

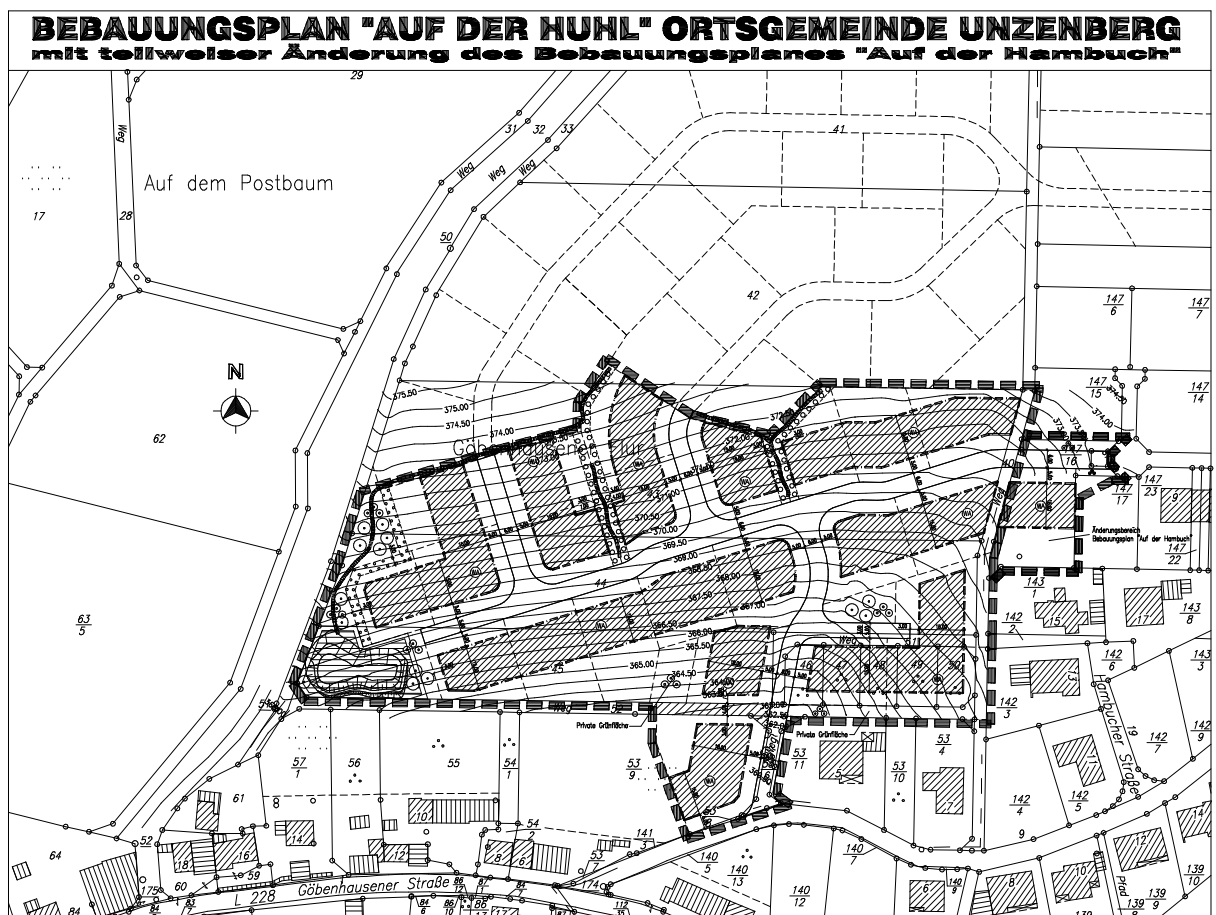
ORTSGEMEINDE UNZENBERG

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Begründung
zum Bebauungsplan

„Auf der Huhl“

mit teilweiser Änderung Bebauungsplan „Auf der Hambuch“



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 Unzenberg besteht dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnland durch die günstige Lage zwischen dem Mittelzentrum Simmern und dem Grundzentrum Kirchberg und die direkte Anbindung an die Hauptverkehrsachse B 50. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 2,38 ha großen allgemeinen Wohngebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation.

Die Ortsgemeinde Unzenberg 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

Die Ortsgemeinde Unzenberg beabsichtigt für Ihren Eigenbedarf entsprechende Baulandflächen auszuweisen. Die Gemeinde verfügt nur noch über einen eigenen Bauplatz, der Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden kann.

Durch die Entwicklung des gesamten Plangebietes ist es für die Ortsgemeinde möglich gewesen, alle Einflussfaktoren (Oberflächenentwässerung, verkehrliche Erschließung, usw.) zu erfassen und in die Planung einfließen zu lassen. Dadurch wird eine ökologisch sinnvolle Planung der Erweiterung der Ortslage ermöglicht in dem die Belange des Natur- und Umweltschutzes, sowie der schonende Umgang mit Grund und Boden besonders beachtet und eingearbeitet werden können.

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. 2,38 ha große Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Unzenberg und schließt an die Baugebiete „Hambuch“ und „Hambucher Weg“ an. Visuell betrachtet handelt es sich um eine plateauartige Fläche die ein Längsgefälle in Nord-Südrichtung, Südhanglage, aufweist. Das für die Planung vorgesehene Gebiet ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das Landschaftsbild prägenden heimische Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein mit Gehölzstreifen entlang des dort befindlichen Hohlweges. Südlich und östlich grenzt das Gebiet an die vorhandene Ortsbebauung an. Nach Norden hin schließt sich die freie Feldflur an das Plangebiet an.

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Unzenberg, Flur 3 und Flur 4 und umfasst die folgenden Flurstücke:

Flur 3: 42 teilw., 43 teilw., 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, Weg 40 teilw., Weg 51, Weg 52 teilw., Weg 53/6, 53/9 teilw., 53/11 teilw.

Flur 4: 147/16, 147/17 teilw., 147/21 teilw.

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 2,38 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 0,17 ha an öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Im Plangebiet werden 0,12 ha an privaten Grünflächen, sowie Pflanzungen auf privaten Flächen festgesetzt. Als Verkehrsfläche werden ca. 0,28 ha festgesetzt. Als reine Baufläche verbleiben ca. 1,87 ha.

Die Flächen befinden sich größtenteils im Besitz der Ortsgemeinde.

Die Flurstücke Flur 4, Nr. 147/16, 147/17 und 147/21 befinden sich derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Hambuch“, dieser wird durch die vorliegende Planung entsprechend geändert.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg wurde nach dem Verfahren zur Neuaufstellung am 14.09.2000 wirksam. In ihm sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes hat zwischenzeitlich begonnen.

Die Ortsgemeinde Unzenberg hat mit Beschluss vom 26.04.2002 beantragt, die Flächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum nächstmöglichen Zeitpunkt als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Der Bebauungsplan „Auf der Huhl“ soll deshalb im sogenannten „Parallelverfahren“ nach (§ 8 (3) BauGB) aufgestellt werden.

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 0,81 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: Simmerner Mulde
- Geologischer Aufbau: Pleistozän
- Oberflächengestalt: 363 m - 375 m über NN
- Bodenverhältnisse: Parabraunerden
- Wasserkreislauf: Plangebiet bildet der Heinzenbach gefällemäßig den Hauptvorfluter
- Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, wobei die ackerbauliche Nutzung überwiegt. In nordöstlicher Richtung in 1 km Entfernung vom Plangebiet befindet sich eine Waldfläche, die als Frischluftproduktionsfläche einzustufen ist. 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). Die angrenzende Ortslage mit den bebauten und versiegelten Flächen stellt auf Grund der Abgasimmissionen einen bioklimatischen Belastungsraum dar. Durch die versiegelten Flächen erfolgt eine zusätzliche Wärmespeicherung. Für einen ausreichenden Luftaustausch zwischen dem Belastungsgebiet und den Frischluftproduktionsflächen (Waldflächen im Nordosten und Südwesten) ist gesorgt. Dieser Luftaustausch wird durch die topographische Si-

tuation und durch die Nähe der Talmulde des Heinzenbaches begünstigt. Diese Talmulde dient auch als Kaltluftabflussleiter.

- Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Acker- und Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver und intensiver Nutzungsform, als lineare Strukturen entlang der jetzigen Flurwege, anzutreffen. Insgesamt ist die Artenzusammensetzung des Plangebietes von einer einheitlichen, homogenen Nutzungsstruktur auf Grund der überwiegenden 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, Elster und der Eichelhäher 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. Ebenfalls sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 24 des Landespflegegesetzes gesetzlich geschützt.
- Planung vernetzter Biotopsysteme
Bestand: keine Angaben, Ackerfläche
Ziele: Entwicklung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und Streuobstbeständen
- Schutzgebiete: Weitere Schutzgebiete oder Objekte gemäß den §§ 18 - 22 des Landespflegegesetzes sind nicht vorhanden.
- Landschaftsbild: Das geplante Baugebiet weist durchschnittlich eine mittlere Hangneigung auf. Die Lage des Gebietes stellt eine homogene Arrondierung der Ortslage dar, da das Baugebiet im südlichen Teil an die Ortslage angrenzt. Aus Gründen des Landschaftsbildes ist die vorgesehene Planung vorteilhaft für das Ortsbild.

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 landwirtschaftlichen Bodennutzung, als mäßig naturnah zu bezeichnen. Bei einer Nutzungsaufgabe ist mit einer Entwicklung der Flächen zur Grünlandbrache zu rechnen, auf Grund der Zei-

gerpflanzen 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 LPfIG 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 LPfIG 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 kulturlandschaftlichen 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 Flächen.

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 **hohe** 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 geneigte Hangfläche dar. Das Plangebiet grenzt südlich an die vorhandene Bebauung der Ortslage. 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 Heinzenbaches 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 hat die im Nahbereich 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 Heinzenbaches begünstigt. **Mittlere** Bedeutung für den Erhalt des Klimapotentials im Planungsraum hat die Talmulde des Heinzenbaches, die 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. Die angrenzenden Frischluftproduktionsflächen (Wälder) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Talmulde des Heinzenbaches, die für den Luftaustausch zwischen dem Belastungsbereich und der Frischluftproduktionsfläche unbedingt notwendig ist, muss langfristig in der jetzigen Struktur erhalten bleiben. Eine weitere Bebauung oder Aufschüttung dieser Talmulde darf nicht erfolgen.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Wie bereits dargelegt, besteht in der Gemeinde Unzenberg dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnland durch die günstige Lage zwischen den beiden Städten Simmern und Kirchberg und die direkte Anbindung an die Hauptverkehrsachse B 50, 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. 2,38 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 Unzenberg 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 Ortsstraßen „Auf dem Birkel“ und „Hambucher Straße“ mit bestehender Einmündung in die „Göbenausener Straße“ (L 228) innerhalb der Ortslage Unzenberg.

Die Wirtschaftswege in nördlicher Richtung, west- und östlich der anschließenden landwirtschaftlichen Fläche, Wege 40 und 33, bleiben in ihrer Funktion bestehen.

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 be-

seitigen oder auszugleichen. Das Aufzeigen entsprechender Lösungsansätze ergibt sich aus § 17 (4) Ziff. 2 LPflG 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,
- 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** von Bepflanzungen der Muldengräben zur Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild, zur Bereicherung des Naturhaushaltes (Vernetzungsfunktion);
- **Anlage** von extensiv genutzten Flächen im Plangebiet;
- **Entwicklung** der Flächen durch extensive Mahd;
- **Durchgrünung und Gestaltung** des Plangebietes mit heimischen Laubgehölzen,
- **Verwendung** einer Ökokontofläche zur Verbesserung der Biotopstruktur.

4.5 Landespflegerische Festsetzungen

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

Öffentliche Grünflächen

1. Gehölzbepflanzungen im Bereich der Retentionsflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Gehölzbepflanzungen an den Retentionsflächen sind Schwarzerlen und Weiden (*Alnus glutinosa*, *Salix alba*, Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm) zu verwenden. Für die strauchartigen Bepflanzungen sind Sorten aus der im Anhang beigefügten Liste mit der Sortierung (Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm) zu verwenden.

2. Übrige Gehölzflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Zur Kompensation der versiegelten Flächen, sind auf den übrigen Flächen (Öffentliches Grün) Pflanzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sind nur Gehölze zu verwenden, die in der als Anhang aufgeführten Liste entnommen sind. Für Baumbepflanzungen sind 2 x verpflanzte Bäume mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu verwenden. Für Sträucher ist die Sortierung , Strauch, 2x verpflanzt, 80 – 100 cm Höhe zu verwenden.

3. Extensive Nutzung der Parzellen

Für die Parzellen der öffentlichen Grünflächen wird eine extensive Nutzung, Mahd nach dem 1. August eines jeden Jahres zunächst festgelegt. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Bei positiver Entwicklung der Flächen kann der Mahdtermin verändert werden. Dies ist mit der Unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung abzustimmen.

Private Grünflächen

1. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (3-reihig) anzulegen.

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 300 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

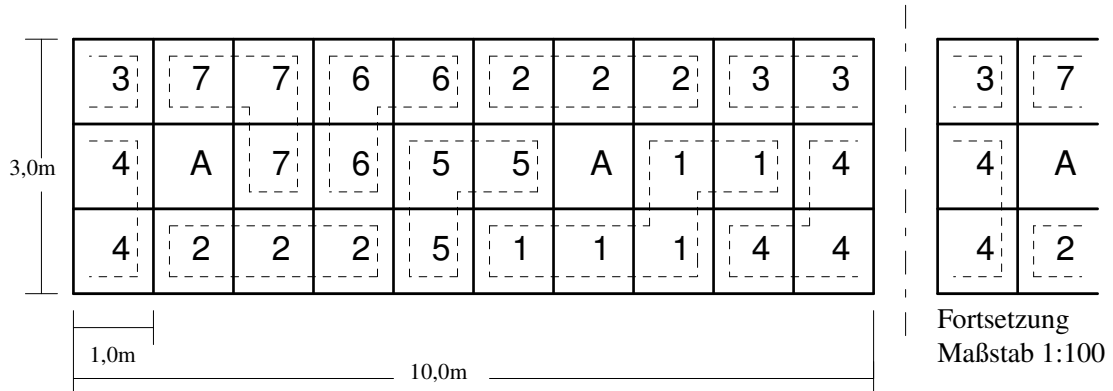
Pflanzenverwendung: Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm;
 Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.

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

Anlage 1

Pflanzschema für die 3- reihige Bepflanzung
§ 9 (1) 25a BauGB

Pflanzschema für eine 3 - reihige heckenartige Bepflanzung



Gehölze des Pflanzschemas

A	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
1	Acer campestre	-	Feldahorn
2	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
3	Rosa canina	-	Hundsrose
4	Carpinus betulus	-	Hainbuche
5	Cornus mas	-	Hartriegel
6	Sambucus nigra	-	Holunder
7	Corylus avellana	-	Haselnuß

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

Anlage 2

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:	2,38 ha
Nettobaulandfläche:	1,87 ha
Bebaubare Fläche (NBF x 0,45):	0,84 ha
Verkehrsfläche:	0,28 ha

Öffentliche Grünflächen	0,17 ha
Private Grünflächen mit Pflanzschema:	0,12 ha

Versiegelte Fläche nach Planung:	1,12 ha
----------------------------------	---------

Fläche des Kompensationsbedarfes: 1,12 ha

Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer Ö. 1. + 2.
0,17 ha x 1,50 = 0,25 ha

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer P. 1.
0,12 ha x 1,50 = 0,18 ha

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer P. 2.
1,87 ha x 0,25 = 0,47 ha

Gesamtsumme Kompensation = 0,90 ha

Defizit in der Kompensation = 0,22 ha

Es entsteht ein Defizit von ca. 0,22 ha an Ausgleichsfläche, diese Flächen werden aus dem Ökokonto bestand der Ortsgemeinde Unzenberg entnommen. Gemäß dem Ergebnis der vorangegangenen Bilanzierung, unter Hinzuziehung der Ökokontofläche ist der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff ausgeglichen.

Ökokontoflächen

Da ein Kompensationsdefizit von 0,22 ha zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft gemäß der Bilanzierung vorliegt, erfolgt eine Verrechnung mit den angemeldeten Ökokontoflächen der Ortsgemeinde Unzenberg. Die Verrechnung erfolgt mit den Maßnahmen auf den Grundstücken in der Flur 3, Parzellen 101 und 106. Die Regelungen für die Bewirtschaftung der Ökokontoflächen wurden bereits mit der Kreisverwaltung (Untere Landespflegebehörde) abgestimmt.

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 23 Bauplätzen und ca. 500 cbm Bodenaushub je Bauplatz, sowie ca. 2.400 cbm Erdaushub für Kanal- und Verkehrsflächenbau insgesamt ca. 13.900 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 Ravengiersburg des AZV Simmern angeschlossen.

Das Plangebiet soll teilweise im modifizierten Trennsystem und teilweise im modifizierten Mischsystem entwässert werden. Dies bedeutet, dass die überschüssigen nicht verwert- und versickerbaren Niederschlagswässer jeweils in den Regen- oder Mischwasserkanal eingeleitet 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 Brauchwassernutzung ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem Träger der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser anzuzeigen.

Die ansonsten anfallenden Niederschlagswässer werden durch Versickerungs- oder Retentionsmaßnahmen, nach ATV A 138, dezentral auf den Grundstücken bewirtschaftet oder versickert. Sollte die Speicherkapazität dieser Anlagen bedingt durch einen schlechten Durchlässigkeitswert des Bodens zu gering sein, werden die überschüssigen, nicht verwert- und versickerbaren Niederschlagswässer im Bereich des Trennsystems über Muldengräben und Regenwasserkanäle, zur Überbrückung, einer am südwestlichen Rand des Plangebietes gelegenen Retention zugeleitet werden. Der Ablauf der Retention soll über die gemeindlichen Einrichtungen zur Außenbereichsentwässerung der Göbenhausener Flur, dem Kauerbach zugeleitet werden. Im Bereich des modifizierten Mischsystem werden die überschüssigen Niederschlagswässer dem Mischwasserkanal zugeführt. Diesen Systemen werden auch die bei der Straßenentwässerung anfallenden Wässer zugeleitet. Sollten in diesem Zusammenhang wasserrechtliche Genehmigungen oder Erlaubnisse benötigt werden, so ist dies vom Abwasserbeseitigungspflichtigen vor Bau der Anlagen zu prüfen und falls notwendig diese zu beantragen.

6. Immissionssituation

Strassenverkehr:

Das Plangebiet schließt direkt an die bestehende Ortslage, mit Anbindung an die „Hambucher Straße“ an.

In der Nähe des Plangebietes verläuft die L 223 aus Richtung B 50 kommend. Die nächste Bebauung befindet sich in einem Abstand der bebaubaren Flächen zur Straßen von ca. 65 m.

Die Verkehrszählung 2000 ergab für die L 223 Unzenberg das folgende Ergebnis DTV 2000 995 Kfz/24 h.

Hochgerechnet auf den Prognosehorizont 2020 DTV 1180 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:

Es sind zur Zeit keine landwirtschaftlichen Betriebe in der direkten Umgebung des Plangebietes vorhanden. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb, in der „Göbenhausener Straße“ ist ab Stallmittelpunkt ca. 125 m von der nächstgelegenen bebaubaren Fläche entfernt. Somit dürften keine Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft entstehen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe.

7. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Allg. Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 18.673 m² und ist in 24 Bauplätze aufgeteilt.

Für befestigte Verkehrsflächen sind ca. 2.822 m² als Gehwege und Straßenverkehrsfläche, ausgewiesen. Es sind öffentliche Grünflächen von ca. 1.691 m² und private Grünflächen von ca. 1.219 m² eingeplant.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 23.803 m².

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

ca. 704.000,00 €

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 06.08.03

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Unzenberg

Unzenberg, den

.....
Lorenz, Ortsbürgermeister