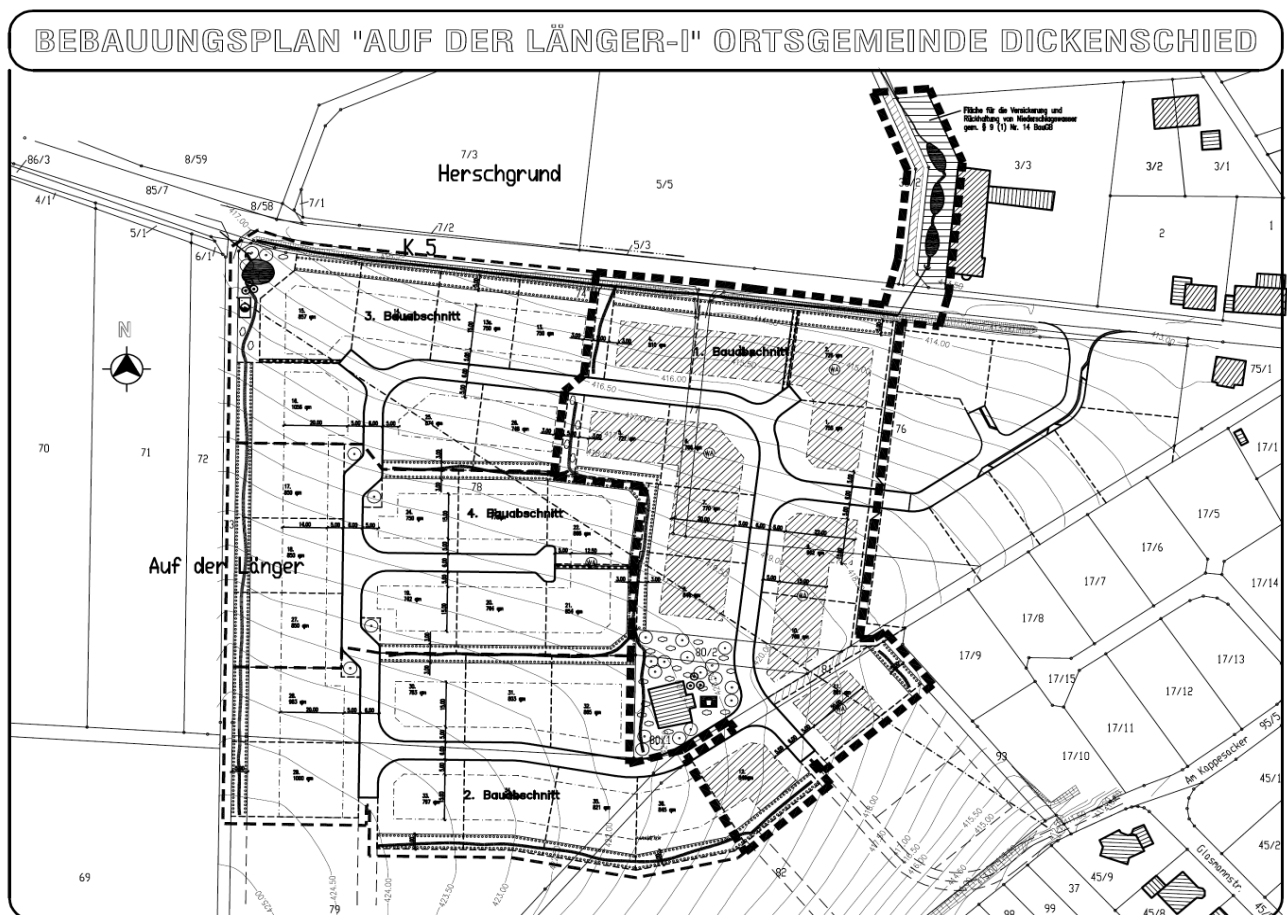


ORTSGEMEINDE DICKENSCHIED

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Auf der Länger I“



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**

### **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 Verwendung von Erdaushub**

### **5. Wasserver- und Entsorgung**

#### **5.1 Wasserversorgung**

#### **5.2 Abwasserbeseitigung**

### **6. Kosten**

---

## 1. Aufgabenstellung

---

In der Gemeinde Dickenschied besteht dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnland durch die Nähe der Ortslage zum Grundzentrum Kirchberg und zur nahen Lage der Ortsgemeinde zur B 50. 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 der Verbandsgemeinde Kirchberg entwickelt. Ursprünglich hat die Gemeinde ein Aufstellungsverfahren für den Gesamtbereich „Auf der Länger“ durchgeführt. Dieses wurde nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens in vier getrennte Bebauungspläne „Auf der Länger I - IV“ aufgeteilt.

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,46 ha großen allgemeinen Wohngebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt und verbessert.

---

## 2. Situationsbeschreibung

---

### 2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Dickenschied beabsichtigt für Ihren Eigenbedarf entsprechende Baulandflächen auszuweisen.

Die Gemeinde hat bereits den Bereich, „Auf der Länger I“ erschlossen. Dieser ist im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Durch die Entwicklung der vier Teilbereiche des Plangebiets ist es für die Ortsgemeinde möglich gewesen, alle Einflussfaktoren (Oberflächenentwässerung, verkehrliche Erschließung, Verlegen der 20-KV-Freileitung, 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.

Wegen des Grundsatzes der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB) wird jetzt nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens für alle vier Bauabschnitte getrennte Planurkunden (Bezeichnungen Bebauungsplan „Auf der Länger I“ bis „Auf der Länger IV“ erstellt und bedarfsgerecht (getrennt) in Kraft gesetzt.

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. 1,46 ha große geplante allgemeine Wohnbaugebiet liegt, am westlichen Ortsrand von Dickenschied. Begrenzt wird das geplante Baugebiet durch das östlich vorhandene Baugebiet "An der Mühle" und die Ortslage. Westlich an das Baugebiet in Richtung Lindenschied schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Visuell betrachtet handelt es sich um eine ebene, sehr flach geneigte Fläche.

Das für die Planung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ackerbaulich genutzt. Kleinstrukturierte Gehölzbestände sind im Planungsgebiet nur im Bereich des Wasserbehälters auf der Parzelle 80/1 vorhanden.

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Dickenschied, Flur 2 und Flur 19, sie umfasst folgende Flurstücke:

Flur 2: 3/3 teilw., 38/3 teilw.

Flur 19: 74 tlw., 76/10 teilw., 77 tlw., 78/1, 79 teilw., 80/1, 80/2, 81 teilw., 82 teilw., 85/7 tlw.

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 1,46 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 0,19 ha an Grünflächen ausgewiesen.

Als Verkehrsfläche werden ca. 0,17 ha festgesetzt. Als reine Baufläche verbleiben ca. 0,99 ha.

Sowie ca. 0,11 ha für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern gem. § 9 (1) Ziff. 14 BauGB.

Die Flächen befinden sich teilweise im Besitz der Ortsgemeinde, welche beabsichtigt die restlichen Flächen zu erwerben.

## 2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Die Baulandflächen sind Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg als Wohnbauflächen (W) gem. §1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

## 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 / Kirchberger Hochflächenrand
- Planung vernetzter Biotopsysteme:  
Bestand: Teilweise Wiese und Weide mittlerer Standorte  
Ziele: Entwicklung von Wiesen und Weiden mittlerer bis magerer Standorte mit Streuobstbeständen
- Geologischer Aufbau: Pleistozän
- Oberflächengestalt: 413,50 - 424, 50m über NN
- Bodenverhältnisse: Parabraunerden
- Wasserkreislauf: Im Plangebiet ist kein oberflächiges Gewässer vorhanden.
- Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, wobei die ackerbauliche Nutzung überwiegt. Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet 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 km<sup>2</sup>). Bebaute und versiegelte Flächen stellen auf Grund der Abgasimmissionen bioklimatische Belastungsräume dar. Durch die versiegelten Flächen erfolgt eine zu-

sätzliche Wärmespeicherung. Da das Plangebiet direkt an eine Frischluftproduktionsfläche angrenzt, ist für einen ausreichenden Luftaustausch zwischen dem Belastungsgebiet und den Frischluftproduktionsflächen gesorgt.

- Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind kleinflächige Acker- und Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver und intensiver Nutzungsform, als lineare Strukturen entlang der jetzigen Flurwege, anzutreffen. Weiterhin befindet sich innerhalb des Planungsgebietes in Bereich des Wasserbehälters, auf der Parzelle 80/1, eine gemischte Gehölzstruktur, die jedoch überwiegend von einem Fichtenbestand geprägt ist. Auf dieser Parzelle sind auch noch natürliche Gehölzstrukturen (Kirschen, Weiden, Holunder und Obstbäume) vorhanden. 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, ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 24 des Landespflegegesetzes gesetzlich geschützt sind.
- Schutzgebiete: Weitere Schutzgebiete oder Objekte gemäß den §§ 18 - 22 des Landespflegegesetzes sind nicht vorhanden.
- Landschaftsbild: Das geplante Baugebiet stellt eine flach geneigte, ebene Fläche am westlichen Ortsrand von Dickenschied dar. Die Lage des Gebietes stellt eine homogene Arrondierung der Ortslage dar. Aus Gründen des Landschaftsbildes ist die vorgesehene Planung vorteilhaft für das Ortsbild.
- Nutzungsstruktur: Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Ausnahme des Bereiches um den Wasserbehälter wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



## 3.2 Vorrussichtliche 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 kann sehr eingeschränkt, auf Grund der landwirtschaftlichen Bodennutzung, als naturnah bezeichnet werden. Bei einer Nutzungsaufgabe ist mit einer Entwicklung der Flächen zur Grünlandbrache zu rechnen, auf Grund der Zeigerpflanzen entlang der landwirtschaftlichen Wegeflächen und den mäßig naturnahen Flächen am Wasserbehälter 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 Ackerflächen. An den Wegerändern ist die Pflanzengesellschaft des Arrhenatheretum`s in Restbeständen anzutreffen. Auf der Parzelle 80/1, im Bereich des Wasserbehälters befindet sich eine gemischte Gehölzstruktur, die jedoch überwiegend von einem Fichtenbestand geprägt ist. Auf dieser Parzelle sind auch noch natürliche Gehölzstrukturen (Kirschen, Weiden, Holunder und Obstbäume) vorhanden.

## **Bewertung:**

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

*Geringe bis mittlere* Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential muß der Parzelle 80/1 (Wasserbehälter) zugesprochen werden. Diese Fläche stellt in ihrer Gesamtheit einen mäßig ausgebildeten Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt, insbesondere die Vogelwelt als Brut- und Nahrungsgebiet dar.

## **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 entlang der geplanten Muldengraben aufgebaut werden, durch entsprechende Pflanzstreifen und gezielte Einzelbaum- und Baumgruppenbepflanzungen, damit Verbindungskorridore zum Außenbereich und zum Anschluß an die nördlich angrenzende Waldfläche (Frischluffproduktionsfläche) 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 LPflG 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 ebene Fläche dar. Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Dickenschied und wird im östlichen Teil von der vorhandenen Ortslage begrenzt. Das Landschaftsbild prägende Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nur im Bereich des Wasserbehälters 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. Die am Wasserbehälter vorhandenen Gehölzstrukturen sind zwar ein Element des Landschaftsbildes. Da aber in Bezug auf das Landschaftsbild die standortfremden Fichtenbestände dominieren, ist das Landschaftsbild in diesem Bereich nicht typisch.

### **Entwicklungspotential:**

Durch die zusätzlichen Pflanzmaßnahmen wird das Plangebiet aufgewertet, insbesondere dahingehend, daß lineare Vernetzungsstrukturen berücksichtigt und fortgeführt werden. Weiterhin ist die Beseitigung der am Wasserbehälter überalterten Fichten zur Verbesserung des Landschaftsbildes notwendig. 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:**

Da topographisch bedingt ein Kaltluftabfluß nicht stattfindet hat das Plangebiet **keine** bis **geringe** Wirkung für das Klimapotential. **Mittlere** Bedeutung für das Potential Klima / Luftqualität hat die nördlich angrenzende Waldfläche, die der Frischluftproduktion dient und einen entsprechenden Luftaustausch ermöglicht.

### **Entwicklungspotential:**

Durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist eine Steigerung der Frischluftproduktion, beziehungsweise des Luftaustausches zwischen der nördlich angrenzenden Waldfläche und des Plangebietes möglich. Dies trägt zu einer mittleren Verbesserung für das Klima bei.

---

## 4. Planinhalte

---

### 4.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Wie bereits dargelegt, besteht in der Gemeinde Dickenschied dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnbauland durch die nahe Lage der Gemeinde zum Grundzentrum Kirchberg und zur nahen Lage der Ortsgemeinde zur B 50. Die Lage des Baugebietes wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,46 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 durch das vorangegangene Baugebiet „An der Mühle“, welche an die Kreisstraße 5 angebunden ist.

Zur Abgrenzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und als Ausgleich wird am nordwestlichen und südlichen Rand des Plangebietes ein Grünstreifen angelegt.

### 4.3 Bauliche Nutzung

Die bebaubaren Flächen der Grundstücke, die durchschnittlich 607 - 962 m<sup>2</sup> 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:

- Umnutzung der Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland,
- Ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen zur Verbesserung der Potentiale,
- Entwicklung von Streuobstbereichen,

## 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 innerhalb der Muldengräben;
- **Anlage** eines Streuobstwiesenbereiches auf den Parzellen 80/1 und 80/2,
- **Entfernung** der nicht standortgerechten Fichten im Bereich der Parzelle 80/1,
- **Erhalt** der Laubholzstrukturen und der bestehenden Obstbäume im Bereich der Parzelle 80/1
- **Durchgrünung** 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 Winterlinden, (*Tilia cordata*, Hochstämme, 2 x v. mit durchgehenden Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden.

#### 2. Streuobstwiese auf den Parzellen 80/1 und 80/2 ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehene Anlage einer Streuobstwiese im Bereich des Wasserbehälters auf den Parzellen 80/1 und 80/2 sind Hochstammobstbäume mit freier Sortenwahl zu verwenden. Nach Fällung der standortfremden Fichten und Renaturierung des Geländes sind auf den genannten Flächen 40 Obstbäume zu pflanzen.

## Private Grünflächen

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

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Muldengräben), ist zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung eine gruppenweise Bepflanzung mit folgenden Gehölzen vorzunehmen:

- Sorbus aucuparia / Eberesche
- Alnus glutinosa / Erle
- Salix caprea / Salweide
- Cornus mas / Hartriegel
- Sambucus nigra / Holunder
- Corylus avellana / Haselnuß

Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 15m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppe soll 2 m betragen.

Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart. Jede Pflanzgruppe muß mindestens aus 15 Pflanzen bestehen und ein Gehölz erster Ordnung (Eberesche oder Erle) beinhalten.

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

Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 m<sup>2</sup> 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 sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

## Anlage

### 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	-	Steileiche
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 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. 1600 cbm Erdaushub für Kanal- und Verkehrsflächenbau insgesamt ca. 7600 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 Abwasserbeseitigung

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 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, zu einem neben dem Kindergarten gelegenen, noch zu erstellenden, Rückhalte- und Versickerungsbecken weitergeleitet werden. Im Bereich der K 5 wird der bestehende Straßenseitengraben zur Ableitung der überschüssigen Niederschlagswässer genutzt. Eine entsprechende Nutzungsvereinbarung ist vor Ausführung mit der Straßenverwaltung zu treffen. Dadurch werden zwei parallel verlaufende Grabensystem vermieden und der Flächenverbrauch minimiert. Dieser Graben führt nach Unterquerung der Kreisstraße zu dem angedachten Rückhalte- und Versickerungsbecken. Der Überlauf des Beckens fließt in der Parzelle des Wirtschaftsweges Flurstück 38/2, dieser soll in Zukunft nur noch als Fußweg genutzt werden, als offener Muldengraben weiter und kann in der Raiffeisenstraße an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dieser mündet unterhalb der Ortslage in den Scheidbach.

Die im südlichen Bereich des Plangebiets gelegenen Baugrundstücke werden ebenfalls mit einem Muldengraben erfaßt und in der Parz. 82 breitflächig versickert.

## 6. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Allg. Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt 9.992 m<sup>2</sup> und ist in 12 Bauplätze aufgeteilt.

Für befestigte Verkehrsflächen sind ca. 1.708 m<sup>2</sup> als Gehwege und Straßenverkehrsfläche, ausgewiesen. Es sind öffentliche Grünflächen von ca. ca. 1.889 m<sup>2</sup> Größe eingeplant. Als Retentionsfläche für das Niederschlagswasser sind ca. 1050 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 14.639 m<sup>2</sup>.

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

**ca. 312.000,00 EUR**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Unterschrift

Ortsgemeinde Dickenschied

Dickenschied, den .....

.....  
Kuhn, Ortsbürgermeister