SATZUNG

der Ortsgemeinde Härtlingen über den Bebauungsplan "Auf der Heide"

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 7.5.1993 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2252) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Auf der Heide" als Satzung beschlossen, die hiermit bekanntgemacht wird:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Härtlingen: Flur 30, Flurstücke 48 teilweise, 54 teilweise.

Flur 27, Flurstück 7 teilweise.

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit Begründung und Textfestsetzungen sowie der Landespflegerische Planungsbeitrag.

§ 3

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

Härtlingen, den - 4 Feb Ortsgemeinde

Ortsbürgermeister

Gegen die Satzung word

ntabaur, den <u>19. Jan. 94</u>
Kranstrumltung
Apr. 3/50 - 610-13

O R T S G E M E I N D E : Härtlingen

V E R B A N D S G E M E I N D E : Westerburg

K R E I S : Westerwaldkreis

Begründung

Zur Deckung des Bedarfs für die nächsten Jahre, sowie auch unter Gesichtspunkten der Förderung der Entwicklung der Gemeinde sieht sich die Ortsgemeinde Härtlingen veranlaßt, ein weiteres Baugebiet auszuweisen.

Derzeit verfügt die Gemeinde lediglich noch über zwei Baugrundstücke, dazu ist es praktisch unmöglich, daß Bauwillige von privater Seite Baugrundstücke erwerben können.

Die Grundstücke in dem für die Bebauungsplanerweiterung vorgesehenen Baugebiet befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde, so daß die Abgabe der Baugrundstücke vorzugsweise an Bürger der Gemeinde bedarfsgerecht und reibungslos erfolgen kann.

Da die Ortsgemeinde keine besonderen Entwicklungsfunktionen aufweist, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen auf den Bedarf abzustellen, der sich im Rahmen einer gesunden Eigenentwicklung aus der ansässigen Bürgerschaft ergibt.

Unter Berücksichtigung dieser Situation soll zunächst in einem ersten Planungsabschnitt die Ausweisung von 10 Baugrundstücken erfolgen.

Nach Inanspruchnahme dieser Baufläche, die angesichts des Eigentums der Ortsgemeinde durch diese gesteuert werden kann, ist alsdann in einem zweiten Planungsabschnitt an die Ausweisung weiterer Baugrundstücke gedacht.

Die Größe des Plangebietes umfaßt 2,0 ha.

In der im Jahre 1992 anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Westerburg (6. Änderung) wird das Gebiet des ersten Planungsabschnittes mit 10 Bauplätzen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Ordnung des Grund und Bodens soll durch eine Fortführungsmessung auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen.

Die Ver- und Entsorgung ist im Planungsbereich gesichert.

Festsetzungen:

1. Im Verfahrensgebiet liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Härtlingen:

Flur 30,

Flurstücke: 48 teilweise, 54 teilweise.

Flur 27,

Flurstücke: 7 teilweise.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung geht aus dem Bebauungsplan hervor.

Die Dachneigung soll max. 50° betragen.

Es sind nicht mehr als 2 Wohnungen pro Bauparzelle zulässig.

Die Mindestgröße pro Baugrundstück beträgt 600 m².

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist von jeder Bebauung freizuhalten.

- 3. Das Neubaugebiet wird über ein noch zu errichtendes Niederspannungsnetz (Kabelnetz) mit elektrischer Energie versorgt,
 wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können,
 wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen gegeben sind.
- 4. Für den Bereich nördlich der Heidestraße müssen wegen zu befürchtender Bergschäden die geplanten Gebäude entsprechend konstruktiv durchgebildet sein. Die Bodenplatten müssen nach vorausgegangener statischer Berechnung entsprechend armiert werden. Außerdem sind die jeweiligen Grundstückseigentümer in diesem Bereich darauf hinzuweisen, daß evtl. später auftretende Schäden an baulichen Anlagen nicht vom Besitzer der ehemaligen Braunkohlengrube entschädigt werden können. Da sich alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Eigentum der Ortsgemeinde befinden, sind entsprechende Hinweise in die Kaufverträge aufzunehmen.

Aufgestellt:

56457 Westerburg, im April 1992 Verbandsgemeindeverwaltung in Westerburg

LANDESPFLEGERISCHER

PLANUNGSBEITRAG

Bebauungsplan "Auf der Heide"

Gemeinde:

Härtlingen

Verbandsgemeinde: Westerburg

Auftraggeber:

Verbandsgemeinde

Westerburg

Bearbeitet:

Alexander Brüll

Landschaftsarchitekt BDLA/AKR

Eschelbacher Str. 33

5430 Montabaur

Montabaur, Sept. 1992

Landespflegerischer Planungsbeitrag

- 1. Planungsgegenstand
- 1.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes und des Projektes
- 1.2 Planungsrechtliche Vorgaben
- 2. Charakterisierung des Plangebietes
- 2.1 Derzeitige Nutzungen
- 2.2 Natürliche Gegebenheiten
- 2.2.1 Naturräumliche Einordnung, Relief
- 2.2.2 Geologischer Untergrund, Boden, Hydrologische Verhältnisse
- 2.2.3 Klima
- 2.2.4 Potentielle natürliche Vegetation und reale Vegetation
- 2.2.5 Biotoptypen und Tierwelt
- 2.2.6 Landschaftsbild
- 2.3 Natürliches Entwicklungspotential
- 2.4 Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Landespflegerische Zielvorstellungen
- 4. Auswirkungen des Eingriffs
- 4.1 Darstellung der verbleibenden Beeinträchtigungen
- 4.2 Bewertung der Eingriffserheblichkeit

- 5. Maßnahmen der Landschaftspflege
- 5.1 Gesetzliche Grundlagen
- 5.2 Textfestsetzungen zur Grünordnung
- 6. Bilanzierung
- 7. Zusammenfassende Beurteilung

Anlage:

- Verzeichnis der verwendeten Literatur und Karten
- Pflanzenliste
- 3-reihiges Pflanzschema
- Pflanzschema- 6-reihige Waldrandbepflanzung
- Bestandsplan M 1:1000
- Maßnahmenplan M 1:1000

Landespflegerischer Planungsbeitrag

- 1. Planungsgegenstand
- 1.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes und des Projektes

Die Ortsgemeinde Härtlingen beabsichtigt den im Westen liegenden Bereich "Auf der Heide" in einem Bebauungsplan zu ordnen. Geplant ist die Ausweisung eines Wohnbaugebietes (WR) und die Festlegung von Ersatzflächen zur Oberflächenversiegelung.

Weiterhin ist ein Graben zur Oberflächenentwässerung vorgesehen.

Das Bearbeitungsgebiet besteht aus einer Obstwiese und landwirtschaftlich genutzten Flächen die von einem asphaltierten Wirtschaftsweg durchquert werden.

Die zu bearbeitende Fläche beträgt ca. 2,6 ha; die Erschließung erfolgt von Ortsstraßen aus.

Die Größe des gepl. Baugebietes beträgt 1,9 ha; die der potentiellen Ersatzfläche 0,7 ha.

Der Bebauungsplan wird begrenzt durch:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Westen
- einen Hochwald im Süden
- die angrenzende Ortsbebauung im Osten

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Die Stadt Westerburg ist Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung. Der "Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald" weist die gesamte Verbandsgemeinde als "Raumtyp II mit einzelnen Strukurschwächen" aus. (Scala I-III)

Als Zweckbestimmung wird Härtlingen eine "besondere Funktion" für die Landwirtschaft zugewiesen.

Nach Vorgabe des ROP (Raumordnungsplan) muß die weitere Entwicklung der Ortslage für die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche für Bauflächenausweisung sorgfältig geprüft werden, um den Verbrauch von guten Böden durch Wohnzwecke möglichst gering zu halten.

Der Flächennutzungsplan der VG Westerburg weist das Plangebiet als "landwirtschaftliche Nutzfläche" aus. In der z.Zt. laufendenden Fortschreibung ist die Festlegung als "Wohnbaufläche" vorgesehen.

- 2. Charakterisierung des Plangebietes
- 2.1 Derzeitige Nutzungen

Die Bearbeitungsgebiet besteht südlich des asphaltierten Wirtschaftsweges aus intensiv genutzten Wiesen/Weiden. Entlang des Weges sind im Abstand von 10 m Obstgehölze gepflanzt worden.

Nördlich des Wege besteht das Plangebiet zum größten Teil aus Acker; ein geringerer Teil aus Wiese.

2.2 Natürliche Gegebenheiten

2.2.1 Naturräumliche Einordnung, Relief

Härtlingen gehört naturräumlich zum "Oberwesterwälder Kuppenland" und liegt auf einer Höhe von 380 m ü.NN.

Sein naturlandschaftliches Gefüge besteht aus einem von 480 m im Norden auf etwa 380 m im Süden einfallendes, hügeliges und zerriedeltes, inselartig bewaldetes Hochland aus ausgedehnten Basalt- und Basalttuffdecken.

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Exposition mit schwacher (3,5-5%) Neigung.

2.2.2 Geologischer Untergrund, Boden, Hydrologische Verhältnisse

Die Westerwaldregion besteht aus einem Grundgebirge aus unterdevonischen Schichten, d.h. einer Wechselfolge von Grauwacken, Quarziten, Sandsteinen und Tonschiefern. Tektonische Bewegungen führten zu Basaltausbrüchen auf denen sich anschließend Löß ablagerte, der sich zu fruchtbaren, aber schwer durchlässigen Lehmböden entwickelte.

Der anstehende Boden im Planungsgebiet besteht aus Lehm und Schluff.

Nach der Flurbereinigungsschätzkarte zur Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen für die Gemarkung Härtlingen, wird die Schattenwurfzone des Waldes mit 4-5 und die übrigen Flächen mit 2-3 bewertet. (Skala 1-7)

(Bewertung nachrichtlich übernommen von Untere Landespflegebehörde, Montabaur)

2.2.3 Klima

Die Region wird durch das kontinentale Bergklima geprägt, das durch mittelhäufigen Durchzug kühler und feuchter Luftmassen charakterisiert ist. Der jährliche Niederschlag beträgt 650-700 mm.

Das lokal wirksame Klima wird nicht nur durch die regionalen Klimatypen bestimmt, sondern erheblich modifiziert durch die lokale topographische Situation.

Da das Plangebiet keinen klimatisch exponierten Standort darstellt ist keine Abweichung vom Regionalklima zu erwarten.

2.2.4 Potentielle natürliche Vegetation und reale Vegetation

Bei der potentiell natürlichen Vegetation handelt es sich um die Vegetation, die sich bei Aufgabe aller menschlichen Flächennutzungen einstellen würde. Im Plangebiet wäre dies ein Hainsimsen-Perlgrasbuchenwald.

Reale Vegetation

Die Vegetation im Plangebiet besteht aus intensiv genutzten Wiesen/Weiden mit einer Obstbaumreihe und aus Acker.

Die Wiesen bestehen aus einer Fettwiesen-Vegetation.

Achillea millefolium Achillea ptarmica Ajuga reptans Alchemilla vulgaris

Anthriscus sylvestris Bellis perennis

Cardamine pratensis

Cirsium spinosissimum

Wiesen-Schafgarbe Sumpf-Schafgarbe

Kr. Günsel

Gew. Frauenmantel

Wiesenkerbel Gänseblümchen

Wiesenschaumkraut

Kratzdistel

Crepis biennis
Filipendula ulmaria
Galium mollugo
Geranium pratense
Heracleum sphondyleum
Hieracium caespitosum
Leucanthemum vulgare
Lotus corniculatus
Myosotis arvensis
Phyteuma spicatum
Polygonum bistorta
Ranunculus acris
Rumex acetosa
Tanacetum vulgare
Taraxacum officinale

Wiesenpippau
Mädesüß
Wiesenlabkraut
Wiesen-Storchschnabel
Wiesenbärenklau
Wiesen-Habichtskraut
Margarite
Gew. Hornklee
Vergißmeinicht
Ährige Teufelskralle
Wiesenknöterich
Sch. Hahnenfuß
Sauerampfer
Rainfarn
Löwenzahn

Gräser

Alopecurus pratensis
Anthoxanthum odoratum
Deschampsia caespitosa
Festuca pratensis
Holucus lanatus

Wiesen-Fuchsschwanzgras Gemeines Ruchgras Rasenschmiele Wiesen-Schwingel Wolliges Honiggras

Die Obstbäume sind zumeist Apfelsorten, weniger Zwetschgen und Birnen.

2.2.5 Biotoptypen und Tierwelt

Es lassen sich folgende für die Tierwelt bedeutenden Biotoptypen im Plangebiet ausgliedern:

Wiesen

Grünland kann insbesondere zahlreichen Insektenarten, aber auch z.B. Schnecken und einigen Wirbeltieren als Lebensraum dienen. Die meisten der wirbellosen Wiesenbewohner verbringen ihr ganzes Leben hier. Sie sind z.T. an bestimmte Pflanzenarten, an die Vegetationsschichtung oder an das Bestandesklima gebunden.

Weiden (Fettweiden)

Das beweidete Grünland ist gegenüber den Wiesen wesentlich artenärmer. Die Artenvielfalt hängt ab von der Art und Dichte des Viehbesatzes.

Einzelbäume und Baumgruppen

Sie dienen als Ganz- oder wichtiges Teilhabitat vorwiegend für Waldarten, z.B. als Lebensraum für holzbewohnende Käfer und als Ansitz- und Singwarte für Vögel.

Die vorhandenen Bäume sind in einem verhältnismäßig jungen Wachstumsstadium. Je älter die Bäume werden, umso wertvoller werden sie für den Faunenschutz. Zudem stellen sie eine für viele Tierarten wichtige Strukturierung der Landschaft dar.

Streuobstwiesen

Der Streuobstbestand befindet sich in einem noch jungen Wachstumsstadium. Sie sind jedoch auch da schon wichtige Bindeglieder zwischen naturnahen Landschaftsräumen und Ansiedlungen. Sie stellen einen artenreichen Lebensraum dar, für z.T. gefährdete Pflanzen und Tierarten.

Die wertbestimmenden Qualitäten sind Nahrungsreichtum, Strukturreichtum und die extensive Bewirtschaftung.

Es sind eine Vielzahl verschiedener Habitate auf kleinem Raum vorhanden. So bieten z.B. die Stämme alter Bäume baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen, Garten- und Siebenschläfern einen Lebensraum, außerdem rindenbewohnenden Insekten. Die

Kronenschicht wird von Vögeln (z.B. Kernbeißer, Stieglitz, Raubwürger, Steinkauz, und Neuntöter) zum Nisten genutzt und dient Pflanzenfressenden Insekten als Nahrungsgrundlage. Außerdem sind eine Reihe charakteristischer Arten an Altholz gebunden (z.B. Käfer-, Bienen- und Wespenarten).

2.2.6 Landschaftsbild

Der Standort bietet einen weiten Ausblick über den Landschaftsraum, der hier von Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen geprägt wird.

Der an die südliche Planungsgrenze anschließende Hochwald besteht im Randbereich aus ca. 15-25 m hohen Fichten sowie eines schmalen Streifens heimischer Laubgehölze. Die Beastung der am Waldrand stehen Bäume reicht bis zum Boden. Im Waldinnern befinden sich bis 30 m hohe Buchen und Eichen.

2.3 Natürliches Entwicklungspotential

Bei fortgesetzter landwirtschaftlicher Nutzung würde keine Entwicklung des Plangebietes stattfinden.

2.4 Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Wiesenbereiche stellen aufgrund der geringen Strukturen und der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung (Düngung) eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt dar.

Die Obstbaumreihe entlang des Wirtschaftsweges trägt zur Strukturierung der Landschaft und zur Ortsrandeingrünung bei.

Entlang des Waldrandes fehlt ein Waldmantelgebüsch aus heimischen Straucharten. Der Artenreichtum ist daher vermindert. Jedoch leben dort u.a. auch Tiere (z.B. Käfer und andere Insekten, Vögel), die auf einen Wechsel von Wald und offenen Wiesenflächen angewiesen sind.

Die Ackerflächen haben für den Naturhaushalt nur eine geringe Bedeutung.

Im wechselseitigem Zusammenhang mit den übrigen Landschaftsfaktoren stellen tragen sie jedoch zu einem charakteristisch ländlich Erscheinungsbild bei.

3. Landespflegerische Zielvorstellungen

Die landespflegerischen Zielvorstellungen machen Angaben über den anzustrebenenden Zustand von Natur und Landschaft welche bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. (§ 17 Abs. 3 LPflG)

Die landespflegerischen Zielvorstellungen ist die Umwandlung von vorhandenem intensiv in extensiv bewirtschaftetes Grünland.

(Keine Düngung / 2 Mahden im Jahr)

Die Obstgehölze entlang des Wirtschaftsweges wären zu erhalten.

Stellenweise wären gruppenartig Obstbäume innerhalb der Grünflächen zu pflanzen.

Ein ca. 15 m breiter Streifen entlang des Waldes wäre der Sukzession (Eigenentwicklung) zu überlassen, damit sich dort eine Waldrandvegetation ausbilden kann welche zu einer Vernetzung von Wald zum Offenland führt.

Die Ackerflächen sind, da sie in einem akzeptablen Verhältnis zu anderen Flächennutzungen stehen, landespflegerisch vertretbar. Sie gehören zum ländlich geprägten Landschaftsraum des Plangebietes.

4. Auswirkungen des Eingriffs

4.1 Darstellung der verbleibenden Beeinträchtigungen

Als Auswirkungen des Projektes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind in erster Linie der Landschaftsverbrauch und die damit verbundene Versiegelung und Überbauung zu nennen.

Als direkte Folge davon werden die Bodenverhältnisse, der Wasserhaushalt, das Lokalklima und das Landschaftsbild verändert, geht Vegetation verloren und wird Lebensraum für Tiere zerstört und zerschnitten.

Als weitere Folge treten sowohl beim Bau als auch beim Betrieb erhöhte Lärm- und Abgasemissionen auf.

Im folgenden sollen einige der Auswirkungen näher erläutert werden.

Lebensraum und Landschaftsverbrauch

Das geplante Baugebiet zerstört den Übergang von geschlossenem Waldrand zum Offenland was eine Beeinträchtigung für die auf diese Verhältnisse angewiesene Fauna darstellt.

Der Verbrauch von Landschaft hängt unmittelbar mit der Zerstörung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zusammen. Die Summierung vieler Eingriffe hat ihre Lebensräume bereits stark eingeschränkt und zur Artendezimierung bzw. -gefährdung geführt. Daher ist jeder Eingriff in die Landschaft nicht für sich zu betrachten. sondern als ein Glied in der Kette der vielen kleinen Eingriffe. Landschaft ist wie ein Rohstoff zu behandeln, der nur begrenzt zur Verfügung steht.

Bodenverhältnisse

Durch die Überbauung geht natürlich gewachsener Boden verloren und es kommt zu Verdichtungen.

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 einer zusätzlichen Belastung der Klärwerke.

Lokalklima

Sowohl die Wärmeaufnahme als auch die Wärmeabstrahlung werden auf versiegelten und überbauten Flächen deutlich erhöht. d.h. die Temperaturschwankungen werden extremer. Das wird verursacht durch den fehlenden Ausgleich einer Pflanzendecke und durch das Ableiten von Niederschlagswasser.

Landschaftsbildveränderung

Das geplante Baugebiet schließt an ein vorhandenes Neubaugebiet an.

Die Ausweisung als Baugebiet tendiert zu einer - aus landespflegerischer Sicht - problematischen Ausuferung des Ortsrandes in Westlicher Richtung.

Weiterhin stellt das gepl. Baugebiet aufgrund des Landschaftsreliefs einen sichtexponierten Standort dar.

4.2 Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Das geplante Projekt ist in Übereinstimmung mit dem Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz, § 4, als erheblicher und nachhaltiger Eingriff zu werten.

Es zieht daher landespflegerische Maßnahmen zur Erreichung der größtmöglichen Umweltverträglichkeit nach sich.

- 5. Maßnahmen der Landschaftspflege
- 5.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz, § 5, sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Plangebiet auszugleichen. Sind Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar und gehen andere Belange als die der Landespflege im Range vor, so sollen Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle die gestörten Funktionen der Landschaft gewährleisten.

Der § 9 BauGB beinhaltet die grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplans.

- 5.2 Festsetzungen nach § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 11 Verkehrsflächen -
- Verkehrsflächen, die im Zuge der Gebietsausweisung ausgebaut werden, sind auf ein Minimum zu beschränken; diese Maßnahme hat gleichzeitig einen verkehrsberuhigenden Effekt.
- Private Verkehrsflächen (die nur zeitweise frequentiert werden) und Parkplatzflächen, sind mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigtigen, durch Baumpflanzungen zu beschatten und zu strukturieren.
- Fußwege sind als Rasenwege oder in wassergebundener Decke anzulegen

- 5.3 Festsetzungen nach § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 15
 - öffentliche und private Grünflächen -
- Zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Geschwindigkeitsreduzierung sind an geeigneter Stelle punktuell Straßenbäume im Bereich der Verkehrsflächen vorzusehen.
- Die Obstbäume entlang der Heidestraße werden als "öffentliches Verkehrsgrün" festgesetzt.
 Bei unvermeidbarer Entnahme (z.B. Grundstückszufahrt) sind die Bäume innerhalb der Grundstücksfläche wieder einzupflanzen.
- 5.4 Festsetzungen nach § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 20
 - Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft -
- Während der Bauarbeiten ist der Oberboden getrennt vom Unterboden zu entnehmen, zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten wieder aufzubringen.
- Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschinenbetrieb)

Alternativ können die Regenwassermassen

- aufgefangen und gedrosselt an die Kanalisation abgeben werden.
- * in einen Sickerschacht geleitet werden.

- Für die Anlage von Grünanlagen werden ausschließlich Laubgehölze verwandt.

Diese tragen zur landschaftlichen Einbindung des geplanten Baugebietes bei.

Die häufige Verwendung landschaftsfremder Koniferen (Fichten, Kiefer, Thujen) in modernen Neubaugebieten verstärkt noch das fremdartige Erscheinungsbild gegenüber alten Ortslagen.

- Zur Integration des Baugebietes in die Landschaft werden Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücksparzellen notwendig. Diese Maßnahme trägt auch zur Minderung des veränderten Lokalklimas durch Bebauung und Flächenversiegelung bei, da Pflanzen aufgrund von Transpiration und Oberflächenbeschattung eine temperaturausgleichende Wirkung haben.

In den folgenden Abschnitten werden die möglichen Varianten zur Eingrünung der privaten Baugrundstücke festgelegt. Eine Variante bezieht sich auf jeweils eine Parzelle.

1. Vorgarten

Für alle Parzellen im gepl. Baugebiet wird die Pflanzung eines Baumes I. oder II. Ordnung oder eines Obstbaumes im Vorgartenbereich festgesetzt.

- 2. Wohngarten (von Verkehrsflächen durch Gebäude abgegrenzter Grünbereich)
- 1 Pflanzung von mind. fünf Sträuchern, sowie eines Baumes I.-II. Ordnung oder eines Obstbaumes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- 2 alternativ die Pflanzung von mindestens 3 Bäumen I.-II. Ordnung oder Obstbäumen

(Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste)

3 - alternativ ist die Anlage einer 3-reihigen Bepflanzung nach beiliegendem Pflanzschema entlang der nörd- und westlichen Planungsgrenze möglich.

- Die Bereiche west- und südlich der Planungsgrenzen werden für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

In einer Breite von 15 m entlang des Waldrandes ist Waldrandvegetation zu entwickeln. Dazu ist eine Initialpflanzung nach beiliegendem Pflanzschema anzulegen. Für die Pflanzung ist für die Dauer von 5 Jahren eine Bestandspflege durchzuführen. Der Bereich ist dann der Sukzession (Eigenentwicklung) zu überlassen.

Die unbepflanzten Flächen sind als Waldsaum zu pflegen d.h. 1 Mahd alle 2 Jahre

Als Ersatz für die Zerstörung des Übergangs Wald-Offenland ist die Waldrandbepflanzung über die Länge des gepl. Baugebietes (120 m) in westlicher Richtung fortzuführen.

- Im Bereich der westlichen Planungsgrenze ist eine Obstbaumwiese nach beiliegender Pflanzenliste anzulegen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften d.h. keine Düngung, 2 Mahden - 1. Mahd nicht vor dem 1. Juli, 2. Mahd ab 15 Sept..
- Der geplante Graben ist als flache Mulde anzulegen.

- 5.5. Festsetzungen nach § 9 BauGB Abs. 11 Nr. 25Pflanzbindungen -
- Für die Pflanzungen sind die Gehölze aus beiliegenden Pflanzenlisten zu verwenden.
- Der Obstwiesenbereich ist mit Gehölzen aus beiliegender Pflanzenliste zu bepflanzen. (Pflanzabstand 10 m)
- Entlang der nörd- und westlichen Planungsgrenze ist zur Minderung der sichtexponierten Bebauung eine 3-reihige Bepflanzung nach beiliegendem Pflanzschema vorzunehmen. Alternativ ist die (private) Bepflanzung nach o.g. Vorgaben "Wohngarten" möglich.

Die im Maßnahmenplan eingetragenen Pflanzstandorte sind beispielhaft und stellen keine verbindliche Festsetzung dar.

Die Ersatzflächen müssen, um den sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zu wahren, als gleichrangiger Bebauungs-planteil zeitgleich festgesetzt werden.

Die Anpflanzungen - Obstwiese und 3-reihige Pflanzung - sind in der auf die Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode (Nov.-Mai) durchzuführen.

6.0....Bilanzierung der Flächen

Ermittlung der max. versiegelbaren Fläche im Plangebiet.

Größe des gepl. Baugebietes:

ca. 1,9 ha

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt:

0,4

1,9 ha x GRZ 0,4 = 0,76 ha max. versiegelbare Fläche

Die gepl. Wasserrückhaltemaßnahmen mindern die Beeinträchtigung durch Versiegelung und werden mit dem Versiegelungsfaktor 0,5 gewertet.

 $0,76 \times 0,5 = 0,38 \text{ ha}$

= 3.800 qm bilanzierte auszugleichende Fläche

Die Größe der Ersatzflächen beträgt insgesamt 7.500 qm. Davon sind 2.500 qm bereits als Obstwiese vorhanden, die nicht in die Berechnung mit einbezogen werden können.

7.500 qm

-2.500 qm

5.000 qm landespflegerisch aufwertbare Fläche

========

6. Zusammenfassende Beurteilung

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen die landespflegerisch wenig problematisch sind.

Die Ausweisung der Flächen als Baugebietes stellt jedoch eine bandartige Ortsrandaufweitung dar.

Die aufgeführten Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild können bei Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen gemindert werden.

Die Durch- und Eingrünungsmaßnahmen gliedern die Flächen, verbessern das Wohnumfeld, dienen als ökologische Vernetzungselemente und tragen zur Einbindung des Planungsgebietes in die umgebende Landschaft bei.

Pflanzenliste

Bäume I.Ordnung

Acer pseudoplatanus

Fraxinus excelsior

Prunus avium

Prunus padus

Quercus robur

Tilia platyphyllos

Bergahorn

Esche

Vogelkirsche

Traubenkirsche

Stieleiche

Sommerlinde

Bäume II.Ordnung

Acer campestre

Carpinus betulus

Sorbus aucuparia

Sorbus aria

Feldahorn

Hainbuche

Vogelbeere

Mehlbeere

Sträucher

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Lonicera xylosteum

Ligustrum vulgare

Prunus spinosa

Rhamnus frangula

Rosa canina

Salix caprea

Sambucus nigra Viburnum opulus Hartriegel

Haselnuß

Weißdorn

Heckenkirsche

Liquster

Schlehe

Faulbaum

Hundsrose

Salweide

Schwarzer Holunder

Gewöhnl. Schneeball

Obstbaumsorten

Äpfel

Rheinischer Bohnapfel Goldparmäne Jakob Lebel Cox Orange Ontario Boskoop

Birnen

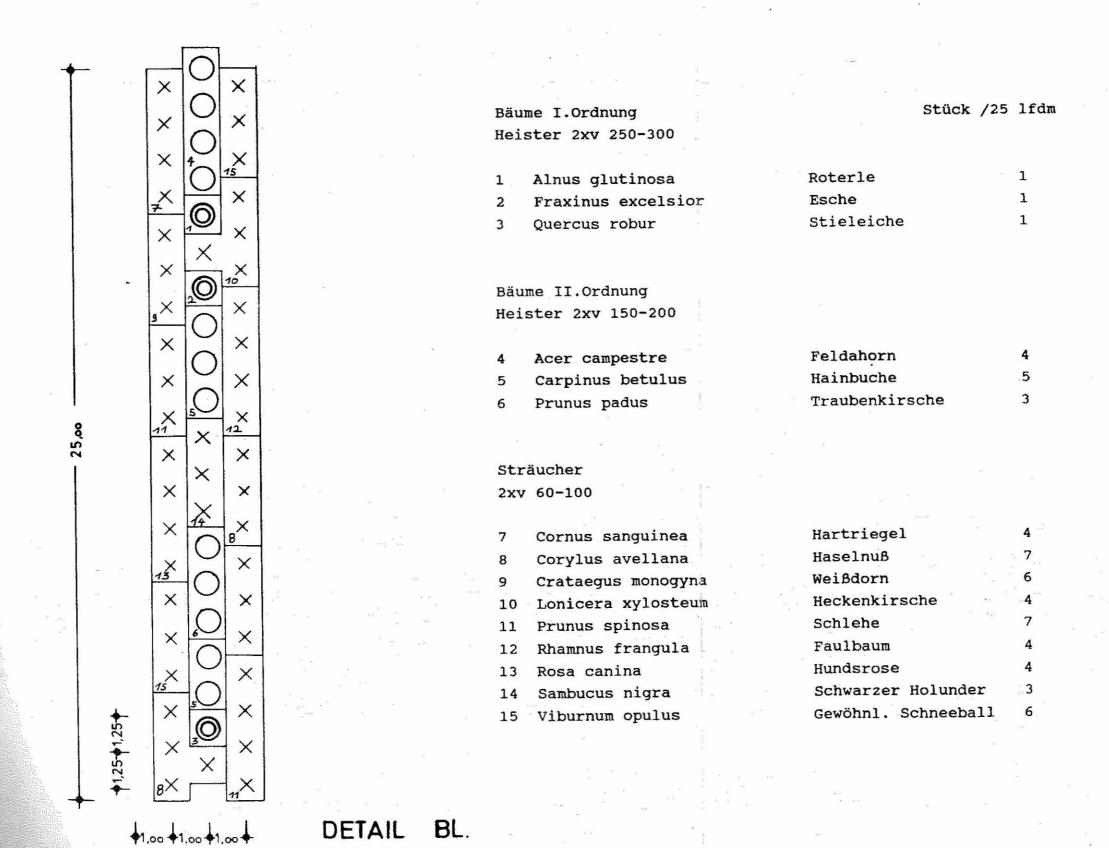
Gellert's Butterbirne Schweizer Wasserbirne Frühe von Trevoux

Pflaumen Hauszwetsche

Literaturverzeichnis

- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz vom 1.5.1987
- Bundesnaturschutzgesetz vom 12.3.1987
- Baugesetzbuch 1987
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 1988
- Landschaftsrahmenplan für die Region Westerwald 1980
- Übersichtskarte der Bodentypen-Gesellschaften von Rheinland-Pfalz, 1966

3 - REIHIGE PFLANZUNG



Pflanzschema: 6-reihige Waldrandbepflanzung

25.00	\langle \cap \langle
+ 2.00 + + 1.00 + 1.00 + +	

	g "		
	Bäume I. Ordnung:	Stüc	k/ 25 lfm
	Heister, 2xv., 250-300		4
	1 Prunus avium	(Vogelkirsche)	5
	2 Tilia cordata	(Winterlinde)	2
	0		
	£		
	Bäume II. Ordnung:	8	
	Heister, 2xv., 150-200		
	** o		
	3 Acer campestre	(Feldahorn)	18
	4 Carpinus betulus	(Hainbuche)	10
	5 Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)	17
	7444 C C C C C C C C C C C C C C C C C C		
	100	D	
	Sträucher:	10	16
÷.	2xv., 60-100	×	
			20 Min 10
	6 Cornus sanguinea	(Hartriegel)	10
	7 Corylus avellana	(Hasel)	12
	8 Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	11
	9 Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)	15
	10 Rosa canina	(Hundsrose)	11
	11 Sambucus nigra	(Schw. Holunder)	11
	_ P		

