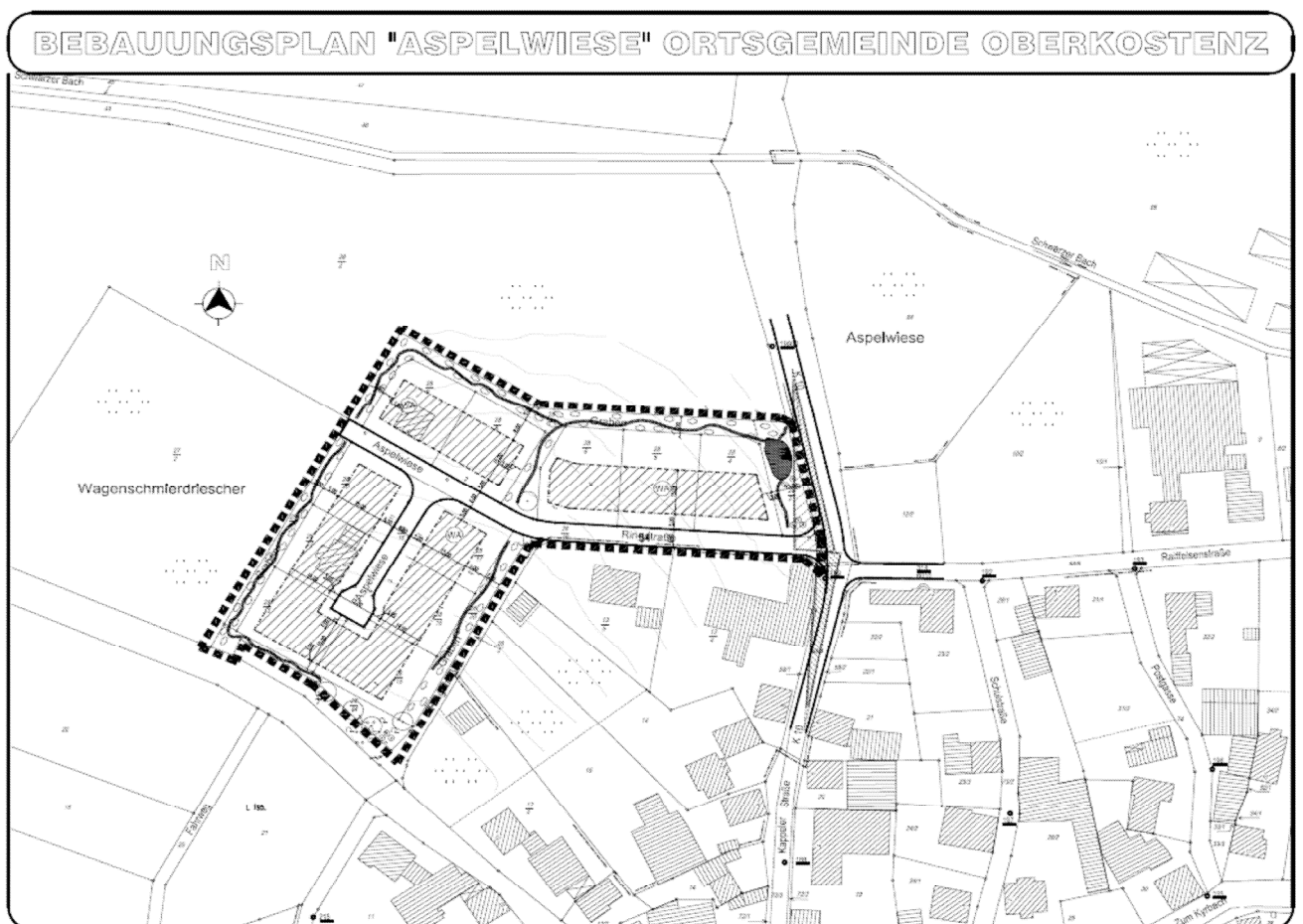


ORTSGEMEINDE OBER KOSTENZ

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

**Begründung
zum Bebauungsplan**

„Aspelwiese“



Fassung
gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis:

1. Aufgabenstellung

2. Situationsbeschreibung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

2.2 Lage und Größe des Plangebietes

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

2.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit

3. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

3.1 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

3.2 Voraussichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft / Natürliches Wirkungsgefüge

3.3 Bewertung / Empfindlichkeit und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Potentiale

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Zielvorstellung

4.2 Erschließung

4.3 Bauliche Nutzung

4.4 Landespflegerische Zielvorstellung

4.5 Landespflegerische Festsetzungen

4.6 Flächenbilanzierung

4.7 Verwendung von Erdaushub

5. Wasserver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

5.2 Entwässerung

6. Immissionssituation

7. Kosten

1. Aufgabenstellung

In der Gemeinde Ober Kostenz besteht dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnland durch die Nähe zur B 50, B 327 und dem Flughafen Hahn. Um jungen Familien und weiteren Bauwilligen Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, beschloß der Gemeinderat die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes. Die Lage des Baugebietes wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,12 ha großen allgemeinen Wohngebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Ober Kostenz beabsichtigt für Ihren Eigenbedarf entsprechende Baulandflächen auszuweisen.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, dem Bedürfnis der vorliegenden Baulandanfragen der Bürger angepasst, die Ortserweiterung zu steuern und zu regeln.

2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,12 ha große geplante Wohnbaugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ober Kostenz. Begrenzt wird das geplante Baugebiet durch die südlich und östlich angrenzende Ortslage. Visuell betrachtet handelt es sich um eine plateauartige Fläche, die geringfügige Höhenunterschiede in Nord – Südrichtung aufweist. Das für die Planung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Bedeutsame erhaltenswerte kleinstrukturierte Gehölzbestände sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Auf den ortsrannahen Parzellen 14, 15 und 12/4 die als Gartengelände genutzt werden sind einige Obstgehölze vorhanden. Nördlich von dem Baugebiet liegt die Talau des Schwarzenbaches. Im südwestlichen grenzt das Plangebiet an die L 195 und im östlichen Bereich an die K 10.

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Oberkostenz, Flur 15, und umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 15: 28/3, 28/4, 28/5, 28/6, 28/7, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/17, 28/18 (Straße), 28/19 (Straße), 28/20

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 1,12 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 2566 m² an öffentlichen Grünflächen ausgewiesen.

Als Verkehrsfläche werden ca. 0,14 ha festgesetzt. Als reine Baufläche verbleiben ca. 0,73 ha.

Die Flächen befinden sich im Besitz der Ortsgemeinde, wobei bereits einzelne Bauplätze weiter veräußert wurden.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Die Plangebietsfläche ist im laufenden Verfahren der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbauflächen“ (W) gemäß §1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung aufgenommen, die Genehmigung des FNP ist nach Beschluss vom 20.04.2006 beantragt. Der Bebauungsplan „Aspelwiese“ wird derzeit parallel zum Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (3) BauGB).

2.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 17 die Umweltverträglichkeit des Vorhabens zu prüfen. Bei einer Flächengröße ab 2,0 ha und größer ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles bezüglich der Umweltverträglichkeit des Vorhabens notwendig.

Die im vorliegenden Fall anrechenbare Flächengröße beträgt 0,22 ha. Sie ergibt sich aus der Nettobaulandfläche multipliziert mit der Grundflächenzahl von 0,3.

Im vorliegenden Fall erübrigt sich die Prüfung der Umweltverträglichkeit, da die Flächengröße nicht erreicht wird und umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens nicht zu erwarten sind.

3. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 (1) Landespflegegesetz (LPfIG) geschaffen. Baugebiete stellen eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen dar, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig tangiert werden kann.

Nach § 5 des Landespflegegesetzes ist es zur Konfliktminderung notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Daher sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 17 Landespflegegesetz im Bebauungsplan festzusetzen und zu integrieren.

Um diese Zielvorstellungen und Entwicklungen gemäß § 17 LPfIG aufzuzeigen und entsprechende landespflegerische Ziele zu entwickeln, sind folgende Schritte zu vollziehen:

- Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft;
- Erarbeitung der landespflegerischen Zielvorstellungen;
- Erstellung der landespflegerischen Festsetzungen;
- Beschreibung der zeitlichen Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen.

3.1 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

- Naturräumliche Einheit: Kirchberger Hochflächenrand
- Geologischer Aufbau: Pleistozän
- Oberflächengestalt: 373m - 384 m über NN
- Bodenverhältnisse: Parabraunerden
- Wasserkreislauf: : Im Plangebiet ist kein Hauptvorfluter vorhanden. Gefällemäßig bildet der nördlich des Plangebietes liegende Schwarzer – Oberkostenzer Bach den Hauptvorfluter
- Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Geringfügige Teile des Plangebietes sind bereits bebaut. Topographisch handelt es sich bei dem gesamten Plangebiet um eine sonnenexponierte Lage. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum (3 km²).
Bebaute und versiegelte Flächen stellen auf Grund der Abgasimmissionen bioklimatische Belastungsräume dar. Durch die versiegelten Flächen erfolgt eine zusätzliche Wärmespeicherung. Durch die Talmulde des nördlich angrenzenden Bachlaufes ist für einen ausreichenden Luftaustausch zwischen dem Belastungsgebiet (Dorfgebiet) und den Frischluftproduktionsflächen (Waldflächen) gesorgt. Die ausgedehnten Waldflächen liegen nördlich, westlich und östlich der Ortslage.

- Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Acker- und Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver Nutzungsform, als lineare Strukturen entlang der jetzigen Flurwege, anzutreffen. Insgesamt ist die Artenzusammensetzung des Plangebietes von einer einheitlichen, homogenen Nutzungsstruktur, auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung, geprägt.
Detaillierte tierökologische Untersuchungen wurden im Rahmen der Planungsarbeiten nicht durchgeführt. Während der Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung Grünfink, Blaumeise, Amsel, Kohlmeise, Feld- Haussperling und die Elster beobachtet. Diese Tierarten weisen alle eine breite Lebensraumamplitude auf, bevorzugen sowohl Siedlungsbereiche und das umgebende Offenland, wobei Gehölzbestände in Offenlandbereichen und die Waldrandnähe eine wesentliche Rolle spielen.
- Geschützte oder wertvolle Biotop: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 24 des Landespflegegesetzes unter gesetzlichen Schutz stehen.
- Schutzgebiete: Weitere Schutzgebiete oder Objekte gemäß den §§ 18 - 22 des Landespflegegesetzes sind nicht vorhanden.
- Landschaftsbild: Das geplante Baugebiet weist durchschnittlich eine geringe Hangneigung auf. Die Lage des Gebietes stellt eine homogene Arrondierung der Ortslage dar, da das Baugebiet sich an der vorhandenen Ortsstruktur orientiert. Aus Gründen des Landschaftsbildes ist die vorgesehene Planung vorteilhaft für das Ortsbild.
- Nutzungsstruktur: Mit Ausnahme der schon bebauten Teilbereiche überwiegt im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die landwirtschaftliche Bodennutzung.

3.2 Vorrassichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft / Natürliches Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit den gegenseitigen Wechselbeziehungen der verschiedenen Landschaftsfaktoren, Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt und Pflanzen- und Tierwelt, ist durch die anthropogene Nutzung stark beeinflusst. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen ist nicht davon auszugehen, daß sich die beschriebenen Standortfaktoren, insbesondere die Vegetationsstrukturen, verändern.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist auf Grund der landwirtschaftlichen Bodennutzung, als mäßig naturnah zu bezeichnen. Bei einer Nutzungsaufgabe ist mit einer Entwicklung der Flächen zur Grünlandbrache zu rechnen, auf Grund der Zeigerpflanzen im Randbereich der Flurwege werden sich auch bei einer Nutzungsaufgabe nicht wertvolle Flächen aus landespflegerischer Sicht innerhalb des Plangebietes entwickeln.

3.3 Bewertung / Empfindlichkeit und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Potentiale

Die allgemein gültigen "Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege" sind im § 2 des BNatSchG bzw. des LPflG benannt. Sie können als Leitbild für die landespflegerischen Zielvorstellungen in der Bauleitplanung herangezogen werden.

Wegen der besseren Übersichtlichkeit werden die Beschreibung, die Bewertung und das Entwicklungspotential auf die einzelnen Funktionen bezogen, die im Plangebiet vorkommen.

Die Bewertung der einzelnen Biotope erfolgt anhand einer auf Rheinland-Pfalz bezogenen Skala, die von **fehlend** über **sehr gering**, **gering**, **mittel**, **hoch** bis **sehr hoch** reicht.

3.3.1 Arten- und Biotopschutz

Die Zielvorgaben für den Arten- und Biotopschutz sind im § 2 Nr. 10 LPflG definiert. Das Arten- und Biotopschutzpotential beschreibt die Eignung und Empfindlichkeit der Landschaft, die Lebensmöglichkeiten der einheimischen Tier- und Pflanzenarten dauerhaft und in Ihrer natürlichen Lebensgemeinschaft zu gewährleisten.

"Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten, die die wesentlichen Zeugnisse der erd- und naturgeschichtlichen sowie der kultur- landschaftlichen Entwicklung repräsentieren und für Forschung und Wissenschaft bedeutsame Objekte aufweisen." (Zitat aus: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht; Rheinland-Pfalz; Landschaftsplanung Speicher; Oppenheim 1992)

Beschreibung: Wie beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen.

Bewertung:

Von **geringer** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential sind die beschriebenen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Entwicklungspotential: Eine Entwicklung von seltenen Biotopflächen wie z.B.: Halbtrockenrasen, Seggenriede oder Borstgrasrasen, ist auf Grund der Standortverhältnisse innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Zur Verbesserung des Arten- und Biotopschutzpotentials müssen Vernetzungsstrukturen aufgebaut werden, durch entsprechende Pflanzstreifen und gezielte Einzelbaum- und Baumgruppenbepflanzungen, damit Verbindungskorridore zum Außenbereich geschaffen werden. Durch diese skizzenhaften Entwicklungsmöglichkeiten, erlangt das Plangebiet in seiner Gesamtheit eine **mittlere** bis Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential.

3.3.2 Landschaftsbild / Erholung

Die Zielvorgaben sind im § 2 Nr.11 LPflG definiert. "Leitziel für das Landschaftsbild ist die Erhaltung / Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbe-

dingter Elemente, die den verschiedenen Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungsqualitäten gerecht werden." (Zitat aus: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz; Landschaftsplanung Speicher; Oppenheim 1992)

Beschreibung: Wie bereits dargelegt, stellt das Plangebiet eine geneigte Plateaufläche dar. Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Oberkostenz und wird im südlichen und östlichen Teil von der vorhandenen Ortslage begrenzt. Das Landschaftsbild prägende Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung: Auf Grund der mäßigen Strukturierung des Plangebietes ist von einer **geringen** bis **mittleren** Wirkung für das Landschaftsbild und von einer **geringen** Wirkung für das Erholungspotential des Landschaftsraumes auszugehen.

Entwicklungspotential: Durch die zusätzlichen Pflanzmaßnahmen wird das Plangebiet aufgewertet, insbesondere dahingehend, daß lineare Vernetzungsstrukturen berücksichtigt und fortgeführt werden. Somit werden erhebliche Verbesserungen für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung insbesondere durch die Verwendung von großkronigen Bäumen erreicht.

3.3.3 Klima / Luftqualität

Die Zielvorgaben sind im § 2 Nr. 7 und 8 LPfIG definiert. "Generelles Ziel für das Potential Klima / Luftqualität ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung." (Zitat aus: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz; Landschaftsplanung Speicher; Oppenheim 1992)

Beschreibung: Wie bereits dargelegt, handelt es sich um eine sonnenexponierte Lage. Geringfügig kann mit der Entstehung von Kaltluft gerechnet werden, die jedoch ungehindert durch den Talraum des Schwarzerbaches abfließen kann. Auf Grund der Flächengröße des Plangebietes handelt es sich ebenfalls nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum.

Bewertung: Das Plangebiet selbst, hat für das Klimapotential nur **geringe** Bedeutung, da nur geringfügig Kaltluft entstehen kann. **Mittlere** bis **hohe** Bedeutung für das Potential Klima / Luftqualität haben die nördlich, westlich und östlich der Ortslage liegenden Waldflächen, die der Frischluftproduktion dienen und einen entsprechenden Luftaustausch ermöglichen. Dieser Luftaustausch wird durch die topographische Situation und durch die Nähe der Talmulde des Schwarzerbaches die auch einen ungehinderten Kaltluftabfluß ermöglicht.

Entwicklungspotential: Durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist eine Steigerung der Frischluftproduktion und somit eine geringfügige Verbesserung für das Klima möglich

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Wie bereits dargelegt, besteht in der Gemeinde Ober Kostenz Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnbauland durch die nahe Lage der Gemeinde zur B 50 und B 327. Die Lage des Baugebietes wurde aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,12 ha großen allgemeinen Wohngebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Das geplante Baugebiet fügt sich in die umgebende Bebauung ein, durch die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen werden vorhandene Potentiale aufgewertet und verbessert.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wegeparzelle 54 mit Anbindung an die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 10 innerhalb der Ortslage Ober Kostenz.

Der Wirtschaftsweg Parzelle 26/2, bleibt in seiner Funktion bestehen, und steht dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zur Verfügung.

4.3 Bauliche Nutzung

Die bebaubaren Flächen der Grundstücke, die 550 - 750 m² groß sind, werden durch Baugrenzen festgelegt.

Da das Plangebiet unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung angrenzt und den Charakter eines Wohngebietes erhalten soll wird es als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Um das Ortsbild und den Dorfcharakter zu erhalten wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäude beschränkt, bei Einzelhäusern auf maximal 3 WE, bei Doppelhäusern auf maximal 4 WE.

4.4 Landespflegerische Zielvorstellung

Nach § 5 Landespflegegesetz ist es notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen. Das Aufzeigen entsprechender Lösungsansätze ergibt sich aus § 17 (4) Ziff. 2 LPfIG für die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.

4.4.1 Landespflegerische Zielvorstellung ohne Berücksichtigung der Bebauung

Folgende landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung der Bebauung sind zu nennen:

- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung und Extensivierung,
- Umnutzung der Ackerfläche in Grünland,
- Ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen zur Verbesserung der Potentiale,
- Erhalt und Entwicklung der Ruderalflächen,

4.4.2 Landespflegerische Zielvorstellung unter Berücksichtigung der Bebauung

Nachfolgend werden die landespflegerischen Zielvorstellungen formuliert, wobei grundsätzlich die vorhandenen Vegetationsstrukturen erhalten und bei der Planung berücksichtigt werden.

- **Anlage** von Einzelbaumbepflanzungen und Baumgruppen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes;
- **Anlage** der Muldengräben mit Bepflanzung
 - zur Stabilisierung ,
 - zur äußeren Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild,
 - zur Bereicherung des Naturhaushaltes (Vernetzungsfunktion) und
- **Einbindung, Durchgrünung und Gestaltung** des Plangebietes mit heimischen Laubgehölzen.

4.5 Landespflegerische Festsetzungen

Als Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind folgende Festsetzungen zur Realisierung der Zielvorstellungen erforderlich:

Öffentliche Grünflächen

1. Einzelbaumbepflanzungen im Straßenbereich(§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen im Straßenbereich sind heimische Laubgehölze, (Hochstämme, 2 x v. mit durchgehenden Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden.

2. Bepflanzung der Muldengräben (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Analog dem Pflanzschema der Begründung zum Bebauungsplanes, sind entlang der dargestellten Muldengräben entsprechende Bepflanzungen durchzuführen.

Private Grünflächen

1. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

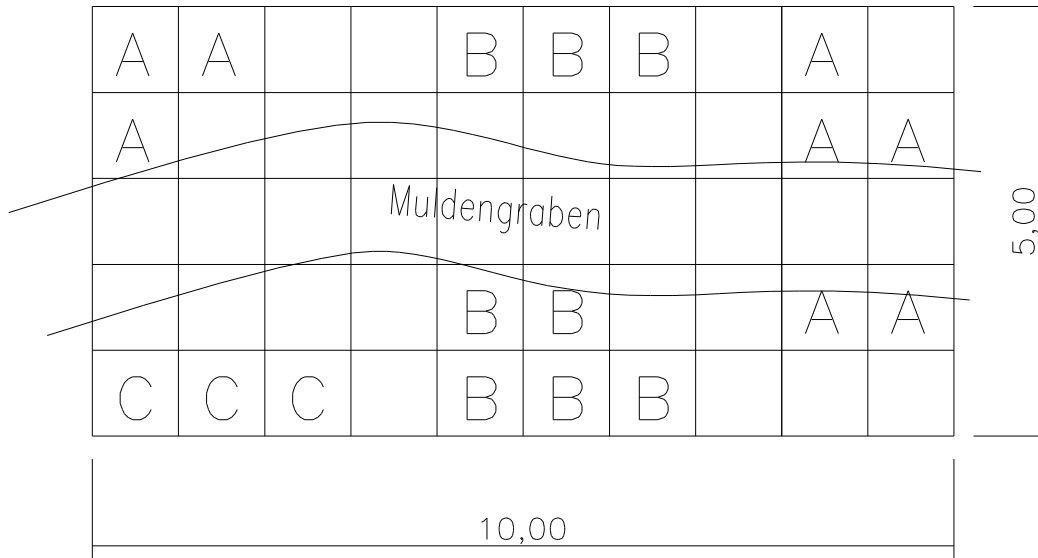
Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 100 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzenverwendung: Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm;
Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.

Es sollten ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

Pflanzschema für eine 5 - reihige Bepflanzung an Muldengraben



Gehölze des Pflanzschemas

zwischen den Gehölzen Anlage von Wiesenflächen

| | | | |
|---|----------------|---|-------------|
| A | Salix purpurea | - | Purpurweide |
| B | Salix caprea | - | Sal - Weide |
| C | Salix aurita | - | Ohr - Weide |

Abstand der Pflanzreihen = 1m; Pflanzabstand in der Reihe = 1m;

Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart

Liste heimischer Gehölzarten

Liste heimischer Gehölzarten

| | | |
|---------------------|---|-------------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Acer platanoides | - | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn |
| Amelanchier spec. | - | Felsenbirne |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Crataegus monogyna | - | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Juglans regia | - | Walnuß |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |

| | | |
|---------------------|---|---------------------|
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Malus sylvestris | - | Apfel |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Prunus padus | - | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Pyrus communis | - | Birne |
| Quercus petraea | - | Traubeneiche |
| Quercus robur | - | Stieleiche |
| Rhamnus carthartica | - | Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | - | Faulbaum |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Rubus fruticosus | - | Brombeere |
| Salix caprea | - | Salweide |
| Salix cinerea | - | Grauweide |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| Sorbus aria | - | Mehlbeere |
| Tilia cordata | - | Winterlinde |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - | Schneeball |

4.6 Flächenbilanzierung

Flächenermittlung nach Planung:

| | |
|--------------------------------|---------|
| Bruttobaulandfläche (Gesamt): | 1,12 ha |
| Nettobaulandfläche: | 0,73 ha |
| Bebaubare Fläche (NBF x 0,45): | 0,33 ha |
| Verkehrsfläche: | 0,14 ha |

Öffentliche Grünflächen 0,26 ha

Versiegelte Fläche nach Planung: 0,56 ha

Fläche des Kompensationsbedarfes: 0,56 ha

Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen, öffentliche Grünflächen Ziffer 1. und 2: $0,26 \text{ ha} \times 1,50 = 0,39 \text{ ha}$

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen, private Grünflächen Ziffer 1: $0,73 \text{ ha} \times 0,25 = 0,18 \text{ ha}$

Gesamtsumme Kompensation = 0,57 ha
Überschuss Kompensation = 0,01 ha

Es entsteht eine geringfügige Überschussskompensation von ca. 0,01 ha an Ausgleichsfläche. Gemäß dem Ergebnis der vorangegangenen Bilanzierung ist der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff ausgeglichen.

4.7 Verwendung von Erdaushub

Der vorhandene Mutterboden ist bei den Erschließungsarbeiten so zu behandeln, dass keine Verluste entstehen und eine Verwendung in den Grün- und Gartenflächen vorgenommen werden kann.

Der voraussichtlich anfallende Erdaushub im Plangebiet beträgt bei 11 Bauplätzen und ca. 500 cbm Bodenaushub je Bauplatz, sowie ca. 1.050 cbm Erdaushub für Kanal- und Verkehrsflächenbau insgesamt ca. 6.550 cbm. Davon werden ca. 50 % des im Bereich des Plangebietes wieder eingebaut.

Der überschüssige Erdaushub kann auf öffentlichen Erdaushubdeponien verbracht werden.

5. Wasserver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Ortsnetz der Verbandsgemeindewerke Kirchberg.

5.2 Entwässerung

Das geplante Gebiet wird über eine neu zu errichtende Abwasserkanalleitung an die vorhandenen Anlagen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg angeschlossen. Die Ortslage wird über Mischsystem entwässert und ist an die Kläranlage Kirchberg - West angeschlossen.

Das Plangebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer als Brauchwasser, in den im Plangebiet entstehenden Haushalten, genutzt werden können. Dies wäre gleichzeitig ein Beitrag zum sparsameren Umgang mit Trinkwasser.

Die ansonsten anfallenden Niederschlagswässer werden durch Versickerungsmaßnahmen, nach ATV A 138, dezentral auf den Grundstücken versickert. Sollte die Speicherkapazität dieser Anlagen bedingt durch einen schlechten Durchlässigkeitswert des Bodens zu gering sein, werden die überschüssigen, nicht verwert- und versickerbaren Niederschlagswässer über Muldengräben und Durchlässe, zu dem entlang der K 10 verlaufenden Straßenentwässerungsgraben geführt und in den Schwarzenbach abgeschlagen.

6. Immissionssituation

Strassenverkehr:

Das Plangebiet schließt direkt an die bestehende Ortslage südlich des Schwarzenbaches an und soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Das Plangebiet grenzt an die L 195 sowie an die K 10, es werden jeweils mindestens 15 m Abstand mit der bebaubaren Flächen zu den jeweiligen Straßen eingehalten.

Die Verkehrszählung 2000 ergab für die L 195 Niederkostenz – Oberkostenz die folgenden Ergebnisse gesamt: DTV 941, davon PKW 893 und Güter 48, in 24 Std, hochgerechnet auf das Prognosejahr 2020 DTV 1103. Für die K 10: DTV 170, davon PKW 166 und Güter 4, in 24 Std., hochgerechnet auf das Prognosejahr 2002 DTV 220. Ausgehend von diesen Werten wurde eine Schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 vorgenommen, siehe Anlage. Durch die beiden das Plangebiet umgebende Straßen ergaben sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel.

Landwirtschaft:

Es sind keine landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebe in der direkten Umgebung des Plangebietes vorhanden, so dass hier keine Abstände zu diesen Betrieben zu berücksichtigen sind. Der Abstand zum Landwirtschaftlichen Betrieb Nellen beträgt ca. 130 m, mindest Abstand 125 m.

Eine detaillierte Immissionsprognose wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erarbeitet, da im Plangebiet mit keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen ist.



Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Anlage 1

| | | | |
|--|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Verfahren: | "lange, gerade" Fahrstreifen | | |
| Emissionsort: | L 195, Ortsdurchfahrt Oberkostenz | | |
| Immissionsort: | Neubaugebiet "Aspelwiese" | | |
| Klassifizierte Straße: | | | |
| Verkehrsbelastung DTV: | 1103 Kfz/24h | Prognosehorizont: | 2020 |
| | Anteil GV: | aus Verkehrszählung: | 2000 |
| | | Anteil SV: | 5% |
| Zul. Höchstgeschwindigkeit: | PKW: | 100 km/h | LKW: 60 km/h |
| Entfernung s: | | 19 m | Gefälle: 4% |
| Höhen: | h_{ge}: | 0,5 m | h_{gi}: 2,95 m |
| | h_m: | 1,73 m | |
| Maßgebende Verkehrsstärke M | tags: | 63 Kfz/h | nachts: 11 Kfz/h |
| Maßgebende Lkw-Anteile p: | tags: | 4,01 % | nachts: 7,82 % |
| Mittelungspegel L_m (25): | tags: | 56,53 dB(A) | nachts: 49,87 dB(A) |
| Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D_v: | | | |
| | tags: | -0,3 dB(A) | nachts: -0,45 dB(A) |
| Korrektur D_{stro} für unterschiedliche Straßenoberflächen: | | | -5,0 dB(A) |
| Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D_{stg}: | | | 0 dB(A) |
| Emissionspegel L_{m,e}: | tags: | 51,23 dB(A) | nachts: 44,42 dB(A) |
| Pegeländerung D_s: | | | 2,81 dB(A) |
| Pegeländerung D_{bm}: | | | -1,26 dB(A) |
| Beurteilungspegel L_r: | tags: | 52,78 dB(A) | nachts: 45,97 dB(A) |
| Immissionsgrenzwert: | Gebietscharakter: | Allg. Wohngebiet | |
| | tags: | 59,00 dB(A) | nachts: 49,00 dB(A) |

Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.



Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Anlage 2

| | | | |
|--|----------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Verfahren: | "lange, gerade" Fahrstreifen | | |
| Emissionsort: | K 10, Ortsdurchfahrt Oberkostenz | | |
| Immissionsort: | Neubaugebiet "Aspelwiese" | | |
| Klassifizierte Straße: | | | |
| Verkehrsbelastung DTV: | 220 Kfz/24h | Prognosehorizont: | 2020 |
| | Anteil GV: | aus Verkehrszählung: | 2000 |
| | | Anteil SV: | 5% |
| Zul. Höchstgeschwindigkeit: | PKW: | 100 km/h | LKW: 60 km/h |
| Entfernung s: | | 20 m | Gefälle: 4% |
| Höhen: | h_{ge}: | 0,5 m | h_{gi}: 2,95 m |
| | h_m: | 1,73 m | |
| Maßgebende Verkehrsstärke M | tags: | 13 Kfz/h | nachts: 2 Kfz/h |
| Maßgebende Lkw-Anteile p: | tags: | 4,01 % | nachts: 7,82 % |
| Mittelungspegel L_m (25): | tags: | 49,67 dB(A) | nachts: 42,46 dB(A) |
| Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D_v: | | | |
| | tags: | -0,3 dB(A) | nachts: -0,45 dB(A) |
| Korrektur D_{stro} für unterschiedliche Straßenoberflächen: | | | -5,0 dB(A) |
| Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D_{stg}: | | | 0 dB(A) |
| Emissionspegel L_{m,e}: | tags: | 44,37 dB(A) | nachts: 37,01 dB(A) |
| Pegelländerung D_s: | | | 2,58 dB(A) |
| Pegelländerung D_{bm}: | | | -1,41 dB(A) |
| Beurteilungspegel L_r: | tags: | 45,54 dB(A) | nachts: 38,18 dB(A) |
| Immissionsgrenzwert: | Gebietscharakter: | Allg. Wohngebiet | |
| | tags: | 59,00 dB(A) | nachts: 49,00 dB(A) |

Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.

7. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Allg. Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 7.304 m² und ist in 11 Bauplätze aufgeteilt.

Für befestigte Verkehrsflächen sind ca. 1.378 m² als Gehwege und Straßenverkehrsfläche, ausgewiesen. Es sind öffentliche Grünflächen von ca. 2566 m² Größe eingeplant.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 11.211 m².

Die Erschließungskosten, Kanal-, Wasser- und Straßenbauarbeiten betragen,

ca. 327.800,00 €

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 31.05.06

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Ober Kostenz

Ober Kostenz, den

.....
Schneider, Ortsbürgermeister