

ORTSGEMEINDE RAVERSBEUREN

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Begründung
zum Bebauungsplan
„In den Kirchgärten II“



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 Raversbeuren besteht dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnland durch die günstige Lage bezüglich den Städten Simmern, Kirchberg und Traben-Trabach und die direkte Anbindung an die Hauptverkehrsachse B 327. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,27 ha großen allgemeinen Wohngebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation.

Die Ortsgemeinde Raversbeuren hält zur Zeit nur noch einen Bauplatz vor. In den vergangenen Jahren wurden ca. 3 Bauplätze pro Jahr an Einheimische veräußert und bebaut. Somit werden zum Ende des Jahres keine gemeindeeigenen Bauflächen mehr zur Verfügung stehen. Um jungen Familien und weiteren Bauwilligen Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Raversbeuren besteht dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnland auch durch die günstige Lage zwischen der Mosel und dem Flughafen Hahn. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,27 ha großen allgemeinen Wohngebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation.

Die Ortsgemeinde Raversbeuren hält zur Zeit nur noch einen Bauplatz vor. Gemäß den Aussagen des LEP III ist für Raversbeuren die Funktion „Landwirtschaft“ festgesetzt. Um jungen Familien und weiteren Bauwilligen Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes.

2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,27 ha große Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Raversbeuren und schließt an das Baugebiet „In den Kirchgärten“ an. Visuell betrachtet handelt es sich um eine plateauartige Fläche die ein geringes Längsgefälle in nördlicher Richtung aufweist. Das für die Planung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche mit extensiver und intensiver Nutzungsintensität, sowie als Gartenland genutzt. Kleinstrukturierte Gehölzbestände und Obstbäume sind im Plangebiet verstreut vorhanden. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Gehölzstreifen entlang des dort befindlichen Weges. Östlich grenzt das Gebiet an die vorhandene Ortsbebauung an. In nördlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur.

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Raversbeuren, Flur 3 und umfasst die folgenden Flurstücke:

Flur 3: 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 98/1 Weg teilw., 99 Weg teilw.

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 1,27 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 0,04 ha an öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Im Plangebiet werden 0,13 ha an privaten Grünflächen, sowie Pflanzungen auf privaten Flächen festgesetzt. Als Verkehrsfläche werden ca. 0,13 ha festgesetzt. Als reine Baufläche verbleiben ca. 1,07 ha.

Die Flächen befinden sich größtenteils im Besitz der Ortsgemeinde.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg wurde nach dem Verfahren zur Neuauflistung am 14.09.2000 wirksam. In ihm sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Ortsgemeinde Raversbeuren hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2002 beantragt, die betroffenen Flächen in Wohnbauflächen umzuwandeln. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes hat zwischenzeitlich begonnen.

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 0,32 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: 420 m über NN
- Bodenverhältnisse: Parabraunerden
- Wasserkreislauf: Plangebiet bildet ein namenloser Seitenarm des Wackenbaches gefällemäßig den Hauptvorfluter
- Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht aus einem Ortsrandbereich mit Grünlandflächen und Gartengelände. Im Planbereich sind einige kleinere Gebäude errichtet. Bebaute und versiegelte Flächen der Ortslage stellen auf Grund der Abgasimmissionen bioklimatische Belastungsräume dar. Durch die versiegelten Flächen erfolgt eine zusätzliche Wärmespeicherung. Topographisch handelt es sich bei dem gesamten Plangebiet um eine sonnenexponierte Lage. Auf Grund der fast ebenen Lage ist über die angrenzenden Hangkanten für einen ausreichenden Luftaustausch gesorgt.

- Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Grünlandflächen, Gartenland und die beschriebenen Gehölzbestände vorhanden. Insgesamt ist die Artenzusammensetzung des Plangebietes von einer abwechslungsreichen Nutzungsstruktur 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 mit Gehölzbeständen.
- Geschützte oder wertvolle Biotope: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenfalls sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 24 des Landespflegegesetzes gesetzlich geschützt.
- Planung vernetzter Biotopsysteme
Bestand: Siedlungsfläche
Ziele: Siedlungsfläche – auf der benachbarten südöstlichen Freifläche wird die Entwicklung von Streuobstbeständen als weiteres Ziel genannt.
- Schutzgebiete: Weitere Schutzgebiete oder Objekte gemäß den §§ 18 - 22 des Landespflegegesetzes sind nicht vorhanden.
- Landschaftsbild: Das geplante Baugebiet weist durchschnittlich eine schwache Hangneigung auf. Die Lage des Gebietes stellt eine homogene Arrondierung der Ortslage dar, da ein bestehendes Baugebiet erweitert wird. Aus Gründen des Landschaftsbildes ist die vorgesehene Planung vorteilhaft für das Ortsbild.
- Nutzungsstruktur: Mit Ausnahme der schon bebauten Teilbereiche überwiegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die landwirtschaftliche Bodennutzung.

3.2 Voraussichtliche 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 bestehenden Bodennutzung, als mäßig naturnah zu bezeichnen. Bei einer Nutzungsaufgabe ist mit einer Entwicklung der Flächen zur Grünlandbrache zu rechnen, auf Grund der Zeigerpflanzen 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 Biotop 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 beziehungsweise gärtnerisch genutzte Flächen.

Bewertung: **Geringe bis mittlerer** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential muss den Grünlandbereichen und den bestehenden Gehölzbeständen zugesprochen werden. Diese Flächen stellen in ihrer Gesamtheit einen gut ausgebildeten Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt dar, so z. B. als Brut- und Nahrungsgebiet für Vogelarten.

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** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential.

3.3.2 Landschaftsbild / Erholung

Die Zielvorgaben sind im § 2 Nr.11 LPfIG definiert. "Leitziel für das Landschaftsbild ist die Erhaltung / Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter 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 schwach geneigte plateauartige Fläche dar. Das Landschaftsbild prägende Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes wie bereits beschrieben verstreut 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. Mit der Entstehung von Kaltluft ist nicht zu rechnen. 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.

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 Raversbeuren dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnland durch die günstige Lage zu den Städten Simmern, Kirchberg und Traben-Trarbach und die direkte Anbindung an die Hauptverkehrsachse B 327, wodurch sich eine schnelle Erreichbarkeit der dort vorhandenen Arbeitsplätzen ergibt.

Die Lage des Baugebietes wird aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,27 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.

Zur weiteren Eigenentwicklung beabsichtigt die Ortsgemeinde Raversbeuren die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an die Erschließungsstrassen des 1. Bauabschnittes „In den Kirchgärten“ innerhalb der Ortslage Raversbeuren. Sowie durch Anbindung an die L193 auf Höhe des Friedhofes.

Der Wirtschaftsweg in nördlicher Richtung zur anschließenden landwirtschaftlichen Fläche bleibt in seiner Funktion erhalten, er wird im Bereich L 193 – Friedhof über die neue Erschließungsstrasse erhalten bleiben..

4.3 Bauliche Nutzung

Die bebaubaren Flächen der Grundstücke, die ca. 600 - 900 m² groß sind, werden durch Baugrenzen festgelegt.

Da als Nutzung ein Wohngebiet vorgesehen ist, wurde als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um das Ortsbild und den Dorfcharakter zu erhalten, wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäude beschränkt, bei Einzelhäusern auf maximal 2 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 Grünlandnutzung und Extensivierung,
- Erhalt der bestehenden Gehölzbestände,
- Ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen zur Verbesserung der Potentiale,

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** einer Feldgehölzhecke (siehe Pflanzschema) zur Stabilisierung, zur äußeren Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild, zur Bereicherung des Naturhaushaltes (Vernetzungsfunktion);
- **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 in öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen in öffentlichen Grünflächen sind heimische Laubgehölze, Hochstämme, 2 x v. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden.

Private Grünflächen

1. Feldgehölzheckenbepflanzung nach Pflanzschema (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) erfolgt eine ergänzende Heckenbepflanzung zur Abgrenzung zum Außenbereich und zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt.

2. 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 200 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.

3. Erhalt der bestehenden Kastanien (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

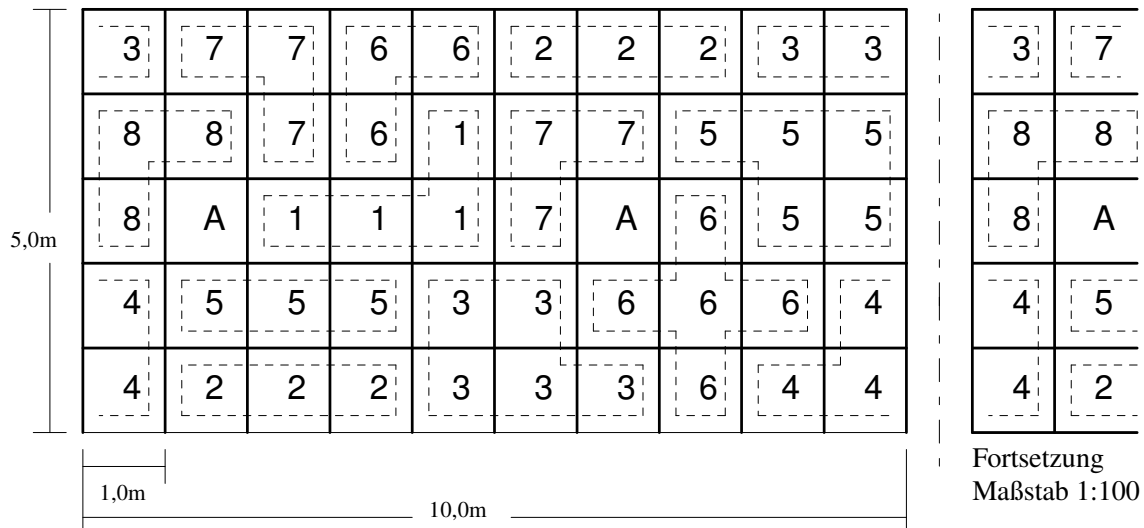
Die gekennzeichneten Einzelbäume entlang der Landesstraße sind zu erhalten.

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

Pflanzschema für die 5-reihige Bepflanzung

§ 9 (1) 25a BauGB

Pflanzschema für eine 5-reihige heckenartige Bepflanzung



Gehölze des Pflanzschemas

A	Acer platanoides	-	Spitzahorn
1	Carpinus betulus	-	Hainbuche
2	Rosa canina	-	Hundsrose
3	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
4	Sambucus nigra	-	Holunder
5	Acer campestre	-	Feldahorn
6	Cornus mas	-	Hartriegel
7	Corylus avellana	-	Haselnuß
8	Prunus spinosa	-	Schlehe

Abstand der Pflanzreihen = 1m; Pflanzabstand in der Reihe = 1m;
Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart

Anstelle der Eberesche (A) oder des Feldahorn (1) könnte auch ein Wildobstbaum (Vogelkirsche - Prunus avium; Holzbirne - Pyrus pyraster oder P. communis; Holzapfel - Malus sylvestris, Mehlbeere - Sorbus aria; Speierling - Sorbus domestica; etc.) gesetzt werden.

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:	1,27 ha
Nettobaulandfläche:	1,07 ha
Bebaubare Fläche (NBF x 0,45):	0,48 ha
Verkehrsfläche:	0,13 ha
Davon Bestand:	0,06 ha

Öffentliche Grünflächen	0,04 ha
Private Grünflächen mit Pflanzschema:	0,13 ha

Versiegelte Fläche nach Planung:	0,55 ha
----------------------------------	---------

Fläche des Kompensationsbedarfes: 0,55 ha

Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer Ö. 1.
0,04 ha x 1,50 = 0,07 ha

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer P. 1.
0,13 ha x 1,50 = 0,19 ha

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer P. 2. + 3.
1,07 ha x 0,30 = 0,32 ha

Gesamtsumme Kompensation = 0,57 ha

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 12 Bauplätzen und ca. 500 cbm Bodenaushub je Bauplatz, sowie ca. 1.200 cbm Erdaushub für Kanal- und Verkehrsflächenbau insgesamt ca. 7.200 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 vorhandene Rohrnetz 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 Raversbeuren angeschlossen.

Das Plangebiet soll im Mischsystem entwässert werden. Diesbezüglich fand am 09.04.2002 eine Vorbesprechung mit der Oberen Wasserbehörde, SGD-Nord Koblenz, und dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, VG-werke Kirchberg, sowie der Ortsgemeinde Raversbeuren statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Entsorgung der Oberflächenwässer im wie bereits bei der Erschließung des 1. Bauabschnittes dieses Gebietes im Mischsystem vertretbar ist. Eine Planung im modifizierten Trennsystem mit Mulden wird als wirtschaftlich und bautechnisch nicht sinnvoll angesehen.

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 Brauchwassernutzung ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem Träger der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser anzuzeigen.

Ansonsten ist die Möglichkeit gegeben anfallenden Niederschlagswässer durch Retentionsmaßnahmen (Zisternen mit gedrosselter Ableitung, als dezentrale Retentionsanlage) auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt dem Mischwasserkanal zu zuführen.

6. Immissionssituation

Strassenverkehr:

Das Plangebiet schließt direkt an die bestehende Ortslage, mit Anbindung an das Neubaugebiet „In den Kirchgärten“ an.

An das Plangebiet angrenzend verläuft, innerhalb der Ortslage, die L 193 aus Richtung B 327 kommend. Die nächste Bebauung befindet sich in einem Abstand der bebaubaren Flächen zur Straßen von ca. 15 m.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist es erforderlich im Bereich ab der beginnenden Bebauung eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h vorzunehmen, da ansonsten die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden können. Die Ortsgemeinde wird rechtzeitig vor der Erschließung einen dem entsprechenden Antrag an die zuständige Verkehrsbehörde stellen.

Die Verkehrszählung 2000 ergab für die L 193 Raversbeuren das folgende Ergebnis DTV 2000 1.021 Kfz/24 h, davon anteilig 11 % Güterverkehr und 6 % Schwerverkehr.

Hochgerechnet auf den Prognosehorizont 2020 DTV 1.211 Kfz/24 h

Ausgehend von den Werten des Prognosehorizontes 2020 wurde eine Schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 vorgenommen, siehe Anlage. Durch die klassifizierte Straßen ergab sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel.

Landwirtschaft / Gewerbe:

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich im Abstand von ca. 80 m zwei landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe mit Milchviehhaltung. In einem Vorgespräch der Gemeinde mit der Landwirtschaftskammer Koblenz wurde diese als für das Plangebiet nicht störenden Landwirtschaftsbetriebe eingestuft.

Gewerbebetriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Luftverkehr:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Abstand von ca. 3,5 km zum Flughafen Frankfurt-Hahn, außerhalb der Lärmschutzzone 2 des Flughafen Hahn vom 24.22.1977, geändert am 25.07.1983.

Es wird daraufhingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein lärmempfindliches Gebiet handelt. Durch den Verkehr am Flughafen Frankfurt-Hahn kann eine Störung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden.

Ein aus der Betriebsgenehmigung für den Flughafen Hahn resultierender Anspruch auf Einbau oder Erstattung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Flughafenbetreiber besteht nicht.

7. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Allg. Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 10.652 m² und ist in 12 Bauplätze aufgeteilt.

Für befestigte Verkehrsflächen sind ca. 1.287 m² als Gehwege und Straßenverkehrsfläche, ausgewiesen. Es sind öffentliche Grünflächen von ca. 444 m² und private Grünflächen von ca. 1.245 m² eingeplant.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 12.682 m².

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

ca. 238.000,00 €

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 07.06.2005

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Raversbeuren

Raversbeuren, den

.....
Möhringer, Ortsbürgermeister

Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Anlage 1

Verfahren: "lange, gerade" Fahrstreifen

Emissionsort: L 193 Raversbeuren

Immissionsort: NBG "In den Kirchgärten II"

Klassifizierte Straße:

Verkehrsbelastung DTV:	1211 Kfz/24h	aus Verkehrszählung:	2000
	Anteil GV: 11%	Anteil SV:	6%
Zul. Höchstgeschwindigkeit:	PKW: 70 km/h	LKW:	60 km/h
Entfernung s:	18 m	Gefälle:	3%
Höhen:	h _{ge} : 0,5 m	h _{gi} :	3,95 m
	h _m : 2,23 m		
Maßgebende Verkehrsstärke M	tags: 70 Kfz/h	nachts:	12 Kfz/h
Maßgebende Lkw-Anteile p:	tags: 8,85%	nachts:	17,32%
Mittelungspegel L _m (25):	tags: 58,12 dB(A)	nachts:	51,93 dB(A)
Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D _v :			
	tags: -2,5 dB(A)	nachts:	-2,06 dB(A)
Korrektur D _{stro} für unterschiedliche Straßenoberflächen:			-4 dB(A)
Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D _{stg} :			0 dB(A)
Emissionspegel L _{m,e} :	tags: 51,62 dB(A)	nachts:	45,87 dB(A)
Pegeländerung D _s :			3,06 dB(A)
Pegeländerung D _{bm} :			-0,61 dB(A)
Beurteilungspegel L _r :	tags: 54,07 dB(A)	nachts:	48,32 dB(A)
Immissionsgrenzwert:	Gebietscharakter: Wohngebiet		
	tags: 59,00 dB(A)	nachts:	49,00 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.