SATZUNG
der
Ortsgemeinde Höhn
über die
Aufstellung des Bebauungsplanes
„Am Brandweiher"

vom 12.03.2001

Der Ortsgemeinderat von Höhn hat in seiner Sitzung am 05. Februar 2001 auf der Grundlage der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Brandweiher" als Satzung beschlossen:

§ 1

Bestandteil dieser Satzung sind

1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text),
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden textlichen Festsetzungen bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Art (Textteil) sowie
3. die Begründung.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Bebauungsplanurkunde durch eine gestrichelte schwarze Linie gekennzeichnet.

§ 3

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuches am Tage der Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes in Kraft.

Ausfertigungsvermerk:

Höhn, den 12.03.2001

Ortsgemeinde Höhn

(Siegel)

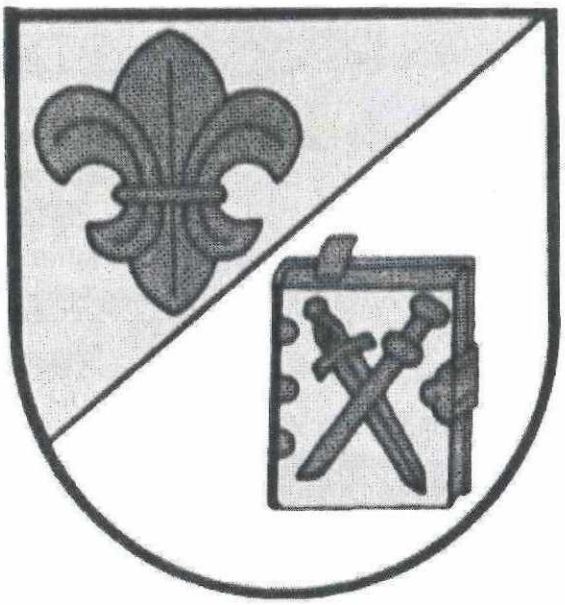
Norbert Bresser
Ortsbürgermeister

genehmigt:
Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur
Montabaur, den 08. März 2001
Im Auftrage
(Mahn)

Ortsgemeinde Höhn

Verbandsgemeinde Westerburg

Westerwaldkreis



Bebauungsplan

„ Am Brandweiher “ im Ortsteil Neuhochstein

genehmigt:
Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur
Montabaur, den 08. März 2009
Im Auftrage:
(Mahn)

Textliche Festsetzungen

Soweit nicht im Bebauungsplan durch Zeichnung oder Schrift festgesetzt wurde, gelten folgende textlichen Festsetzungen:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf das Maß von 7,50 m nicht überschreiten.

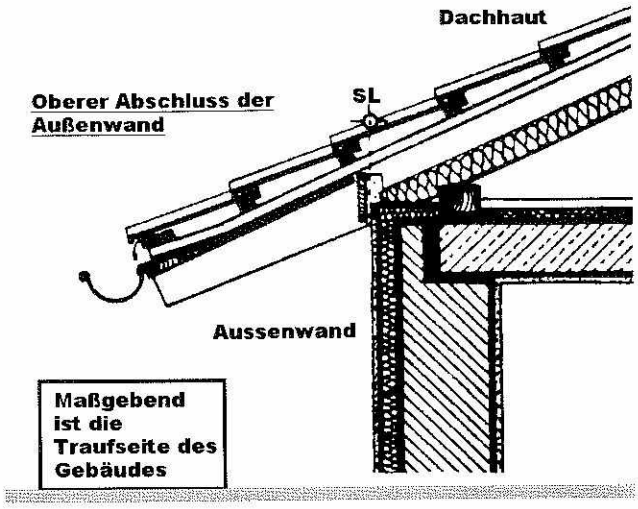
Als **unterer Bezugspunkt** der Traufhöhe gilt die von der Bauaufsichtsbehörde festgelegte, im Übrigen die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante (Punkt SL in nachfolgenden Zeichnung) der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flach- und Pultdächern der obere Abschluss der Außenwand.

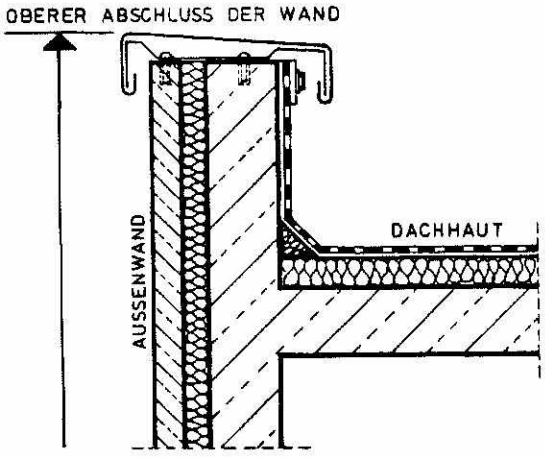
Unter dem Begriff der Dachhaut wird die Oberfläche des Daches verstanden, auf der die Niederschläge - wie Schnee, Regen etc. - auftreffen.

Außenwand ist die Außenfläche der Wand.

Satteldach:



Flachdach:



2. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden beträgt zwei. In Doppelhäusern ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.

3. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Straßenherstellung erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Wohngrundstücken zu dulden.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der unmittelbar parallel an den Erschließungsstraßen entlanglaufenden nicht überbaubaren Grundstückflächen unzulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB)

Bei den Bauarbeiten ist die DIN 18920 zu beachten und anzuwenden.

Flächen G1 im Lageplan
Je 300 m^2 nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen *(s. Anhang 1.2, Pflanzenvorschlagsliste)*. Dies schließt hochstämmige, regionaltypische Obstbäume ausdrücklich ein.

Flächen G2 im Lageplan
Als Abschluss der im Süden und Südwesten gelegenen Grundstücke sind zur offenen Landschaft hin Hecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und niedrigwüchsigen Bäumen in einer Breite von ca. 1 ,50 m - 2,0 m zu pflanzen *(s. Anhang 1.1, Pflanzenvorschlagsliste)*.

Flächen E 2 im Lageplan
Außerhalb des Leitungsschutzstreifens sind insgesamt 5 hochstämmige und regionaltypische Obstbäume zu pflanzen (s. Anhang 1.0, Pflanzenvorschlagsliste). Nach Süden hin sind wie unter G 2 beschrieben, Hecken aus standortgerechten Sträuchern und niedrigwüchsigen Bäumen anzulegen.

6. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplanbereich (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 HS 2 BauGB)

Die von der Ortsgemeinde bereitgestellte Parzelle Nr. 2/1 in der Flur 7 der Gemarkung Schönberg sowie die darauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E 1), die Flächen und Maßnahmen E 2 sowie die Maßnahmen auf den Flächen G 2 werden den nach §§ 4, 12, 13 und 14 der BauNVO 1990 nutzbaren Flächen (sog. Bauflächen) im Bebauungsplanbereich mit einem Anteil von 83,65 % zugeordnet.

7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Lageplan verzeichneten Flächen E 1 und E 2 sind öffentliche Grünflächen.

Die Flächen G 2 gehören zu den Baugrundstücken und werden daher als private Grünflächen ausgewiesen.

PFLANZENVORSCHLAGSLISTE

1.0 Standortgerechte, regionaltypische Obsthochstämme

Äpfel
Boikenapfel
Großer Rheinischer Bohnapfel
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht von Preußen
Schafsnase
Winterrambour

Birnen
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Köstliche von Charneux

Kirschen
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen

Zwetsche
Hauszwetsche

1.1 Feldgehölzhecken

Niedrigwachsende Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Roterle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schneeball	Viburnum opulus
Eibe	Taxus baccata

1.2 Hochstämmige Laubbäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Roterle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Regelung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen (§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz):

1. Dachgestaltung

Es ist nur eine Dachneigung zwischen 15° und 45 ° zulässig.

Es sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude werden auch Flachdächer und Pultdächer (letztere auch ohne Beschränkung der Dachneigung) zugelassen.

2. Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldrahtzäune und sog. *„Ponderosa-Zäune"* aus breiten, horizontal verlaufenden, ungesäumten Bohlenbrettern sind nicht zulässig.

(a) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Freistehende Mauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 0,60 m nicht überschreiten. Einfriedungen aus anderen Materialien einschl. Bewuchs sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,00 m zulässig. Die maximal zulässige Gesamthöhe gilt auch dann, wenn Einfriedungen aus verschiedenen Materialien hergestellt werden (z.B. Holzzaun auf einer Mauer). In diesen Fällen dürfen die Mauern eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

(b) Einfriedungen an den übrigen (straßenabseits gelegenen) Grundstücksgrenzen (Nachbargrenzen)

Einfriedungen an den übrigen (straßenabseits gelegenen) Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.

Mauern dürfen nur in Verbindung mit Holz-, Schmiedeeisen- oder Maschendraht-Zäunen errichtet werden und eine Höhe von max. 0,50 m nicht überschreiten, dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung max. 1,25 m betragen.

(c) Bezugspunkte für die Höhenfeststellung der Einfriedungen

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsanlagen ist die Oberkante der fertigen Verkehrsanlage, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsanlagen errichtet werden, ist die von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte, im Übrigen die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

3. Gestaltung der Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Hinweise zur Durchführung von Baumaßnahmen

1. Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet befindet sich in der abgegrenzten Schutzzone III der Wassergewinnungsanlage „Stollen Alexandria". Die sich aus der entsprechenden Rechtsverordnung ergebenden Gebote und Verbote sind bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben zu beachten.

2. Behandlung des Oberbodens

Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden während der Bauarbeiten getrennt vom Unterboden zu entnehmen und abseits vom Baubetrieb zu lagern; dabei darf er nicht befahren oder durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden. Oberbodenlager sind möglichst gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei einer längeren Lagerzeit ist auf eine Zwischenbegrünung zu verzichten. Der aufkommende Wildwuchs bietet einen ausreichenden Bodenschutz und ist landespflegerisch sinnvoller als die Einsaat einer Wiesenmischung. Die Oberfläche der Wiese soll allseitig geneigt sein, damit Oberflächenwasser abfließen kann. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten als Pflanzsubstrat wieder aufzubringen.

3. Baugrunduntersuchungen

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen ratsam. Dabei sind die Vorgaben der DIN 1054 zu beachten.

4. Ver- und Entsorgungsleitungen

Arbeiten in der Nähe von Ver- Entsorgungsleitungen sind den zuständigen Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Leitungen ist die DIN 18920 „Schutz vor Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der DVGW zu beachten

5. Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Nach § 10 Abs. 4 Satz 2 der Landesbauordnung 1999 sind Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.
Es sollte daher darauf hingewirkt werden, dass Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, sog. *„Ökopflaster"*, Rasengittersteinen, Rasenpflaster o.ä.) befestigt werden.

6. Bergbau

Im Bereich nördlich des Plangebietes wurde ehemals ein Braunkohlebergbau betrieben. Daher ist bei allen Erdarbeiten im Bebauungsplanbereich auf Anzeichen des Uraltbergbaus zu achten und diese ggf. dem Bergamt Rheinland-Pfalz mitzuteilen.

Anschrift: Bergamt Rheinland-Pfalz
Markenbildchenweg 20
56068 Koblenz
Tel. 0261 - 304150
Fax 0261 - 3041516

7. Bauliche Anlagen und Gehölze sowie sonstige Gewächse unter der Stromfreileitung

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen unter der Stromfreileitung sind die Sicherheitsabstände nach den jeweils geltenden VDE-Bestimmungen einzuhalten.

Die Bauunterlagen müssen daher noch vor ihrer Einreichung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde von der KEVAG überprüft und abgezeichnet werden.

Sofern Gewächse unterhalb der Stromfreileitung oder in deren Schutzstreifen angepflanzt oder nach den Festsetzungen des Bebauungsplan erhalten werden müssen, ist darauf zu achten, dass diese auf Grund Ihres Wuchses die sichere Stromversorgung nicht gefährden.

Begründung

zum Bebauungsplan „Am Brandweiher"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan dient mit der Ausweisung von Wohnbauflächen der Deckung des kurz- und mittelfristigen Wohnbedarfs innerhalb der Ortsgemeinde Höhn.

Im Hinblick auf die Anforderungen und Einschränkungen, die sich im Bereich des Ortsteiles Neuhochstein auf Grund der ausgewiesenen und in Planung befindlichen Wasserschutzgebieten und des durchgeführten Bergbaus ergeben, hat sich die zur Überplanung anstehende Fläche als die geeignetste erwiesen.

2. Flächennutzungsplan

Im Rahmen der z.Zt. in Durchführung befindlichen siebten Überarbeitung und grundlegenden Neufassung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Westerburg wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (Parallel-verfahren).

3. Räumlicher Umfang

Das Baugebiet weist eine Größe von ca. 2,36 ha auf.

4. Kostenermittlung

Die geschätzten Erschließungskosten betragen für die

Strassen und Verkehrsanlagen:	ca. 615.000,00 DM
Abwasseranlagen	ca. 550.000,00 DM
Gesamtkosten der Erschließung	ca. 1.165.000,00 DM

5. Grundwasserschutz

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der abgegrenzten Schutzzone III der Wassergewinnungsanlage „Stollen Alexandria".

Durch das hydrologische Gutachten vom 03.06.2000 des Ingenieurbüros Kaiser Geotechnik (Hambach) wurde durch die Bohrung BK 1 ein hohe Gesamtschutzfunktion (Verweildauer des Sickerwassers in der Grundwasserüberdeckung von 10 - 25 Jahre) und durch die Bohrung BK 2 eine mittlere Gesamtschutzfunktion (Verweildauer des Sickerwassers in der Grundwasserüberdeckung von 3 - 10 Jahre) nachgewiesen. Der Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage steht daher der geplanten Wohnbebauung nicht entgegen.

Begründung der Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Gemeinde trägt damit der Nachfrage in der Ortsgemeinde Höhn und dem Ortsteil Neuhochstein nach Baugrundstücken für eine vorrangige Wohnnutzung Rechnung.

Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie der Traufhöhe definiert.

Die Zulässigkeit der Grundflächen- und Geschossflächenzahl bis zu ihren Höchstwerten nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung 1990 erlauben eine Bebauungsdichte, die die allgemeinen Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse nicht einschränkt.

Um die Massigkeit der Baukörper zu verringern wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 7,50 m und einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bauweise. Durch diese Einschränkungen soll der typische städtebauliche Charakter der vorhanden Umgebungsbebauung fortgeführt werden.

Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden
In Abstimmung auf die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende bebaute Ortslage und zur Vermeidung einer unerwünschten Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart der Umgebungsbebauung bezüglich der Wohndichte wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei bzw. je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
Auf Grund der Geländesituation ist beim Ausbau der Erschließungsstraßen in Teilbereichen mit Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zu rechnen. Die Grundstücke sind jedoch auch im Bereich dieser Aufschüttungen und Abgrabungen noch ausreichend nutzbar, sodass auf die Festsetzung der betroffenen Flächen als öffentliche Verkehrsflächen verzichtet wird.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Um eine großzügige Offenheit und Übersichtlichkeit des Verkehrsraumes zu gewährleisten sowie eine städtebaulich unerwünschte Alleenbildung zu vermeiden, werden Garagen und Nebenanlagen faktisch in einem Abstand von 5,0 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugelassen. Ansonsten sind diese Gebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bauweise
In Abstimmung auf den bereits vorhandenen Wohnbaubestand in der Umgebung werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Belange der Landespflege

* **Konfliktanalyse - Auswirkungen des Projektes**

Die Auswirkungen des Wohngebietes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch

- den Baubetrieb
- die Anlage
- Nutzung

verursacht.

Auswirkungen durch den Baubetrieb erfolgen nur während der Bauzeit, sind also zeitlich eng begrenzt. Diese können in der Regel durch Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen gering gehalten werden bzw. meist mit einfachen Maßnahmen ausgeglichen werden. Die wesentlichen Auswirkungen in der Bauzeit sind:

- Bodenverdichtung durch Baumaschinen
- Kontaminierung des Oberbodens durch Baustelleneinrichtungen und Lagerung von Schmier- und Betriebsstoffen
- Zerstörung und/oder Beeinträchtigung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen durch den Baubetrieb

Die Anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Wohngebietes sind gegenüber den baubedingten Auswirkungen „erheblich und nachhaltig". Sie können die Landschaftsfaktoren und Nutzungsansprüche an die Landschaft stark beeinträchtigen.

Als wesentliche *anlagenbedingte Auswirkungen* des Bauprojektes sind zu nennen:

- der Flächenverbrauch (Straße: 3.171 m^2, Wohngebiet 16.227 m^2)
- die Neuversiegelung (Straße: 3.171 m^2, Wohngebiet: 6.491 m^2 ohne Nebengebäude, Zufahrten usw.)
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- die Beseitigung von Biotopstrukturen
- die Beeinträchtigung des Kleinklimas
- die Veränderung des Wasserhaushaltes.

Während der Nutzung des Wohngebietes treten zukünftig

folgende Funktionsbeeinträchtigungen der Landschaftspotenziale auf:

- Nachhaltige Veränderung des Pflanzenspektrums und damit auch des faunistischen Artengefüges durch das Einbringen standortfremder Vegetationselemente
- Veränderung des Bodengefüges durch intensive Gartennutzung
- Belastung des Grundwasserhaushaltes durch den Eintrag kontaminierten Oberflächenwassers aus den Haus- und Straßenbereichen
- Klimatische Belastungen durch Hausbrand und Kfz-Betrieb

* **Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Die Auswirkungen auf die verschiedenen Funktionsbereiche stellen sich folgendermaßen dar:

Arten- und Biotopschutz

Durch die Errichtung von Wohngebäuden und Straßenverkehrsflächen gehen landwirtschaftliche Nutzflächen, die Lebensräume verschiedener Arten darstellen, verloren. Hierzu gehören extensiv genutzte, teilweise frische bis feuchte Wiesen und Weiden als Teillebensraum des Braunkehlchens, sowie einzelne Grabenlandflächen, Obstbäume und Feldgehölze.

Grundwasser

Die Beeinträchtigungen und Störungen des Grundwasserhaushaltes werden hauptsächlich durch die Versiegelung innerhalb des Wohngebietes bewirkt. Zuvor offene Flächen werden in manchen Bereichen zu 100% versiegelt, sodass der Oberflächenabfluss zunimmt und die Grundwasserneubildungsrate sich verringert. Eine Störung des Grundwasserfließverhaltens kann wegen des stellenweise geringen Flurabstandes und des teilweise hohen Grundwasseraufkommens erfolgen.
Zusätzlich wird das Grundwasser durch Emissionsrückstände, welche eingewaschen werden, belastet.

Boden

Durch den Bau der Wohngebäude sowie von Stellplätzen und der Erschließungsstraßen wird das Gefüge des Oberbodens mitsamt Bodenfauna und -flora erheblich und nachhaltig gestört.
Gerade stark belebte A-Horizontschichten werden beseitigt und durch unbelebte, standortfremde Materialien ersetzt. Hiermit geht auch der Verlust der Bodenfruchtbarkeit und der Filter-

und Pufferfähigkeit gegenüber Schadstoffeinträgen einher.

Klima

Negative Veränderungen des Geländeklimas erfolgen vor allem durch die Versiegelung von Flächen und der damit verbundenen Entstehung einer Wärmeinsel gegenüber dem Umland.
Neben diesem veränderten Reflexions-/Abstrahlungsverhalten der neu eingebrachten Baumaterialien (Verringerung der nächtlichen Abkühlung, Erhöhung der Tagesmitteltemperatur) wird auch die Luftfeuchtigkeit gegenüber früherer landwirtschaftlicher Nutzung herabgesetzt.

Landschaftsbild

Die Errichtung baulicher Anlagen verändert die charakteristische Eigenart des Untersuchungsgebietes erheblich und nachhaltig. Denn die zurzeit kennzeichnende Weiträumigkeit und Offenheit der Kulturlandschaft ermöglicht relativ ungestörte Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft und auch umgekehrt auf den Planungsraum. Grund hierfür ist die exponierte Hanglage, die den Untersuchungsraum weithin einsehbar erscheinen lässt.
Die Errichtung von Wohnhäusern verursacht eine irreversible Störung des Blickraumes. Gerade die flachwellige Oberflächengestalt besitzt eine besonders hohe Anfälligkeit gegenüber Veränderungen.

* LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN (GEM. § 17 ABS. 2 NR. 2 LPflG)

Die landespflegerischen Zielvorstellungen enthalten Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, um einen Zustand zu erreichen, der den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 1 LPflG unter Beachtung der Grundsätze nach § 2 LPflG entspricht.

Das landespflegerische Entwicklungskonzept für den Planungsbereich sieht *ohne* die geplante Bebauung Folgendes vor:

- Pflege und Entwicklung hin zu mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte
- Erhalt extensiv bewirtschafteter landwirtschaftlich genutzter Bereiche zur Erhöhung der Artenvielfalt und zur Entlastung des Wasserhaushaltes von Dünger- und Pestizideinträgen
- Erhalt der bioklimatischen Wirksamkeit dieser Flächen
- Grundsätzlicher Erhalt des Offenlandcharakters in Bezug auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung

* MAßNAHMEN

Vermeidungs- (V) und Schutzmaßnahmen (S)

S1 (Festsetzung gem. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Bei den Bauarbeiten ist die DIN 18920 zu beachten und anzuwenden.

V1 ***(Bauordnungsrechtliche Festsetzung)***
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen.

Die Maßnahmen S1 und V1 dienen dazu, den Oberflächenabfluss von Niederschlägen zu reduzieren und somit Vorfluter und Kläranlagen zu entlasten. Gleichzeitig wird die natürliche Grundwasserneubildungsrate gegenüber versiegelten Flächen erhöht, was zudem der Tier- und Pflanzenwelt und auch dem Kleinklima des gesamten Untersuchungsraumes zugute kommt.

Außerdem wird mit der Maßnahme V1 eine Auflockerung der Bebauung erreicht.

Ersatzmaßnahmen (E)

E1
Die Bebauung und infrastrukturelle Erschließung des Gebietes stellen gemäß § 4 LPflG einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt und hier insbesondere in Bezug auf die Lebensraumvielfalt tierischer und pflanzlicher Gemeinschaften.

Dieser Lebensraumverlust von Wiesen und Weiden wird durch die Ersatzmaßnahme E_1 auf der im Eigentum der Ortsgemeinde Höhn befindlichen Fläche Nr. 2/1 in der Flur 7 der Gemarkung Schönberg kompensiert:

Der zurzeit intensiv als Viehweide genutzte nördliche Teilbereich wird im erforderlichen Kompensationsumfang von ca. 3,70 ha extensiviert.

Es werden in Anlehnung an das FUL - Programm des Landes Rheinland-Pfalz (Grünlandvariante 2) pro Jahr und ha eine Großvieheinheit zur Beweidung zugelassen. Die Fläche ist einmalig zu mulchen und einmal jährlich im September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen, eine Düngung dieser Bereiche ist nicht zulässig. Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden.

In der Zeit vom 1.11. bis 15.6. darf die Fläche nicht bearbeitet und gemäht werden, in der Zeit vom 15.11 bis 1.6. nicht bewei-

det werden.

Am Wiesenbach, der südlich die Grenze der Maßnahmenfläche bildet, sind in Ergänzung der vorhandenen Gehölzbestände auf einer Länge von ca. 200,00 m ca. 150 Stck. Roterlen (Alnus glutinosa) zu pflanzen (Heister, 2.xv., o.B. 150-1 75). Im Abstand von ca. 4,00 m sind Gruppen aus je 3 Heistern zu pflanzen.

Die oben beschriebenen Maßnahmen werden von der Ortsgemeinde Höhn auf eigenem Grund und Boden durchgeführt, sodass auf eine gesonderte Festsetzung verzichtet wird (§ 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

E2
Die im Süden des Baugebietes gelegenen Freiflächen sind einmal jährlich im September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen, eine Düngung dieser Bereiche ist nicht zulässig.

Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden

Zudem sind außerhalb des Leitungsschutzstreifens insgesamt 5 Stck. hochstämmige, regionaltypische Obstbäume zu pflanzen *(s. Anhang 1.0, Pflanzenvorschlagsliste).* Nach Süden hin sind wie unter G2 beschrieben, Hecken aus standortgerechten Sträuchern und niedrigwüchsigen Bäumen anzulegen.

Gestaltungsmaßnahmen (G)

G1 (Festsetzung gem. 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Je 300 m^2 nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen *(s. Anhang 1.2, Pflanzenvorschlagsliste).* Dies schließt hochstämmige, regionaltypische Obstbäume ausdrücklich ein.

G2 (Festsetzung gem. 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Als Abschluss der im Süden und Südwesten gelegenen Grundstücke sind zur offenen Landschaft hin Hecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und niedrigwüchsigen Bäumen in einer Breite von ca. 1 ,50m - 2,0 m zu pflanzen) *(s. Anhang 1.1, Pflanzenvorschlagsliste).*

Diese Hecken stellen in Verbindung mit den vorgelagerten, extensiv genutzten Wiese und den offen bebauten Wohngebieten ein wichtiges Lebensraumelement im Übergangsbereich Bebauung - Offenland für zahlreiche Tierarten dar und bilden eine optische Abschirmung des Wohngebietes gegenüber den angrenzenden Freiflächen.

* **Bilanzierung zur Berechnung und Zuordnung der Ausgleichsflächen**

Die Ermittlung der Ausgleichsflächengröße richtet sich nach den unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Baugebietes hinsichtlich Natur und Landschaft.

Bilanzierung und Zuordnung

	Offene Fläche in m²	Flächenverbrauch in m2	Flächenverbrauch in Prozent	anteilige Ersatzfläche in m2
Bauflächen		16227,00 m²	83,65 %	E1- 30950,5 m² E2- 2258,55 m²
Öffentliche Verkehrsflächen		3171 m²	16,35 %	E1- 6049,5 m² E2- 441,45 m²
Versiegelung		**+ 19398,00 m²**	**100 %**	**E1+E2 39700 m²**
Grünflächen	502,00 m²			
Landw. Flächen	2197,00 m²			
Wasserflächen	1503,00 m²			
Offene Flächen	**+ 4202,00 m²**			
GESAMTFLÄCHE	**+ =**	**23600,00 m²**		

Dachgestaltung

In Neuhochstein ist ein Flach- oder Pultdach für Hauptgebäude nicht ortstypisch. Um das gegebene städtebauliche Bild zu erhalten, werden daher nur Sattel- und Walmdächer für zulässig erklärt.

Dieses städtebauliche Bild prägt jedoch nicht die vorhandenen Garagen und Nebengebäude. Um hier eine größtmögliche Baufreiheit zu erhalten können diese baulichen Anlagen auch mit Flach- und Pultdächern errichtet werden. Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

Einfriedungen

Durch die Höhenbegrenzung soll die fernwirksame unerwünschte Ausbildung von „wandähnlichen" Strukturen vermieden werden. Einfriedungen sollen aus solchen Materialien hergestellt werden, die das ländliche Erscheinungsbild prägen, daher sind Stacheldrahtzäune und sog. Ponderosa-Zäune nicht zulässig.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Begrünung der Freiflächen dient der Auflockerung des Baugebietes uns soll die in der bereits bebauten Ortslage vorhandene Übung einer naturnahen Gestaltung der Baugrundstücke fortführen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom
   August 1997

2. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990
   zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990
   und Art. 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom

3. Bundesnaturschutzgesetz

4. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990

5. Landesbauordnung 1999

6. Gemeindeordnung vom 31. Januar 1994

7. Landespflegegesetz vom 01.05.1987

aufgestellt:
Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg
-Tr-