# Satzung
# der Ortsgemeinde Weltersburg
# über den Bebauungsplan
# „Im Boden“

**vom** 07. Juni 1999

Der Ortsgemeinderat von Weltersburg hat in seiner Sitzung am 19. April 1999 auf der Grundlage der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung den Bebauungsplan „Im Boden“ als Satzung beschlossen:

## § 1

Bestandteil dieser Satzung ist

1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text),
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen sowie
3. die Begründung.

## § 2

Der Geltungsbereich der Satzung wird in der Bebauungsplanurkunde durch eine gestrichelte schwarze Linie begrenzt.

## § 3

Die Satzung wird gemäß § 12 des Baugesetzbuches am Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Weltersburg, den 07.06.99

Ortsgemeinde Weltersburg

(Siegel)

Gemeinde Weltersburg Verbandsgemeinde Westerburg

Klaus Gläser
Ortsbürgermeister

genehmigt:
Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur
Montabaur, den - 2. Juni 99 19
Im Auftrage:

Kreisverwaltung 37 Westerwaldkreis

# Ortsgemeinde Weltersburg

Verbandsgemeinde Westerburg

Westerwaldkreis

---

# Bebauungsplan

# „ Im Boden “

# Textliche Festsetzungen

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

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

#### 2.1. Höhe der baulichen Anlagen

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

Als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt die von der Bauaufsichtsbehörde festgelegte, im übrigen die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

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.

#### 2.2. Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4; die Geschoßflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

#### 2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

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

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

**5. Anschluß von Bauflächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entlang des Wirtschaftsweges 142 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

Die von der Ortsgemeinde bereitgestellten Parzellen Nr. 114 (tlw) und Nr. 229/2 in der Flur 3 der Gemarkung Weltersburg sowie die darauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den nach §§ 4, 12, 13 und 14 der BauNVO 1990 nutzbaren Flächen (sog. Bauflächen) im Bebauungsplanbereich mit einem Anteil von 47,28 % zugeordnet.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Regelung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen (§ 9 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz):

### 1. Dachgestaltung

Die Dachneigung muß mindestens 20 ° betragen.

### 2. Begrünung der Gebäudefassaden

Im Bereich ungegliederten Fassaden mit einer Länge von 4,00 m sind die Wände mit Rank- bzw. Kletterpflanzen oder mit Gehölzgruppen - entsprechend der Pflanzliste in der Anlage 1 - so zu begrünen, daß mindestens 30 % dieser Wandflächen bedeckt sind.

### 3. Erhaltung der vorhandenen Obstbäume

Die im Bereich der bebaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten, sofern sie die Erschließung und Bebauung des Grundstückes nicht verhindern.

### 4. Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu gestalten. Dabei sind pro angefangene 250 $m^2$ Grundstücksfläche folgende Gehölze (entsprechend der Pflanzliste, Anlage 1) zu pflanzen:

- -- mind. 5 Sträucher und ein Baum I. oder II. Ordnung (oder ein Obstbaum)
- -- alternativ 3 Bäume I. oder II. Ordnung oder 3 Obstbäume

### 5. Herstellung der Fußwege

Die Fußwege im Planbereich sind - sofern eine Befestigung erfolgen soll - mit wasserdruchlässigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, Schotterrasen, sog. Ökopflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä.) auszuführen.

# Hinweise zur Durchführung von Baumaßnahmen

## 1. Behandlung des Oberflächenwassers

Die dezentrale Rückhaltung des Dachflächen- und Oberflächenwassers auf dem Privatgrundstück wird für sinnvoll gehalten. Die Rückhaltung dieses unbelasteten Oberflächenwassers dient ausschließlich der Bewirtschaftung von Grünflächen. Für die Sammlung und Wiederverwendung des Oberflächenwassers kann aus hygienischen Gründen das Oberflächenwasser in unterirdischen Zisternen gesammelt werden. Für die Bemessung der Zisterne kann überschlägig ein Bedarf von 0,5 $m^3$ pro 50 $m^2$ Dachfläche in Ansatz gebracht werden.

## 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

Nach § 10 Abs. 3 Satz 2 der Landesbauordnung 1995 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. Behandlung des Vorfluters

Der Vorfluter entlang der Wegeparzelle 142 darf durch Einlagerung von Bauschutt, Erdaushub etc. nicht beeinträchtigt werden.

# Begründung

## zum Bebauungsplan „Im Boden“

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan dient mit der Ausweisung von Wohnbauflächen der Deckung des kurz- und mittelfristigen Wohnbedarfs innerhalb der Ortsgemeinde Weltersburg. Er trägt dazu bei, die bestehenden und künftig zu erwartenden Engpässe auf dem Wohnungsmarkt abzuschwächen.

Die ausgewählte Fläche selbst gestaltete sich im Hinblick auf ihre städtebauliche Überplanung als sehr schwierig. Aufgrund der bereits vorhandenen drei Stromfreileitungen wurde angestrebt, die öffentlichen Verkehrsflächen möglichst in deren Schutzbereich zu verlegen. Dadurch wurde erreicht, daß für die Bebauung des Gebietes entsprechend § 4 BauNVO eine größtmögliche Fläche zur Verfügung gestellt wird.

Bei der Entwurfsgestaltung wurde versucht, die vorhandenen und z.Zt. im „Nichts“ endenden Straßenzüge (Wiesen- und Ottensteinerstraße) zu verbinden. Dadurch konnte ein ein endgültig arrondiertes Baugebiet geschaffen werden.

Die geplanten neuen öffentlichen Verkehrsflächen sind so angelegt, daß eine Geschwindigkeitsminimierung von vornherein eintritt. Durch die eingearbeiteten Schwenkungen dieser öffentlichen Verkehrsflächen entsteht eine städtebaulich gewollte platzartige Bebauung. Diese neuen Verkehrsflächen werden verkehrsberuhigt gestaltet bzw. ausgebaut und angelegt.

Eine spätere bauliche Weiterentwicklung des Plangebietes ist in nördlicher Richtung bis zur Kreisstraße 97 beabsichtigt.

### 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.

## 3. Räumlicher Umfang

Das Baugebiet weist eine Größe von ca. 1,65 ha auf.

## 4. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt durch ein Baulandumlegungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

## 5. Ver- und Entsorgung

Der Anschluß der Entsorgungsleitungen (Abwasser) erfolgt an die zentrale Kläranlage Salzbachtal.

Das Wasserangebot ist ausreichend. Die Druckverhältnisse sind, bezogen auf die Lage des Hochbehälters, ausreichend.

Das geplante Neubaugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die anfallenden Niederschläge werden rohrgebunden in ein zentrales Regenrückhaltebecken eingeleitet und dort versickert und / oder gedrosselt in den Vorflutgraben (Flurstück 51, Flur 3, Gemarkung Girkenroth) eingeleitet. Dabei soll der gedrosselte Abfluß aus dem zentralen Regenrückhaltebecken dem natürlichen Abfluß der unbebauten Fläche weitesgehend entsprechen.
Die für dieses Verfahren notwendige wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die Bezirksregierung Koblenz mit Bescheid vom 01.12.1998 (Az. 56-36-43-12/98) erteilt.

Die Stromversorgung wird durch die KEVAG im Bebauungsplangebiet gewährleistet.

## 6. Kostenermittlung

Die geschätzten Erschließungskosten betragen ca. 400.000,-- DM.

## 7. Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die durch die Zuordnung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 HS 2 BauGB nicht erfaßten Teile der Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden dem Öko-

konto gutgeschreiben und stehen der Ortsgemeinde für künftige städtebaulichen Maßnahmen und deren Eingriffe zur Verfügung.

Die vohandene Vegetation im Bebauungsplanbereich besteht größtenteils aus intensiv und extensiv genutzten Wiesen; ein geringer Flächenanteil besteht aus Acker. Entlang der Wirtschaftswege wächst eine Saumvegetation, die sich abschnittsweise zu einem Gehölzbestand entwickelt hat. In der an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Saumvegetation befinden sich Feuchtzeiger aufgrund des dort vorhandenen periodisch wasserführenden Grabens. Der das Plangebiet durchziehende Wirtschaftsweg ist mit Obstbäumen bepflanzt worden.

Die Ausbildung des extensiv genutzten Grünlandes mit einem hohen Anteil von Wiesenknopf weist auf einen potentiellen Lebensraum des Hellen Moorbläulings und Schwarzblauen Moorbläulings hin. Im Verlaufe der Bestandskartierung konnten diese Schmetterlingsarten jedoch nicht nachgewiesen werden. Im Rahmen der Beteiligung der Umweltverbände hat jedoch die GNOR im Plangebiet schwarzblaue Moorbläulinge fliegen sehen.

Für den Arten- und Biotopschutz hat das Plangebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung. Das nördlich gelegene Flächendrittel wird landschaftlich intensiv genutzt und weist daher eine geringere Bedeutung auf. Die größte Flächenanteil unterliegt jedoch einer extensiven Nutzung und macht das Vorkommen von Bläulingen wahrscheinlich. Positiv sind weiterhin die Obstbäume, Gehölzbereiche und die Saumvegetation zu werten.

Unter Berücksichtigung dieser Sachlage und der ins Auge gefaßten Bebauung ergeben sich folgende landespflegerische Eingriffe:

<u>Arten und Biotoppotential</u>

- Beseitigung von Vegetationsbeständen und Verlust von Lebensräumen
  Durch die Realisierung des Projekts werden gefährdete (Wiese mittlerer Standorte) bzw. stark gefährdete Biotoptypen (Obstland) von insgesamt etwa 1,10 ha beseitigt.
- In Teilbereichen des Plangebietes wurde der in der „Roten Liste" verzeichnete Moorbläuling (Maculinea nausithous) erfaßt. Durch die Überbauung wird somit Lebensraum dieser bedrohten Art beseitigt.
- Barriereeffekte durch Straßen, Gebäude etc.
- Baubedingte Bewegungsunruhe und Lärm durch Verkehr

Bodenpotential

- Abschiebung von Oberboden, Bodenverdichtungen
- Überformung von Bodenschichten
- Lagerung von Baumaterial
- Anlage von Baubetriebswegen
- Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen

Wasserhaushalt

- Abschwemmung von Stoffen (Schwebstoffe, Schadstoffe)
- Erhöhter Abfluß von Niederschlagswasser durch Flächenversiegelung von Gebäuden und Verkehrsflächen
- Erhöhter Verbrauch von Ressourcen (Trinkwasser, Primärenergie)
- Erhöhter Eintrag von belastetem Wasser in Kanalisation und Kläranlage
- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung von Gebäuden und Verkehrsflächen

Landschaftsbild / Erholungspotential

- Durch die Inanspruchnahme des Gebietes wird der Ortsrand um etwa 100 m nach Osten verschoben. Hierdurch wird das Landschaftsbild beeinträchtigt und es geht Erholungspotential verloren.
- Veränderung des Reliefs durch Bebauung
- Sichtbarkeit von Gebäuden
- Rodung von Obstgehölzen im Bereich der Bebauung

Klima / Luftqualität

- Es entstehen Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Feuerungsanlagen
- Der Verlust der Gehölzbestände trägt zu einer höheren Temperaturamplitude, d.h. extremere Temperaturen aufgrund fehlender Oberflächenbedeckung durch Gehölze, in der Ortslage bei.
- Verlust von kleinklimatisch bedeutsamen Vegetationsbeständen

Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Zielvorstellungen:

Arten und Biotoppotential

- Ersatz der Biotopstrukturen, extensiv genutztes Grünland, Obstbäume Gehölzbereiche und Saumvegetation

- Erhaltung von Obstbäumen im nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Bereich sowie in evtl. geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen
- Minderung des Landschaftsverbrauchs durch Ausweisung möglichst kleiner Bauplätze

Bodenpotential

- Begrenzung der überbaubaren Flächen durch Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl
- fachgerechter Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung des Bodens
- Ersatz von versiegelten Flächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Decken bei Fußwegen und privaten Hof- und Verkehrsflächen
- Begrenzung der Ausbaubreite der Erschließungsstraße auf maximal 6,00 m

Wasserhaushalt

- Begrenzung der überbaubaren Flächen durch Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl
- Sammlung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers in einer Versickerungsmulde
- Sammlung des aus der Dachentwässerung anfallenden Regenwassers und Versickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenzone in einer Bodenmulde auf dem Privatgrundstück. Zusätzlich kann das Regenwasser in einer Zisterne gesammelt und wiederverwendet werden (z.B. Gartenbewässerung, Brauchwasser für Toilettenspülung oder Waschmaschine).
- Begrenzung der Ausbaubreite der Erschließungsstraße auf maximal 6,00 m
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei privaten Zufahrts- und Verkehrsflächen

Durch diese Maßnahmen wird Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder zugeführt und der Verbrauch von wertvollem Trinkwasser vermindert.

Landschaftsbild / Erholungspotential

- Erhaltung von Obstbäumen im nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Bereich sowie in evtl. geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen
- Anpassung der Gebäudehöhe an die Einsehbarkeit
- Erhaltung des landschaftsprägenden Reliefs

- Begrünungsmaßnahmen an den Grenzen des Baugebietes
- Pflanzung von Straßenbegleitgrün im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen
- Begrünungsmaßnahmen mit heimischen Gehölzen auf den Grundstücksparzellen
- Begrünung von Fassaden

Die Maßnahmen tragen zur landschaftlichen Einbindung des geplanten Baugebietes bei.

Klima / Luftqualität

- Begrenzung der überbaubaren Flächen durch Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl
- Begrenzung der Ausbaubreite der Erschließungsstraße auf maximal 6,00 m
- Erhaltung von Obstbäumen im nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Bereich sowie in evtl. geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen
- Durchgrünung des Gebietes mit großkronigen Laubbäumen und Gehölzpflanzungen
- Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücksparzellen und außerhalb des Plangebietes

Dies trägt zur Minderung der Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die Bebauung und Flächenversiegelung bei, da Pflanzen aufgrund von Transpiration und Oberflächenbeschattung eine temperaturausgleichende Wirkung haben. Weiterhin wird durch die Bepflanzungsmaßnahmen eine Minderung der Windgeschwindigkeit erreicht.

Die Existenz des schwarzblauen Moorbläulings ist an das Vorkommen von Honklee und Wiesenknopf gebunden, da diese Pflanzen von den Raupen als Futterpflanze benötigt werden. Ein Funktionsausgleich für das Bläuling-Habitat wäre daher nur die Umwandlung von Ackerflächen in feucht sumpfigen Bereichen in Grünland möglich, da hier die Standortbestimmungen für das Gedeien von Wiesenknopf und Hornklee gegeben sind. Im Zuge der Auseinandersetzung mit den Eingriffen in den Naturhaushalt wurde die Frage eines funktionsgerechten Ausgleiches eingehend diskutiert. Es mußte jedoch festgestellt werden, daß keine Ackerflächen für diesen Zweck zur Verfügung gestellt werden konnten.

Zur Erreichung eines weitgehenden Ausgleichs von Eingriffen in den Naturhaushalt werden von der Ortsgemeinde auf von ihr bereitsgestellten Flächen folgende Maßnahmen zum Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt (§§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB):

A. Gemarkung Weltersburg, Flur 3, Flurstück 114 (tlw.)

Größe: 6.075 $m^2$

Entwicklungsziel: Herstellung einer Streuobstwiese

Zur Erreichung dieses Zieles sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Auf der Fläche sind Obstbäume nach der als Anlage 1 beigefügten Obstbaumliste entsprechend dem „Lageplan der Ersatzflächen" des Büros Brüll (Anlage 2) zu pflanzen:

  - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
  - Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen und Befestigung der Bäume
  - Erstellung von Schutzeinrichtungen
  - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre

- Die vorhandene Laubholzhecke ist zu erhalten.

- Die Flächen sind als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften:

  - Nutzungsreduzierung
  - eine Mahd im Jahr, Verwertung oder Abtransport des Mähguts
  - keine Düngung
  - Alternativ kann die Fläche extensiv beweidet werden. Bei einer Beweidung sind nicht mehr als 1,0 Großvieheinheiten pro ha im Jahresdurchschnitt zu halten. In der Zeit vom 15. November bis 01. Juni ist die Fläche nicht zu beweiden.
  - Herstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

B. Gemarkung Weltersburg, Flur 3, Parzelle 229/2

Größe: 6.650 $m^2$

Entwicklungsziel: Verbesserung der Strukturausstattung mit Obstbäumen und Laubholzhecken

Zur Erreichung dieses Zieles sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Auf der Fläche sind Obstbäume nach der als Anlage 1 beigefügten Obstbaumliste entsprechend dem „Lageplan der Ersatzflächen" des Büros Brüll (Anlage 2) zu pflanzen:

  - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
  - Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen und Befestigung der Bäume
  - Erstellung von Schutzeinrichtungen
  - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre

- Entlang der Kreisstraße 96 ist eine 3-reihige Bepflanzung nach dem in der Anlage 3 wiedergegebenen Pflanzschema zu errichten:

  - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
  - Anpflanzung der Bäume und Sträucher entsprechend dem Schema und Befestigung der Bäume
  - Erstellung von Schutzeinrichtungen
  - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre

- Die Flächen sind als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften:

  - Nutzungsreduzierung
  - eine Mahd im Jahr, Verwertung oder Abtransport des Mähguts
  - keine Düngung
  - Alternativ kann die Fläche extensiv beweidet werden. Bei der Beweidung ist nicht mehr als 1,0 Großvieheinheit pro ha im Jahresdurchschnitt zu halten. In der Zeit vom 15. November bis 01. Juni ist die Fläche nicht zu beweiden.
  - Herstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

Die Aufwendungen (ohne Mehrwertsteuer) für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Eingriffsflächen werden voraussichtlich wie folgt zu Buche schlagen:

Kostenschätzung:

A. 5-jährige Erhaltung und Pflege extensiv zu nutzender Streuobstwiesen, Aufwandsentschädigung entsprechend dem Biotopsicherungsprogramm (Grünlandvariante 3): 600 DM / ha / Jahr

| | | |
|---|---|---|
| 1,3925 ha á | 3.000 DM / ha | 4177,50 DM |

B. Hochstämmige Obstbäude liefern, pflanzen und verankern, einschl. Bodenverbesserung, Mulchabdeckung, Fege- und Verbißschutz und 2-jähriger Pflege

| | | | |
|---|---|---|---|
| 37 Stück | á | 130,-- DM | 4810,00 DM |

C. 3-reihige Gehölzplfanzung entsprechend Pflanzschema liefern und pflanzen, einschl. Bodenvorbereitung , -verbesserung, 2-jähriger Gehölz- und Flächenpflege

| | | | |
|---|---|---|---|
| 40 lfm | á | 52 DM | 2080,00 DM |

Der Gutachterausschuß des Katasteramtes Montabaur hat den Wert der von der Ortsgemeinde zur Verfügung gestellten Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes mit 2,50 DM/$m^2$ angesetzt (Acker- bzw. Grünland). Das Gutachten datiert vom 10.09.1998.

## Begründung der Planfestsetzungen

Die derzeit als Grünland genutzte Fläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die Gemeinde trägt damit der Nachfrage in der Ortsgemeinde Weltersburg nach Baugrundstücken für eine vorrangige Wohnnutzung Rechnung.

In Abstimmung auf den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Flur 1" und zur Vermeidung einer unerwünschten Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart der Umgebungsbebauung bezüglich der Wohndichte wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf drei bzw. je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie der Wandhöhe 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 Wandhöhe von 7,50 m über dem Geländeniveau.

In Abstimmung auf den bereits vorhandenen Wohnbaubestand in der Umgebung werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen zugelassen.

Entlang der Wegeparzelle Nr. 142 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Wegeparzelle ist ausschließlich für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr gewidmet und hat somit nicht die Aufgabe, eine verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes sicherzustellen.

## Bilanzierung zur Berechnung und Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die Ermittlung der Ausgleichsflächengröße richtet sich nach den unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Baugebietes hinsichtlich Natur und Landschaft. Als unvermeidbare Beeinträchtigung wird die maximale Versiegelung durch Wohnbebauung und Verkehrsflächen gewertet.

Die zur Verfügung stehende Ersatzfläche übersteigt die versiegelte Fläche um (12.725 qm - 11.760,79 qm =) 964,21 qm. Dies wird als notwendig erachtet, da die Ersatzflächen bereits einen landespflegerischen Wert aufweisen und somit nicht vollständig naturschutzfachlich aufwertbar sind.

Der nachfolgend „1. Bauabschnitt" genannte Bereich ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

**Bilanzierung und Zuordnung**

**1. Bauabschnitt einschl. Anteile an der Ersatzfläche in Prozent und Quadratmeter**

| | Versiegelung in $m^2$ | Versiegelung. in Prozent | anteilige Ersatzfläche in $m^2$ |
|---|---|---|---|
| Bauflächen | 5560,84 | 47,28% | 6016,75 |
| öffentliche Verkehrsflächen<br>abzügl. anteilige Entsiegelung/Bestand Wirtschaftswege | 1987,20<br>-241,50 | 14,84% | 1888,82 |
| Fußwege | 109,25 | 0,93% | 118,21 |
| Wirtschaftswege<br>abzügl. anteilige Entsiegelung/Bestand Wirtschaftswege | 112,7<br>-112,7 | 0,00% | |
| Versiegelung | 7415,79 | 63,05% | 8023,78 |

**2. Bauabschnitt einschl. Anteile an der Ersatzfläche in Prozent und Quadratmeter**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bauflächen | 3560,00 | 30,27% | 3851,87 |
| öffentliche Verkehrsflächen<br>abzügl. anteilige Entsiegelung/Bestand Wirtschaftsw. | 970,00<br>-185,00 | 6,67% | 849,36 |
| Fußwege | 0,00 | 0,00% | |
| Wirtschaftswege<br>abzügl. anteilige Entsiegelung/Bestand Wirtschaftsw. | 90,00<br>-90,00 | 0,00% | |
| Versiegelung | 4345,00 | 36,94% | 4701,23 |

**Zusammenfassung 1. und 2. Bauabschnitt**

| | | |
|---|---|---|
| Versiegelung 1. BA | 7415,79 | 63,06% |
| Versiegelung 2. BA | 4345,00 | 36,94% |
| Gesamt | 11760,79 | 100% |

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. 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 22.04.1993

3. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990

4. Landesbauordnung vom 08.03.1995

5. Gemeindeordnung vom 31. Januar 1994

6. Landespflegegesetz vom 01.05.1987

Anlage 1

## 1. Pflanzliste

| | | |
|---|---|---|
| Bäume I.Ordnung: | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| | Fraxinus excelsior | Esche |
| | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| | Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Bäume II.Ordnung: | Acer campestre | Feldahorn |
| | Carpinus betulus | Hainbuche |
| | Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| | Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sträucher: | Cornus sanguinea | Hartriegel |
| | Corylus avellana | Haselnuß |
| | Crataegus monogyna | Weißdorn |
| | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| | Prunus spinosa | Schlehe |
| | Rhamnus frangula | Faulbaum |
| | Rosa canina | Hundsrose |
| | Salix caprea | Salweide |
| | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| | Viburnum opulus | Schneeball |
| Kletterpflanzen: | Clematis in Sorten | Waldrebe |
| | Hedera in Sorten | Efeu |
| | Lonicera in Sorten | Geißblatt |
| | Parthenocissus in Sorten | Wilder Wein |
| | Wisteria sinensis | Blauregen |
| | Kletter-Rosen in Sorten | |

## 2. Obstbaumliste

Äpfel:

Adersleber Kalvill, Apfel von Cronceless, Boikenapfel, Baumanns Rennette, Boskopp, Carpentin Renette, Champagner Renette, Charakter Renette, Danziger Kantapfel, Doppelter Bohnapfel, Dietzer Goldrenette, Finkenwerder Prinzenapfel, Cascoynes Scharlachroter, Geflammter Kardinal, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Bellefleur, Gelber Edelapfel, Goldgelbe Sommerrenette, Goldparmäne, Goldrenette von Blenheim, Goldrenette von Peasgood, Gravensteiner, Graue Herbstrenette, Gr. Rheinischer Bohnapfel, Harperts Renette, Haux Apfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kleiner Bohnapfel, Landsberger Renette, Minister v. Hammerstein, Ontario, Prinz Albrecht von Preußen, Purpuroter Cousinrot, Ribston Pepping, Roter Bellefleur, Roter Berlepsch, Roter Eiserapfel, Rote Rheinische Sternrenette, Roter Winter-Kronenapfel, Schafsnase, Schöner von Boskopp, Signe Tillisch, Von Zuccalmaglio Renette, Winterrambour, Winterstettiner

Birnen:

Alexander Lucas, Bergamotte, Betzelsbirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Großer Katzenkopf, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise von Avranches, Köstliche von Charnen, Madame Verte, Pastorenbirne, Poiteau, Wasserbirne