

S a t z u n g

der Ortsgemeinde Girkenroth über den Bebauungsplan "Bornstraße"
und "Im Weiher"

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.9.1991 aufgrund
der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBI. I. S. 2252)
in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung vom 14.12.1973
(GVBl. S. 419), in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungs-
plan "Bornstraße" und "Im Weiher" als Satzung beschlossen, die
hiermit bekanntgemacht wird.

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die nachstehend
aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Girkenroth:

Flur 2, Flurstücke 29, 30, 31, 138/1, 141 - 179, 187/1.

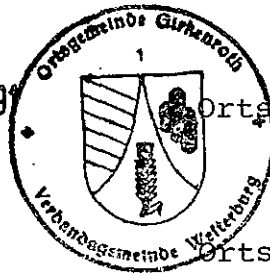
§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit
Begründung sowie die Stellungnahme zur Umweltverträglichkeit
vom Juli 1990.

§ 3

Diese Satzung wird gemäß § 12 des Baugesetzbuches mit dem
Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Girkenroth, den - 3. Dez. 1991



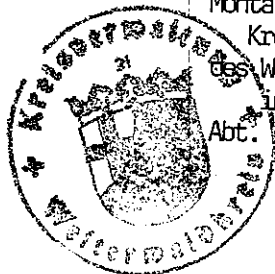
Ortsgemeinde Girkenroth

Ortsbürgermeister

Gegen die Satzung werden gem. § 11
BauGB keine Bedenken erhoben.

Montabaur, den 1991

Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur
Abt. 6 A/60 - 610-13



1. Begründung:

Die bauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Girkenroth vollzog sich in den letzten Jahren im Bereich der Wiesenstraße und der Straße Am Ruhberg. Die Bebauung dieses Bereiches vollzog sich recht zügig, so daß die Möglichkeiten hier fast erschöpft sind.

Um auch künftig die Bautätigkeit kontinuierlich fortzuentwickeln, hat der Ortsgemeinderat auch unter dem Gesichtspunkt der Baulandvorsorge im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch, beschlossen, ein weiteres Neubaugebiet zur Errichtung von Wohngebäuden auszuweisen.

Als Gelände hierfür wurde das bereits in der Flurbereinigung vorgesehene Baugebiet "Bornstraße" und "Im Weiher" ausersehen. Dieses Gelände bot sich auch an, weil eine Bebauung die problemlose Arrondierung der Ortslage darstellt. Nach heutigen städtebaulichen Erkenntnissen scheint eine Erschließung jedoch, wie in der Flurbereinigung vorgesehen, nicht sinnvoll. Deshalb hat der Ortsgemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Bornstraße" und "Im Weiher" beschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen waren zu großzügig und in der Trassenführung unzweckmäßig festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht deshalb eine verbesserte Verkehrsführung der Erschließungsstraße vor allem nach den top. Gesichtspunkten vor. Die Erschließung erfolgt von der Neu- bzw. Oberstraße aus. Ebenso sollen durch den Entwurf zweckmäßig geformte Baugrundstücke von durchschnittlicher Größe entwickelt werden.

Im Geltungsbereichs befindet sich der Salzbach, der entsprechend der Grüngestaltung besondere Berücksichtigung findet. Ein entsprechender Grünordnungsplan nach erfolgter Umweltverträglichkeitsprüfung wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg.

Die Plangebietsgröße beträgt 3,4 ha.

2. Bodenordnung

Sofern freiwillige Regelungen zur Ordnung des Grund und Bodens nicht den gewünschten Erfolg bringen, soll, sobald und soweit erforderlich, ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach dem IV. Teil des Baugesetzbuches eingeleitet werden.

3. Ent- und Versorgung

Der Anschluß erfolgt an die vorhandene Gruppenkläranlage Salzachtal.

Das Wasserdargebot ist ausreichend. Die Druckverhältnisse sind, bezogen auf die Lage des Hochbehälters, ausreichend. Die Wasserversorgung wird durch die Verbandsgemeindewerke sichergestellt.

Die Stromversorgung wird durch die KEVAG im Bebauungsplangebiet gewährleistet, wobei die entsprechenden Anlagen erst hergestellt werden können, wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen vorliegen.

4. Geschätzte Erschließungskosten:

a) <u>Straßenbau</u>		
ca. 2.600 qm x 120,-- DM/qm	=	312.000,-- DM
b) <u>Kanal</u>		
ca. 550 m x 200,-- DM/lfdm	=	110.000,-- DM
c) <u>Wasser</u>		
550 m x 120,-- DM/lfdm	=	66.000,-- DM
d) <u>Beleuchtung</u>		
8 x 2.000,-- DM	=	16.000,-- DM
e) <u>Grüngestaltung</u>	=	11.000,-- DM
		<hr/>
Gesamtkosten		415.000,-- DM
		=====

Aufgestellt:

Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur
-Kreisplanungsstelle-

Stellungnahme zur
Umweltverträglichkeit

Bebauungsplan "Bornstraße"

Ortsgemeinde : Girkenroth
Verbandsgemeinde : Westerburg

Auftraggeber:

Ortsgemeinde
Girkenroth

Bearbeitet:

Alexander Brüll
Landschaftsarchitekt BDLA/AKR
Eschelbacher Str. 33, 5430 Montabaur

Montabaur, Juli 1990

I. STELLUNGNAHME ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

1.0 Aufgabenstellung

2.0 Lage

3.0 Beschreibung des Naturhaushaltes und der
vorhandenen Nutzung der angrenzenden Gebiete

4.0 Erfassung der Auswirkungen des Projekts

4.1 Gesetzliche Grundlagen

4.2 Bau- und anlagenbedingte Wirkungen

4.3 Betriebsbedingte Wirkungen

5.0 Maßnahmen zur Vermeidung,
Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs

5.1 Gesetzliche Grundlagen

5.2 Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

6.0 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen aus
landespflegerischer Sicht

II. MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG

Textfestsetzungen zur Grünordnung

III. ANLAGE: Pflanzenliste

Literaturverzeichnis

Bestandsplan 1: 1.000

Maßnahmenplan 1: 1.000

I. STELLUNGNAHME ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

1.0 Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Girkenroth beabsichtigt am nordöstlichen Ortsrand ein sogenanntes Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

Zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Montabaur, im Rahmen des behördlichen Genehmigungsverfahrens soll gemäß Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz §§ 4-6 und 17-17a ein landespflegerischer Nachweis über die Umweltverträglichkeit des geplanten Projekts erbracht werden.

Die Stellungnahme umfaßt die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens. Das Ergebnis soll bei der behördlichen Entscheidung über die Zulässigkeit berücksichtigt werden.

2.0 Lage

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Nordosten der Ortsgemeinde Girkenroth (Verbandsgemeinde Westerburg) und ist durch Oberstr. und Neustraße an die Ortslage angebunden.

An seinen nördlichen und nordöstlichen Grenzen ist das Gelände von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben, im Süden und Südwesten grenzt es an die Ortslage an.

Das Gebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 3,5 ha, und liegt auf einer Höhe von ca. 400 m ü.NN.

3.0 Beschreibung des Naturhaushaltes und der vorhandenen Nutzung der angrenzenden Gebiete

Naturräumlich gehört Girkenroth zum sog. Oberwesterwälder Kuppenland. Über Gehängelehmen liegt Braunerde mit ehemals ausgedehnten Buchen-Mischwäldern.

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich keine kartierten Flächen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz 1987.

Der überwiegende Teil des Planbereiches wird als Wirtschafts-Grünland genutzt. Zum Teil handelt es sich um Wiesen mit z.B. Glatthafer (*Arrhenaterum elatius*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Echtes Labkraut (*Galium verum*), Wiesenlabkraut (*Galium mollugo*), Hornklee (*Lotus corniculatus*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Wiesen-Flockenblume, Wiesen-Knautie (*Knautia arvensis*); an feuchteren Stellen wachsen u.a. auch Grosser Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) und Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), die angesichts der bevorstehenden Bebauung nicht mehr gemäht werden.

Teilweise wird das Grünland auch beweidet; in den Randbereichen stehen vereinzelt Obstbäume.

Im nördlichen Drittel des geplanten Baugebietes fließt ein namenloser Bach, der nahezu lückenlos von Salweiden (*Salix caprea*) beschattet wird.

Das einzige bereits vorh. Gebäude (innerhalb des Bebauungsplanes) steht an der Südostgrenze des Bearbeitungsgebietes und ist zur Straße bzw. zur Landschaft hin ausreichend mit einer gemischten Baum- und Strauchhecke eingegrünt.

4.0 Erfassung der Auswirkung des Projekts

4.1 Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlage bilden das Bundesnaturschutzgesetz (20.12.1976) § 8 und das Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (01.05.1987) §§ 4 und 5.

Danach sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieser Gesetze Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Als Eingriff gilt im Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt insbesondere (siehe LpflG § 4 (1), Punkt 4):

- Die Errichtung von Gebäuden im Außenbereich im Sinne der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz.

4.2 Bau- und anlagebedingte Wirkungen

Die stärkste Auswirkung des Projektes auf Naturhaushalt und Landschaftsbild ist in der Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen Versiegelung zu sehen. Dadurch kommt es zu Veränderungen in folgenden Bereichen.

Lokalklima:

Landwirtschaftliche Flächen sind aufgrund ihrer geringeren Wärmespeicherungskapazität sog. "Kaltluftentstehungsgebiete"; die Wärmeabstrahlung wird durch Flächenversiegelung und Hausbrand deutlich erhöht.

Boden:

Durch die Überbauung kommt es zum Verlust natürlich gewachsenen Bodens, zur Vermischung von Ober- und Unterboden und zu Verdichtungen im Zusammenhang mit der Bearbeitung durch Baumaschinen.

Lebensraum:

Aufgrund des baubedingten Oberbodenabtrages, der Flächenversiegelung und der Bodenverdichtung geht ein Lebensraum für Tiere (insbesondere Boden- und Grünlandfauna) und Pflanzen verloren.

Wasserhaushalt:

Durch die Flächenversiegelung wird der natürliche Abfluß von Oberflächenwasser verhindert, d.h. das Wasser muß gesammelt, kanalisiert und abgeführt werden. Dies führt zu Grundwasserdefiziten und zu einer zusätzlichen Belastung der Klärwerke.

Lärm/Luft:

Maschinen und Geräte, die zur Erstellung baulicher Anlagen eingesetzt werden, können zu Lärmbelastungen führen.

Durch den Baustellenbetrieb kommt es zur Mehrbelastung der Luft durch An- und Abfahrt zur Baustelle und den Einsatz treibstoffgetriebener Maschinen und Geräte.

Landschaftsbild:

Durch die Bebauung werden bisher überwiegend naturgeprägte Landschaftselemente (Wiesen und Bäume) in kulturgeprägte Elemente (Häuser, befestigte Wege) umgewandelt und damit das Landschaftsbild verändert. Jedoch stellt die Ausweisung als Baugebiet eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung dar und kommt dadurch in einen optischen und funktionalen Zusammenhang mit der Ortslage.

4.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind (für die Ausweisung des Baugebietes) die Zunahme der Luft- und Lärmbelastungen aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens durch Ziel- und Quellverkehr zu vermuten; weitere erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bebauung sind nicht zu erwarten, da es sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) handelt.

5.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs

5.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 5 (1) Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz vom 01.05.1987 sind bei Eingriffen in die Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen.

Im nachfolgenden Abschnitt sind die Maßnahmen beschrieben, die im einzelnen erforderlich sind, um den Gesamteingriff angemessen auszugleichen.

5.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Verkehrsflächen, die im Zuge der Gebietsausweisung ausgebaut werden, sind auf ein Minimum zu beschränken; diese Maßnahme hat gleichzeitig einen verkehrsberuhigenden Effekt.

- Die Baukörper sollten unter Beachtung der regionalen und ortstypischen Bautradition (z.B. Gebäudestellung, Dachneigung, Dachdeckung) geplant und ausgeführt werden.

- Parkplatzflächen und private Verkehrsflächen, die nur zeitweise frequentiert werden, sollten mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster befestigt werden.

- Die vorhandenen Obstbäume sollten (sofern sie von der Bebauung nicht betroffen sind) erhalten und falls erforderlich in Pflege genommen werden.

- Der geplante Fußweg ist um einen weiteren Fußweg zu ergänzen (s. Maßnahmenplan), um den westlichen Teil des Baugebietes an die freie Landschaft anzubinden. Beide Wege sind als Rasenwege oder mit wassergebundener Decke auszuführen.

- Die vorhandenen Weiden entlang den beiden Gräben sollen erhalten bleiben und gepflegt werden.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

- Als Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme und die Versiegelung sollen (zur freien Landschaft hin) im Bereich der privaten Grünflächen alle 15 m (mind. aber zwei Bäume je Grundstück) ein Obstbaum (Hochstamm) oder ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden. Durch diese Maßnahme wird das Baugebiet gleichzeitig in den Landschaftsraum eingebunden.

Außerdem sollen zur Durchgrünung des Straßenraumes kleinkronige Bäume gepflanzt werden. Diese Maßnahme hat nicht nur ausgleichende Funktion, sondern verbessert durch ihre gestalterische Wirkung gleichzeitig das Wohnumfeld.

Die Bepflanzung wird im Zuge des Straßenausbaues durchgeführt.

Der Weidenbewuchs entlang der Gräben wird in Richtung Oberstr. vervollständigt, um die positive Wirkung der Beschattung auf den Sauerstoffgehalt des Gewässers zu vergrößern.

Diese Maßnahme erfolgt in Absprache mit der Unteren Landespflegebehörde.

6.0 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen aus landespflegerischer Sicht

Die aufgeführten Wirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stellen einen Eingriff dar, der jedoch bei Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen ausreichend gemindert werden kann. Durch die beschriebenen Pflanzmaßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen, da Laubgehölze eine allgemein positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben (Sauerstoffproduktion, Lebensraum und Staubfilter).

Das geplante Baugebiet stellt eine Erweiterung der vorh. Bebauung dar und kann dadurch im Zusammenhang mit der Ortslage gesehen werden. Durch die Gehölzpflanzungen im Randbereich kann das zukünftige Baugebiet zusätzlich eingebunden und der Eingriff in das Landschaftsbild ausreichend ausgeglichen werden.

Alle Maßnahmen sind in den weitergehenden Planungen und bei der Ausführung zu konkretisieren.

II. MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG

Die Maßnahmen zur Grünordnung wurden aus den Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Stellungnahme zur Umweltverträglichkeit abgeleitet und ausgearbeitet.

Textfestsetzungen zum Landschaftsplan-Grünordnung

1.0 Straßenraumgestaltung

In den Erschließungsstraßen sind (in Anlehnung an den Grünordnungsplan) mind. 25 Laubbäume zu pflanzen. Die Anordnung der Bäume erfolgt in Abstimmung mit der Örtlichkeit.

Für die Unterpflanzungen sind ortsgerechte Gehölze und Stauden zu verwenden.

2.0 Fußweggestaltung

Die Fußwege sind mit wassergebundener Decke oder als Rasenweg anzulegen. Parallel dazu sind jeweils 2 heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

3.0 Gehölzpflanzungen

Entsprechend dem Maßnahmenplan werden zur freien Landschaft (im Bereich der privaten Grünflächen) mind. alle 15 m 1 heimischer Laubbaum I. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm; in Lokalsorten); mindestens aber 2 Bäume je Grundstück in Ortsrandlage (bei Eckgrundstücken entsprechend mehr) zu pflanzen.

Wenn vorhandene Bäume erhalten werden, verringert sich die Zahl der zu pflanzenden Bäume entsprechend.

4.0 Bachrandbepflanzung

Gemäß dem Maßnahmenplan wird der Graben entlang der Nordostgrenze des Baugebietes entsprechend dem vorhandenen Bewuchs mit Weiden bepflanzt; die vorhandene Ufervegetation muß erhalten bleiben. Eine artgerechte und kontinuierliche Pflege der Gehölze durch die Gemeinde muß von den Anliegern gewährleistet werden.

5.0 Pflanzenauswahl

Die Gehölzauswahl für die beschriebenen Maßnahmen erfolgt entsprechend der beiliegenden Pflanzenliste.

6.0 Gestaltungs- und Pflanzpläne

Für alle öffentlichen Bauvorhaben sind den Bauantragsunterlagen Gestaltungs- und Bepflanzungspläne beizulegen, die mit der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen sind.

Kirschen Braune Leberkirsche
Büttners RoteKnorpel
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen Hauszwetsche

Esserspühl

Flur 3

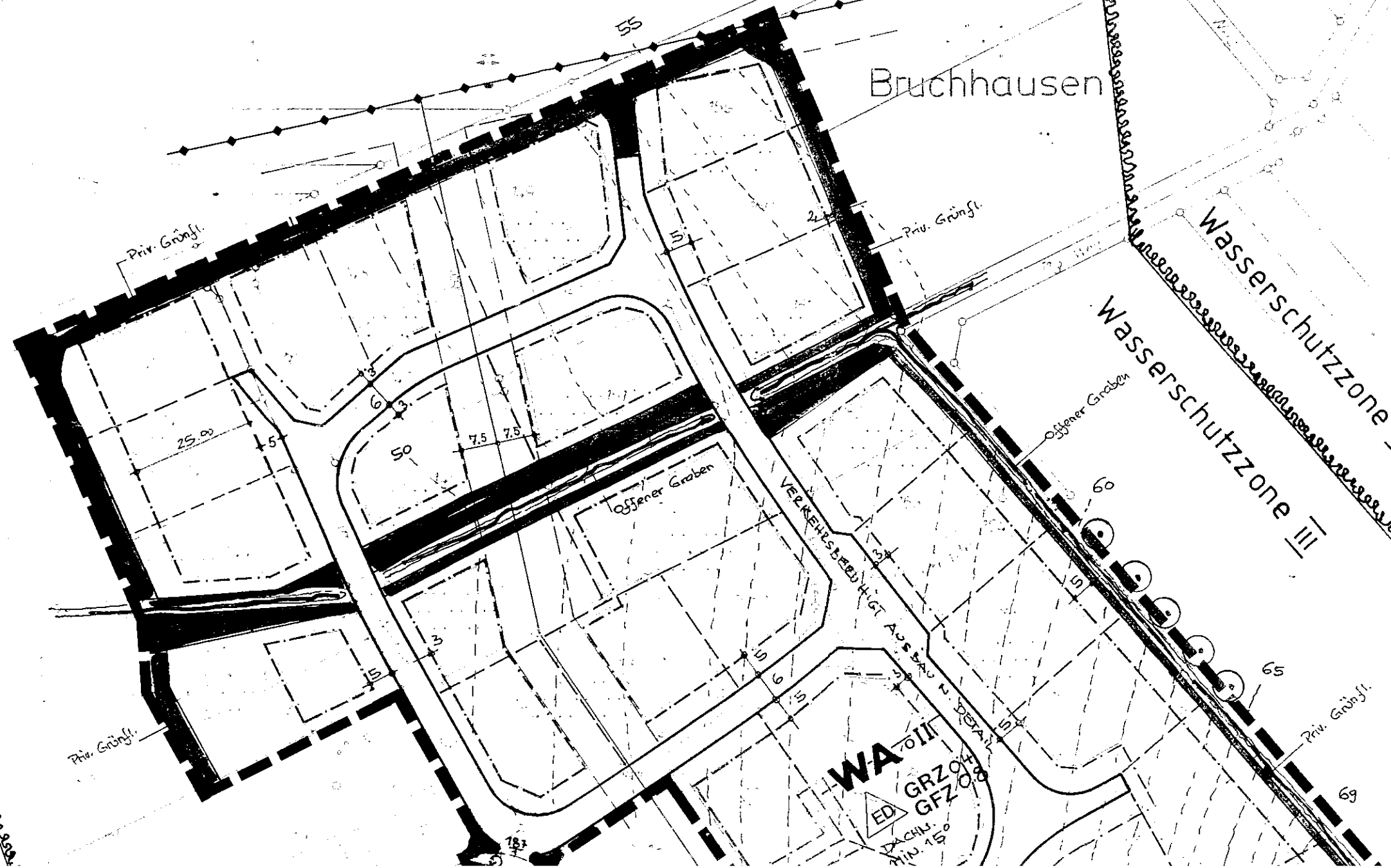
Bruchhausen

Wassers

Wasserschutzzone II

Wasserschutzzone III

Hirten







WA III
 ED GRZ III
 GFZ III
 1:150

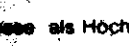
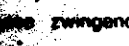
Technische Erklärung





Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Bauweise



-  Dorfgebiet
-  Mischgebiet
-  Kerngebiet
-  Sondergebiet



2. Bauweise

-  als Höchstgrenze
-  zwingend

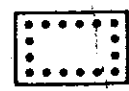
-  (unverbindlich)
-  / Freistellung
-  , Abstellen, ... u. Einfriedigung ... 0,80 m Höhe zulässig
-  überbaubare Grundstücksfläche



4. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

-  Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
-  Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Geschlossene Bauweise

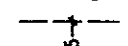
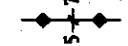
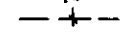
-  Baugrenze
-  Baulinie

5. Erschließung, Versorgung

-  Fläche für den Gemeinbedarf

- Verkehrsfächen:
-  Straßenverkehrsfläche Verkehrsberuhigt. Ausbau n. Detail.
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 -  Öffentliche Parkfläche

- Versorgungsanlagen:
-  Transformatorstation

- Versorgungs- und Abwasserleitungen:
-  Freileitung mit Schutzstreifen z. B. 20 KV
 -  Kanal-, Wasserleitungen, Kabel
 -  mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Fläche

9. Textfestsetzungen

10. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 123 LBauO

- SD - Satteldach
- WD - Walmdach
- FD - Flachdach