiten notwendig und im Rahmen der Erschließungsplanung mit den entsprechenden Details geklärt. Gemäß Rücksprache mit dem durch die Verbandsgemeindewerke beauftragten Ingenieurbüro Björnson (Telefonisch, Hr. Alisch, 31.5.2001) wird ein Pumpwerk wahrscheinlich nicht notwendig und soll im Bebauungsplan nicht vorgesehen werden.

Das Niederschlagswasser wird über ein Rohrsystem aus den entsprechenden Baugrundstücken abgeführt und über die öffentlichen Straßen in Richtung Norden transportiert. Von der Planstraße A sind auf dem Grundstücken Nr. 9 Leitungsrechte in einer Breite von 3 m vorgesehen um über dieses Grundstück die Rohrleitungen in Richtung Ausgleichsfläche zu leiten. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist eine Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehen. Hier soll ein Muldensystem das Niederschlagswasser rückhalten (Information durch Büro Björnson,

Koblenz). Für die einzelnen Grundstücke wird eine Sammlung des Regenwassers in Zisternen empfohlen und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser im Haushalt vorgeschlagen. Der Bau von Zisternen und der Gebrauch von Brauchwasser wird allerdings nicht zwingend vorgeschrieben.

Aufgrund der Baugrundvoruntersuchung kann ausgesagt werden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Die Planung für die Niederschlagswasserentsorgung wurde an das Ingenieurbüro BjörnSEN, Koblenz vergeben.

3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes „Auf dem Höttele“ soll ebenfalls durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden. Zur Stromversorgung des Plangebietes ist eine zusätzliche Transformatorenstation vorgesehen. Diese kann im Randbereich der Ausgleichsfläche untergebracht werden. Das entsprechende Symbol ist im Bebauungsplan eingetragen.

4 BODENORDNUNG

Die im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksgrenzen besitzen lediglich Empfehlungscharakter. Sie können abschließend im Bebauungsplan nicht fixiert werden. Um zu einer wirtschaftlichen und sinnvollen Ausnutzung der Plangebietsflächen „Auf dem Höttele“ zu gelangen, empfiehlt sich jedoch die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Einteilungskonzeption.

Zum Zwecke der Bodenordnung wurde ein Erschließungsträger (WGZ, Koblenz) gefunden, der die bodenordnenden Maßnahmen komplett durchführt und die entsprechende Katastervermessung veranlasst.

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Belange des Verkehrs und der Erschließung

5.1.1 Straßenverkehr

Mit der Anbindung der Zufahrt des neuen Wohngebietes an die K90, wird diese ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu verkraften haben. Die Planung der Zufahrt erfolgte in Lage und Art in Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt Koblenz. Auch die weitere Erschließungsplanung wird bzgl. der Zufahrt mit diesem Amt abgestimmt.

5.1.2 Versorgung mit Elektrizität / Telekommunikation / Wasser / Abwasser / Gas

Die Versorgung mit Elektrizität, Telekommunikation, Wasser, Abwasser und Gas erfolgt durch die Anbindung an das örtliche Netz. Eine Trafostation kann in den bestehenden öffentlichen Grünflächen vorgesehen werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem, wobei Niederschlagswasser weitestmöglich im Plangebiet zurückgehalten werden soll. Eine detaillierte Planung in Abstimmung mit der SGD wird hierbei durch das Büro BjörnSEN erstellt.

5.2 Immissionsschutz

Für die Belange des Immissionsschutzes wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Paul Pies erstellt. Ergebnis des Gutachtens ist, dass entlang der K90 ein Lärmschutzwall oder –wand mit einer Höhe von 1,50 bis 2,50 m vorzusehen ist. Die Fläche für den Lärmschutzwall wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und die Höhe festgeschrieben. Die Höhe ist jedoch nur ausreichend, wenn gleichzeitig die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der K90 in diesem Bereich auf max. 70 km/h begrenzt wird. Diese Regelung kann im Rahmen des Bebauungsplanes nicht getroffen werden, wurde jedoch bereits mit dem Straßen- und Verkehrsamt abgestimmt.

Aus praktischen, fahrtechnischen Gründen heraus, sollte die Geschwindigkeitsbegrenzung auf der K90 getroffen werden, da dieser Bereich direkt vor einer Haarnadelkurve liegt und nach praktischen Erwägungen ohne eine Gefährdung von Leib und Leben nicht schnell gefahren werden kann.

5.3 Baugrund / Boden

In einer Baugrundvoruntersuchung, erstellt durch das Büro Heinrich Hart GmbH, wird festgestellt, dass teilweise in geringer Tiefe bereits Fels ansteht. Geschlossene Grundwasservorkommen wurden bis in die Bohrendtiefen nicht vorgefunden. Der Gutachter weist jedoch auf temporär vorkommendes Hangschiechtwasser hin. Für die einzelnen Hochbauten sollte daher überlegt werden, inwieweit Abdichtungen gegen drückendes Wasser für die Kellerbereiche hergestellt werden.

Weitere Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden.

5.4 Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche ist von Altlasten nicht auszugehen. Entsprechende historische Recherchen haben keine Hinweise auf verdächtige Flächen im Plangebiet ergeben. Diese Recherche stellt jedoch keine Garantie für den einzelnen Bauherrn da.

5.5 Belange der Siedlungsentwicklung

Die Herstellung des Baugebietes bildet einen ersten Wachstumsschritt der Ortslage von Waldbreitbach über die bisherige natürliche Ortsgrenze der bestehenden Hangkante hinaus. In Verbindung mit zukünftigen Planungen des Nachbarortes Wüscheid ist davon auszugehen, dass es im Laufe der Jahrzehnte zu einem „Zusammenwachsen“ der beiden Orte kommt. Bedingt durch den Wohnlandbedarf der Gemeinden und die erschöpfte Fläche im Talbereich von Waldbreitbach lässt sich diese Entwicklung wahrscheinlich nicht vermeiden.

5.6 Kosten

In der WGZ, Koblenz, ist für das Baugebiet ein Erschließungsträger gefunden, der die Kosten der Erschließung trägt und den Vertrieb der Einzelgrundstücke vornimmt. Detaillierte Aufteilungsschlüssel bzgl. der Kosten liegen dem Planer nicht vor. Eine Kostenschätzung befindet sich im Anhang auf Seite 39.

6 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG, TEIL I **- GUTACHTERLICHER TEIL GEMÄß § 17 ABS. 2 LPFLG**

6.1 Kurze Charakterisierung von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum

Das Plangebiet liegt im Westerwald in der naturräumlichen Untereinheit „Montabauer Westerwald“ am Fluss „Wied“. Die Ortschaft Waldbreitbach zieht sich von den Ufern der Wied die umgebenden Hänge hinauf Richtung Westen.

Der Untersuchungsraum entwässert über die Wied in Richtung Rhein. Die Wied mündet bei Neuwied in den Rhein. Der Untersuchungsraum zeigt, auch in seiner weiteren Umgebung, einen gebirgigen Charakter mit steilhängigen, windungsreichen Tälern. Dies ist nicht zuletzt bedingt durch den tiefen Einschnitt der Wied. Alle Orte entlang der Wied liegen in der Regel steilhängig an den randlichen Hängen. Üblicherweise zieht sich der alte Ortskern und die Hauptstraße entlang des Flusses. Der durch Bodenschätze bedingte industrielle Einschlag des Unterwesterwaldes führte zur Entstehung verstädterter Dörfer. Ursprünglich war die Besiedlung eher weilerartig.

In den klimatischen Verhältnissen zeigt sich eine gewisse Gunst gegenüber dem übrigen Gebirge. Die Rauheit der höher liegenden Gebirgsteile und die starken Winde herrschen hier nicht vor. Der Untersuchungsraum ist noch dem klimamildernden Einfluss des Rheintals ausgesetzt. Dies wird nicht zuletzt durch den teilweise verbreiteten Obstbau erkenntlich. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt um 800 mm.

Die natürliche Pflanzendecke im Untersuchungsraum war Buchen- und Eichenwald. Hier sind teilweise noch Bestände im Untersuchungsraum erhalten.

Im Großraum kommen Bodenschätze in Form von hochwertigen Tönen vor, die insbesondere durch keramische und Glasindustrie genutzt werden. Punktförmig verbreitet ist die Steinbruchindustrie, die namentlich Basalte, Trachyte und Bimssteinsande abbaut.

6.2 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)

Die Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) beschreibt die Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund klimatischer, biologischer und abiologischer Faktoren voraussichtlich eingestellt hätte, wenn der Mensch keinen Einfluss auf die natürliche Landschaft genommen hätte.

Voraussichtlich würden sich aufgrund der Boden- und Klimaverhältnisse im Bereich des Eingriffsgebietes eine Buchen-Eichenwaldgesellschaft (Fago-Quercetum) entwickeln. In dieser Waldgesellschaft sind hauptsächlich folgende Baumarten vertreten:

Buche	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Weißbirke	Betula pendula

Um das Eingriffsgebiet herum bestehen Laubwälder die dem beschriebenen Waldtyp der HpnV ähneln.

6.3 Realvegetation

Im eigentlichen Eingriffsbereich befinden sich extensiv und intensiv genutzte Flächen. In der näheren Umgebung geht die Fläche in Waldbestände über.

Nach Landespflegegesetz oder Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotopkonnten nicht vorgefunden werden.

6.4 Schutzgebiete / Geschützte Bereiche

Schutzgebiete bzw. geschützte Bereiche bestehen im Eingriffsgebiet nicht. Im Untersuchungsraum liegt jedoch ein nach RROP geplantes Wasserschutzgebiet mit geringen Grundwasservorkommen. Nach letztem Informationsstand (Schreiben der SGD Nord vom 11.10.2001) ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer rechtsverbindlichen Festsetzung des Wasserschutzgebietes kommt. Aus Hydrogeologischen Untersuchung geht hervor, dass eine geschlossene Grundwasserschicht im Plangebiet nicht vorhanden ist.

6.5 Boden und Geologie

Für die weitere Untersuchung der Versickerbarkeit von Oberflächenwasser und zur Ermittlung der Standfestigkeit wurde eine Baugrundvoruntersuchung in Auftrag gegeben, die nähere Aussagen zu den Bodenvorkommen im Plangebiet trifft. Insgesamt lässt sich aus der genannten Baugrundvoruntersuchung entnehmen, dass der Schichtaufbau zwar prinzipiell gleich ist (Fels, Hangschutt, Hanglehm, Decklehm, Oberboden), jedoch sowohl die Mächtigkeit der einzelnen Schichten als auch deren Konsistenz stark differiert. Von daher wird von einer exakten Beschreibung des vorliegenden Bodenaufbaus an dieser Stelle abgesehen und auf die Baugrundvoruntersuchung des Chemisch technischen Laboratoriums Heinrich Hart GmbH verwiesen.

Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

6.5.1 Böden

Im Plangebiet liegen Braunerden mit Tendenz zur Vergleyung vor. Diese Böden sind landwirtschaftlich von ihrem Ertragswert her gut, liegen jedoch in einer starken Hanglage. In Verbindung mit den relativ hohen Niederschlagsmengen und den Tonen im Untergrund ist der Boden schnell vernässt. Nicht zuletzt dadurch lässt sich die Hauptnutzung als Wiesenfläche erklären.

6.6 Wasser

Das Plangebiet liegt in einem nach Regionalen Raumordnungsplan (RROP) geplanten Wasserschutzgebiet, welches jedoch nach letztem Informationsstand nicht rechtsverbindlich festgeschrieben wird. Von daher wird im Flächennutzungsplan die Empfehlung gegeben bei Einzelgenehmigungen das Bauvorhaben zu behandeln als wäre es in der Wasserschutzgebietszone IIIb.

6.6.1 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer konnten im Plangebiet keine festgestellt werden.

Am geländetiefsten Punkt ist eine Erosionsrinne zu beobachten, die vermutlich auf den talwärts gerichteten Oberflächenwasserabfluss zurückzuführen ist. Die Rinne stellt sich als dauerfeuchter Wiesenbereich dar. Oberflächige Wasseraustritte aus dem Boden konnten auch bei einer Kartierung während Regen nicht festgestellt

werden. Nicht auszuschließen ist, dass bei Starkregen hier oberflächiges Hangschichtwasser austritt.

Der Bereich liegt innerhalb der Ausgleichsfläche und wird durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Die beschriebene Senke führt in eine tiefe Erosionsrinne, die sich dem Waldbereich am Steilhang zwischen Plangebiet und Ortslage hinabzieht. Diese und weitere Erosionsrinnen bilden ein Geflecht im Waldbereich. Im Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Waldbreitbach ist eine der Erosionsrinnen als Quellbach dargestellt. Während den mehrfachen Kartierungen konnte zu keinem Zeitpunkt ein Wasserfluss innerhalb der Erosionsrinnen entdeckt werden. Der Planer geht davon aus, dass die Rinnen lediglich überschüssiges Oberflächenwasser aus den bestehenden Wiesen und landwirtschaftlichen Nutzflächen abführen.

6.6.2 Grundwasser

Im Bereich des Untersuchungsraumes konnte kein geschlossenes Grundwasservorkommen festgestellt werden. Es gibt jedoch Hinweise auf temporäres Hangschichtwasser. Diese wurde bei den Rammkernsondierungen zur Baugrundvoruntersuchung festgestellt.

6.7 Klima / Luft

Das Eingriffsgebiet stellt im Bestand ein Kaltlufterzeugungsgebiet für die Ortslage von Waldbreitbach dar. Bedingt durch die topographische Lage, den Bewuchs und die vorherrschenden Windrichtungen wird die auf der Fläche erzeugte Kaltluft weiter in Richtung bestehender Bebauung des Ortes abgeführt. Hierbei wirkt jedoch als natürliches Hindernis die angrenzende Bewaldung, welche einen Steilhang zwischen der bestehenden Bebauung von Waldbreitbach und dem Plangebiet bedeckt.

Bedingt durch die relative Nähe zum Rhein besteht im Untersuchungsraum ein nicht so raues Klima wie im übrigen Westerwald. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt um 800 mm. Weitere Informationen über das Klima lagen dem Planer nicht vor. Aus persönlicher Einschätzung lässt sich vermuten, dass es im Eingriffsbereich nicht häufig zu Nebel kommt, da hier die Wied eher als „Nebelquelle“ wirkt. Von der Sonneneinstrahlung her ist die Fläche aufgrund ihrer Nordexposition nicht begünstigt.

6.8 Landschaftsbild / Stadtbild

Der Untersuchungsraum liegt landschaftlich gut eingebettet in einer relativ naturnahen Umgebung. Kritisch ist die große optische Fernwirkung des Baugebietes. Von der Fläche direkt ist keine Bebauung der angrenzenden Orte zu erkennen. Lediglich die Kreisstraße K90 lässt sich vom höher gelegenen Teil des geplanten Baugebietes wahrnehmen. Mit Blick in die Ferne sind umgebende, bewaldete Berge zu sehen, die z. T. mit einzelnen Gebäuden bestanden sind.

Die bestehenden Erschließungen für die Landwirtschaft sind eher unauffällig, meist als Gras- und/oder Schotterwege ausgebildet. Ein Weg ist mit Schwarzdecke versehen und hört unvermittelt im Feldbereich auf. Da der anschließende Weg von der benachbarten Wiese überwuchert wird, ist die Fortführung des Weges optisch nicht mehr wahrnehmbar.

6.9 Mensch / Erholung

Durch eine relativ naturnahe Umgebung stellt das Plangebiet eine gute Erholungsfläche für die Anwohner in der Ortsgemeinde Waldbreitbach da. Sie bietet Möglichkeiten für die Naherholung in Form von Spaziergängen oder sportliche Aktivitäten wie z. B. Joggen.

Für das zukünftige Baugebiet ergeben sich weitere Fußwege zum Einkaufen, da das Gebiet über einen bestehenden Feldweg fußläufig an die Ortslage angeschlossen werden soll. Gleiches gilt für den Schul- oder Kindergartenweg der Kinder.

Die Umgebung des Plangebietes stellt ein gutes Naherholungsgrün da und gehört für die bestehende Ortslage zu den kurzzeitig erreichbaren Grünflächen. Im Wald angelegte Wege bieten sich zum spazieren gehen und joggen an. Hinzu kommt die Erfahrbarkeit der Natur für den Menschen. Die Erreichbarkeit von Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Ortslage ist über eine fußläufige Anbindung an die Ortschaft Waldbreitbach gegeben. Hierbei müssen jedoch durch die Anwohner längere Fußwege in Kauf genommen werden. Die weniger günstige Alternative ist die Fahrt mit dem Auto über die Kreisstraße K90.

6.10 Land- und Forstwirtschaft

6.10.1 Landwirtschaft

Die momentane landwirtschaftliche Nutzung besteht aus Wiesen, Getreideanbau und Maisanbau.

6.10.2 Forstwirtschaft

Im Untersuchungsraum befinden sich Laubwälder, teilweise mit einzelnen Nadelholzparzellen. Die forstwirtschaftlichen Flächen sind vom Eingriff jedoch nicht betroffen.

6.11 Wassergewinnungsgebiete

Das Plangebiet liegt in einem nach RROP geplanten Wasserschutzgebiet mit geringem Grundwasservorkommen. Der Flächennutzungsplan empfiehlt daher die Einzelgenehmigungen zu behandeln wie Wasserschutzgebietszone IIIb.

Gemäß Schreiben der SGD Nord vom 11.10.2001 ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das geplante Wasserschutzgebiet rechtsverbindlich festgeschrieben wird.

6.12 Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

6.12.1 Arten- und Biotoppotential

Aufgrund der hauptsächlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen kommt dem Arten- und Biotoppotential eine mittlere Bedeutung zu. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen Vorbelastungen, die einen natürlichen Biotopbewuchs nicht zulassen.

Baumbewuchs besteht im direkten Eingriffsgebiet nicht. Lediglich am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich vereinzelte Gehölze, die jedoch aufgrund der geringen Breite und des anthropogenen Einflusses keine hohe Bedeutung haben.

Für die Fauna ist der Eingriff als mittel bis hoch zu bezeichnen. Er wird gemildert durch die Lage an der vorbelastenden Kreisstraße K90. Zugleich besteht jedoch die Gefahr der jagenden Haustiere, die sich sicherlich nicht nur im Bereich des Baugebietes auswirkt.

6.12.2 Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als mittel bis hoch zu bezeichnen. Dies insbesondere durch die Fernwirkung des Baugebietes. Das Baugebiet steht exponiert in der Kulturlandschaft. Mildernd wirkt hierbei, dass die Einsehbarkeit des Plangebietes nicht von typisch menschlich genutzten Standorten aus gegeben ist, sondern nur von Einzelpunkten aus Waldbereichen heraus.

6.12.3 Bodenpotential

Gewachsener Boden hat grundsätzlich eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Organismen um die ökologischen Funktionen im Naturhaushalt (Pufferung, Filtrierung, Wasserrückhaltung, Temperatenausgleich etc.). Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die Landwirtschaft und einer gesetzlich vorgeschriebenen Wiederverwendung des Oberbodens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BauGB § 202) sind die Auswirkungen auf den Boden als gering bis mittel zu bezeichnen.

6.12.4 Wasserpotential

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Empfindlichkeit des Grundwasserpotentials wird als gering eingeschätzt, da ein zusammenhängender Grundwasserkörper nicht vorgefunden wurde. Durch die Versiegelung der Böden und den Verlust von Oberboden werden die Oberflächenabflüsse erhöht. Mit der Führung des anfallenden Niederschlagswassers in eine Fläche zur Niederschlagswasserrückhaltung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Grundwasserneubildungsrate nur geringfügig beeinträchtigt wird. Von daher ist der Eingriff auf das Schutzgut Wasser als gering zu bewerten.

Bereits im Bestand kann davon ausgegangen werden, dass die Grundwasserneubildungsrate im Eingriffsgebiet relativ gering ist und die Niederschläge durch Oberflächenabfluss und Hangschichtwasser in andere Bereiche transportiert werden.

6.12.5 Klimapotential

Zurzeit dienen die Plangebietsflächen als Kaltluftproduktionsfläche für den Ortsbereich Waldbreitbach. Durch die Bebauung und Versiegelung ist mit einer entsprechenden Aufheizung im mikroklimatischen Raum zu rechnen. Von daher gesehen ist der Eingriff in das Klimapotential als hoch zu bezeichnen.

6.13 Landespflegerische Zielvorstellungen

6.13.1 Arten- und Biotopotential, Landschaftsbild

Durch die Festsetzung von öffentlichem Grün am südlichen, östlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes sollen Übergangsbereichsräume zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft geschaffen werden. Hinzu kommt gleichzeitig die Eingrünung des Ortsrandes und damit die Einbindung in das Landschaftsbild. Innerhalb des Plangebietes sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen Pflanzfest-

setzungen für Bäume getroffen um eine langfristige Eingrünung des Baugebietes zu erreichen.

Die ausgewiesene Ausgleichsfläche im Norden des Plangebietes soll der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden und der Waldrand über die bestehende Böschungskante hinaus entwickelt werden. Zugleich soll der Waldrand im Gegensatz zum bestehenden Waldrand mit einem entsprechend breiten Saumstreifen ausgeführt werden (Mindestbreite 5 m).

Die verbleibende Ausgleichsfläche soll mit einer Streuobstwiese und Feuchtbiotopen im Bereich der Fläche zur Niederschlagswasserrückhaltung neu angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

Mit Bezug auf das Landschaftsbild sind alle Dächer mit einer Dacheindeckung in gedeckten Farben herzustellen. Die Dächer sollen als geneigte Dächer mit mindestens 25° Neigung ausgebildet werden. Garagen und Nebengebäude dürfen nur mit begrünten Dächern oder in das Dach des Hauptgebäudes integriert erstellt werden.

Gleichzeitig sollen mindestens 20% der Wandflächen an allen Gebäuden mit Kletter- oder Schlingpflanzen begrünt werden. Alle festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Pflanzgebote sind spätestens eines Jahres nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen durchzuführen.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 30% mit Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Mindestens die Hälfte der verwendeten Gehölze muss einheimisch und standortgerecht sein. An privaten Grünflächen, die an die freie Landschaft oder einen Feldweg angrenzen, sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zugelassen.

6.13.2 Bodenpotential

Innerhalb der Ausgleichsfläche soll der Boden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Hierdurch kommt es zu einer entsprechenden Reduzierung des Dünger und Pestizideintrags sowie eine Verbesserung der Sauerstoffverhältnisse im Unterboden und der Wasseraufnahme des Bodens. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass es hierdurch zu einer ungestörten Entwicklung von Bodenflora und -fauna kommt.

Mit dem Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen verbessern sich Bodenbedingungen wie Durchwurzelung, Belüftung und Wasserführung im Boden.

Mit der Festsetzung von wasserdurchlässigem Material für befestigte Flächen auf privaten Grundstücken soll der Eingriff in die Bodenbelüftung und des Wasserhaushaltes des Bodens gemindert werden.

6.13.3 Wasserpotential

Durch die Pflanzung und die Beschattung des Bodens wird sich die Wasserrückhaltung entsprechend verbessern. Hinzu kommt die Reduzierung der Nährstoffeinträge und der Herbizidmengen durch extensive Pflege. Insgesamt gesehen vermindert sich damit der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser und es erhöht sich die Wasserspeicherung des Bodens.

6.13.4 Klimapotential

Innerhalb der Ausgleichsfläche soll das Klimapotential durch die Anpflanzung von Wald und die Neuanlage einer Streuobstwiese verbessert werden. Bedingt durch die Beschattung und die größere Grünmasse auf der Fläche erhält diese eine wir-

kungsvollere klimatische Funktion. Zusätzlich trägt die Durchfeuchtung des Bodens durch die Fläche für Niederschlagswasserrückhaltung zur Kaltluftbildung bei.

7 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG, TEIL II - INTEGRATION IN DEN BEBAUUNGSPLAN, ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG GEMÄß § 21 BNATSchG

7.1 Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen gemäß § 17 Abs. 4 Landespflegegesetz

Gemäß § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz sind die Abweichungen des städtebaulichen Konzeptes von den zuvor formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen zu begründen und darzulegen. Entsprechend sind Kompensationsmaßnahmen abzuleiten um eine umweltverträgliche Planung und Umsetzung zu erreichen.

Abweichungen von den Zielvorstellungen sind nicht gegeben.

7.2 Wirkfaktoren

Als Wirkfaktoren werden die Beeinträchtigungen verstanden die aus der Bautätigkeit, der Anlage und dem Betrieb von Baukörpern resultieren.

BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

- Beeinträchtigung von Klima und Luft durch Auspuffabgase und Motorengeräusche der Baumaschinen
- Totalvernichtung der Pflanzendecke im Eingriffsgebiet
- Beeinträchtigung der Fauna durch Baulärm
- Beeinträchtigung der Bodenfauna durch Verdichtung und Erdbewegung
- Auswirkungen auf den Boden durch Erdabtrag, Durchknetung, Vermischung und Verdichtung
- Beeinträchtigung der klimarelevanten Pflanzendecke durch Totalvernichtung
- Vorübergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baumaschinen und Container
- Auswirkungen auf die Erholungsfunktion durch die Bautätigkeit
- kurzfristige Auswirkungen auf den Wohnwert durch erhöhten Schwerlastverkehr in der Ortslage
- Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Fläche durch Totalvernichtung

ANLAGENBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

- Beeinträchtigung der Pflanzen durch Entzug des Lebensraums wegen Versiegelung
- Auswirkungen auf den Lebensraum von Säugetieren durch Umzäunung der Gartengrundstücke
- Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung und Pressung aus der Bauwerksauflast
- Beeinträchtigung des Klimas durch Aufheizung
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Zersiedelung und die Fernwirkung des Baugebietes

- Auswirkung auf die Erholung durch Entzug des Baugebietes aus dem Erholungsraum
- Auswirkungen auf den Wohnwert durch Verlust der Fläche durch die Naherholung

BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

- Auswirkungen durch Lärm und Schadstoffe bestehend durch Hausbrand und Anliegerverkehr
- Beeinträchtigungen der Tierwelt bestehend durch unnatürliche Geräusche innerhalb des Baugebietes, den Verkehr und durch jagende Haustiere
- Klimarelevante Auswirkungen bestehen durch die Aufheizung der Luft durch Schornsteine und Verkehrsabgase
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild bestehen durch die Rauchfahnen von Schornsteinen während der Heizperiode
- Auswirkungen auf die Erholung können durch Emissionen des Anliegerverkehrs und Hausbrandes auftreten
- Auswirkungen auf den Wohnwert kann eine Zunahme des Fahrzeugverkehrs in der Ortslage Waldbreitbach sein
- Auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen können Beeinträchtigungen durch Emissionen auftreten

7.3 Landespflegerische Zielvorstellungen und Maßnahmen unter Berücksichtigung des Vorhabens

7.3.1 Landespflegerische Zielvorstellungen

ARTEN- UND BIOTOPPOTENTIAL

- Möglichst gleichwertige Kompensation des durch die Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft
- Schaffung von Übergangsbereichsräumen zwischen Siedlungsbereich und offener Landschaft, Wald
- Herstellung eines Waldsaumes vor bestehenden Waldungen
- Anlage von extensiven Streuobstwiesen
- Schaffung von Feuchtbereichen (Fläche für Niederschlagswasserrückhaltung)
- Randliche Eingrünung und innere Durchgrünung des Plangebietes mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen und Bäumen
- Festsetzung von ortstypischen Bauweisen und Gestaltung der Baukörper
- Landschaftsbildverträgliche Höhenbegrenzungen der Baukörper
- Verträgliche Modellierung des Baugebietes
- Pflanzfestsetzung für Bäume im öffentlichen Straßenraum
- Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zur Kreisstraße K90 und den umgebenden Waldbereichen

BODEN-, WASSERPOTENTIAL

- Bestmöglicher Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und Rückhaltung des Niederschlagswassers
- Verbesserung der Wasserrückhaltung durch mögliche Dachbegrünung von Nebengebäuden
- Verbesserung der Bodenbedingungen und der Wasserrückhaltung durch anpflanzen von Gehölzen und Bäumen

- Empfehlung der Brauchwassernutzung und dadurch Entlastung von Kanalisation und Einschränkung des Trinkwasserverbrauchs

KLIMAPOTENTIAL

- Aufwertung der verringerten klimawirksamen Fläche durch die Anlage von Streuobstwiesen und Gehölzen
- Sauerstoffanreicherung der Luft und Filterung von Schadstoffen durch eine lockere Durchgrünung und randliche Einfassung des Plangebietes mit standortgerechten Gehölzen
- Gewährleistung der Durchwindung des Baugebietes und des Kaltluftabflusses durch eine offene und halboffene Bauweise
- Erhalt des Luftstromes in die Ortslage Waldbreitbach durch Festsetzung einer verträglichen Gebäudehöhe

7.3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Erhaltung des bestehenden Graswirtschaftsweges
- Festsetzung einer offenen Bauweise und einer landschaftsgerechten Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m
- Festlegung von Garagen und Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. den Abstandsflächen
- Begrenzung von Stützmauern auf max. 1,0 m Höhe
- Wiederherstellung der geforderten Sichtfeldräumung als öffentliche Grünfläche
- Dächer von Nebengebäuden sind zu begrünen
- Festsetzung von Straßenbäumen mit offener Baumscheibe zur Begrünung des Baugebietes
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die Gestaltung von Hofflächen, Zufahrten und Stellplätzen
- Beschränkung der Höhe von Einfriedungen auf max. 1,50 m ab Oberkante Gelände, entlang von Erschließungsstraßen max. 1,0 m Höhe
- An Grundstücksgrenzen zur Ausgleichsfläche hin bzw. zur freien Landschaft hin sind nur transparente Zäune in gedeckten Farben ohne Sockel erlaubt
- Entlang Grundstücksgrenzen die an die freie Landschaft oder einen Feldweg angrenzen sind auf eine Breite von mindestens 3,0 m ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze erlaubt
- Verwendung des anfallenden Oberbodens im Plangebiet
- Abschieben, bearbeiten und lagern des Oberbodens während der Bautätigkeit nur unter Beachtung der DIN 18915
- Sach- und Umweltgerechte Verwendung bzw. Deponierung des im Plangebiet anfallenden Erdaushub
- Zentrale Sammlung und möglichst oberflächige Entsorgung des Niederschlagswassers von privaten und öffentlichen Flächen
- Empfehlung: Sammlung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken in Zisternen zu Grauwassernutzung
- Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen als Grünflächen

Festsetzung zur inneren Durchgrünung und randlichen Eingrünung des Plangebietes:

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch die Baukörper wird nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB die Anlage eines mindestens 3,0 m breiten randlichen Grünstreifens vorgesehen. Die Grünstreifen sind gemäß der anliegenden Artenliste

mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Ziel ist eine mehrreihige, abgestufte Heckenstruktur.

Im Bereich der Planstraßen und Fußwege sind großkronige Straßenbäume festgesetzt. Die Art kann aus der beiliegenden Pflanzenliste ausgewählt werden und muss einheimisch und standortgerecht sein. Weiterhin sind entlang des westlichen Feldweges um das Baugebiet weitere großkronige Bäume vorgesehen. Diese dienen nicht zuletzt zur Einpassung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Die Mindestpflanzgröße wird mit 12/14 cm Stammumfang gemäß den Qualitätsvorschriften des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) festgelegt.

Alle geplanten Bäume und Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und durch entsprechende Pflegemaßnahmen langfristig zu sichern. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzgröße muss mindestens STU12/14 gemäß den Vorschriften des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) betragen.

7.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im Straßenraum des Plangebietes sind gemäß den Planzeichen im Bebauungsplan Straßenbäume I. oder II. Ordnung gemäß der anhängenden Pflanzenliste zu pflanzen. Die Pflanzgröße muss mindestens STU12/14 gemäß den Vorschriften des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) betragen. Alle zu pflanzenden Gehölze und Bäume sind artgerecht zu unterhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen. Die Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bauarbeiten durchzuführen.

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung muss einheimisch und standortgerecht sein. Pflanzenarten können der beiliegenden Pflanzenliste entnommen werden.

A 1 Neuanlage einer Streuobstwiese auf stillgelegter landwirtschaftlicher Fläche

Auf einer bisher teils intensiv, teils extensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche soll eine Streuobstwiese neu angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Mindeststandard ist 1 hochstämmiger Obstbaum je 150 m² Fläche. Die Obstsorten können der beiliegenden Artenliste entnommen werden. Bei den Sorten muss es sich um alte Obstsorten handeln.

A 2 Extensivierung bestehender Wiesen und Entwicklung von Feuchtbiotopen als Biotoptrittstein

Bisher bestehende, teils intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesen sollen teilweise extensiviert werden und zusätzlich in Verbindung mit geplanten Mulden zur Niederschlagswasserrückhaltung als Biotoptrittstein zu Feuchtbiotopen entwickelt werden.

A 3 Weiterentwicklung des Waldes über die vorhandene Böschungskante, Ausbildung eines Waldsaumes

Auf Teilen der Flurstücke 7/1 und 7/2 soll der angrenzende Wald mit einem abgestuften Waldsaum aus Bäumen und Gehölzen mit mindestens 5 m Breite versehen werden. Die Pflanzenauswahl für die Gehölzgruppen hat gemäß der beiliegenden Pflanzenliste zu erfolgen. Der Rand soll ungleichmäßig geschwungen in den Bereich der benachbarten Maßnahmen übergehen.

7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit der nachfolgenden Ausgleichsbilanz kann der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden. Alle Maßnahmen erreichen ihre Ausgleichswirkung innerhalb von max. 25 Jahren, so dass von einem mittelfristigen Ausgleich gesprochen werden kann. Nicht alle Maßnahmen sind gleichwertig gegenüber der Eingriffsart, so dass die Mehrfläche für den Ausgleich gegenüber dem Eingriff gerechtfertigt ist. Ein nicht quantifizierbarer Eingriff ist z. B. die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Für diesen Konflikt können nur Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen getroffen werden wie sie bereits weiter oben beschrieben sind.

Insgesamt ist der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen zu bezeichnen.

Tabelle 1: Ausgleichsbilanz

8 **ANHANG**

8.1 **Pflanzenlisten der landschaftspflegerischen Maßnahmen**

Die Pflanzenliste zeigt beispielhaft Pflanzen für die Maßnahmen und Festsetzungen im geplanten Baugebiet auf. Alle Pflanzen im öffentlichen Grün sollten einheimisch und standortgerecht sein. Im Bereich der Hausgärten empfehlen wir genauso möglichst viel einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Da es bei Bodendeckern nur wenige Arten gibt, die einheimisch und standortgerecht sind, soll hier eine Ausnahme gemacht werden und auch fremdländische, standortgerechte Pflanzen zugelassen werden.

8.1.1 **Bäume I. Ordnung**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke, Hängebirke, Warzenbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

8.1.2 **Bäume II. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche; Weißbuche; Hagbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Zierapfel, Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche, Faulbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Obstbäume i. S.	Alte Obstbaumsorten (siehe Alte Obstsorten auf Seite 37)

8.1.3 **Heckenpflanzen**

Amelanchier ovalis	Gemeine, Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Elaeagnus commutata	Silberweide; Uferweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Heimische Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Fliederbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

8.1.4 Gehölze

Genista tinctoria	Färberginster
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere; Wilde Brombeere
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix reticulata	Netzweide

8.1.5 Alte Obstsorten

Malus domestica	Apfel
<u>Sorten:</u>	
<i>Sommeräpfel:</i>	'Charlamowsky' 'Roter Astrachan' 'Schöner aus Bath' 'Weißer Klarapfel'
<i>Herbstäpfel:</i>	'Apfel aus Croncels' 'Biesterfelder Renette' 'Danziger Kantapfel' 'Grahams Jubiläumsapfel' 'Gravensteiner' 'Jakob Lebel' 'Roter Herbstkalvill' 'Signe Tillisch'
<i>Herbst-/Winteräpfel:</i>	'Berner Rosenapfel' 'Gelber Edelapfel' 'Prinzenapfel' 'Roter Sternrenette'
<i>Winteräpfel:</i>	'Ananasrenette' 'Berlepsch' 'Boikenapfel' 'Boskoop' 'Champagner Renette' 'Goldparmäne' 'Großer Rheinischer Bohnapfel' 'Kanadarenette' 'Krügers Dickstiel' 'Landsberger Renette' 'Ontario' 'Pupurroter Cosinrot' 'Ribston Pepping' 'Weißer Wintertaffetapfel'
Pyrus communis	Birne
<u>Sorten:</u>	
<i>Sommerbirnen:</i>	'Gute Graue' 'Petersbirne' 'Solanka'
<i>Herbstbirnen:</i>	'Blumenbachs Butterbirne' 'Doppelte Philippsbirne' 'Esperens Herrenbirne'

		'Gellerts Butterbirne'
		'Köstliche von Cahrneu'
<i>Winterbirnen:</i>		'Josephine von Mecheln'
		'Madame Verté'
		'Nordhäuser Winterforellenbirne'
		'Pastorenbirne'
Prunus avium Süßkirsche		
<u>Sorten:</u>		
<i>Herzkirschen:</i>		'Kassins Frühe Herzkirsche'
		'Werdersche Braune'
		'Ochsenherzkirsche'
<i>Knorpelkirschen:</i>		'Büttners Späte Rote Knorpelkirsche'
		'Hausmüllers Mitteldicke'
		'Badeborner Schwarze Knorpelkirsche'
		'Schauenburger'
Prunus cerasus	Sauerkirsche	
<u>Sorten:</u>		
		'Koröser Weichsel'
		'Schattenmorelle'
		'Morellenfeuer'
Prunus domestica	Pflaume, Zwetschge, Reneklode, Mirabelle	
<u>Sorten:</u>		
<i>Pflaumen:</i>		'Kirkes Pflaume'
		'Königin Viktoria'
		'Anna Späth'
<i>Zwetschgen:</i>		'Wangenheims Frühzwetschge'
		'Hauszwetschge'
		'Italienische Zwetschge'
<i>Renekloten:</i>		'Graf Althanns Reneklode'
<i>Mirabellen:</i>		'Mirabelle von Nancy'
Prunus armeniaca	Aprikose	
<u>Sorten:</u>		
		'Nancyaprikose'
		'Ungarische Beste'
		'Wahre Große Frühaprikose'
Ribes rubrum und Ribes nigrum	Johannisbeere	
<u>Sorten:</u>		
<i>Schwarze:</i>		'Daniels September'
		'Rosentals Langtraubige Schwarze'
<i>Rote:</i>		'Heros'
		'Rote Holländische'
		'Weiße aus Jüterbog'
		'Weiße Versailler'
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	
<u>Sorten:</u>		
<i>Gelbe:</i>		'Hönings Frühe'
<i>Rote:</i>		'Rote Orleans'
		'Rote Triumphbeere'
<i>Weiße:</i>		'Weiße Kristallbeere'
		'Weiße Triumphbeere'

‘Weiße Volltragende’

Ribes idaeus Himbeere

Sorten:

‘Golden Queen’

‘Lloyd George’

‘Preußen’

‘Schönemann’

Rubus fruticosus Brombeere

Sorten:

‘Theodor Reimers’

‘Wilson’s Frühe’

8.2 Musterpflanzschemen für Pflanzfestsetzungen auf privatem Grün

Zur Erleichterung und zur Anregung für den privaten Bauherrn sind als Satzungsanlage Musterpflanzschemen für die Herstellung der Gehölzstreifen mit Pflanzfestsetzungen beigelegt. Deren Verwendung wird empfohlen. Die Musterpflanzschemen entbinden jedoch nicht von eigenverantwortlicher Planung und der Einhaltung einschlägiger Gesetze und Richtlinien wie z. B. das Nachbarrechtsgesetz.

8.3 Kostenschätzung

Siehe Anlage