
Ortsgemeinde 55 487 Dill

Verbandsgemeinde Kirchberg

Rhein – Hunsrück - Kreis

Begründung

zur

2. Änderung und Erweiterung des

Bebauungsplanes „Auf Beckersacker“

Aufgestellt: Juni 2006

Dipl. – Ing. (FH)

Tel.: 0 67 63 / 36 57

Zur Burg 2

Gundolf Kurz

E-Mail: g_kurz@gmx.de

55 487 Dill

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| 1. Aufgabenstellung | Seite 4 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation | Seite 6 |
| 3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung | |
| 3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen | Seite 9 |
| 3.2 Bauleitplanung | Seite 9 |
| 3.3 Sonstige Planungen / Zwangspunkte | Seite 10 |
| 4. Planung | Seite 11 |
| 4.1 Plankonzeption | Seite 11 |
| 4.2 Erschließung | Seite 11 |
| 5. Städtebau | Seite 13 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung | Seite 13 |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung | Seite 14 |
| 5.3 Höhe der baulichen Anlagen | Seite 14 |
| 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen | Seite 15 |
| 5.5 Höhenlage der Baukörper | Seite 16 |
| 5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | Seite 16 |
| 5.7 Landschaftsplanung in der Bauleitplanung | Seite 18 |
| 5.8 Wasserwirtschaftliche Vorstellungen | Seite 19 |
| 5.9 Denkmalschutz und –pflege | Seite 22 |
| 5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UPVG | Seite 22 |
| 6. Ver- und Entsorgung | Seite 23 |
| 6.1 Wasserversorgung | Seite 23 |
| 6.2 Abwasserbeseitigung | Seite 23 |

| | | |
|----------|---|----------|
| 6.3 | Außengebietswasserbeseitigung | Seite 24 |
| 6.4 | Energieversorgung | Seite 25 |
| 6.5 | Kommunikation | Seite 25 |
| 7. | Bodenordnung | Seite 25 |
| 8. | Kostenschätzung | Seite 25 |
| 9. | Finanzierung | Seite 26 |
| Anlage 1 | Grundstücksgrößen der geplanten Bauplätze | Seite 27 |
| Anlage 2 | Lärmabschätzung nach DIN 18 005 (Kreisstraße 2) | Seite 28 |
| Anlage 3 | Artenliste für Anpflanzungen | Seite 29 |

1. Aufgabenstellung

Die ca. 220 Einwohner zählende Ortsgemeinde Dill plant die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf Beckersacker“

Der vom Planungsbüro Dipl. Ing. E. Roedel, Höhr – Grenzhausen, aufgestellte Bebauungsplan „Auf Beckersacker“ der Ortsgemeinde Dill wurde mit Datum vom 03. Januar 1984 von der Kreisverwaltung des Rhein – Hunsrück – Kreises, Referat 60, unter dem Aktenzeichen 610-13-29 genehmigt. Der Plan umfasste 22 Baugrundstücke sowie 4 weitere bereits bebaute Grundstücke. Die überplante Fläche betrug ca. 3,37 ha.

Im Juli 1985 erfolgte die erste Änderung des v. g. Bebauungsplanes und zwar wurde eine Teilfläche der Parzelle 50/3 in Flur 14 in das Planungsgebiet mit einbezogen und somit ein weiteres Baugrundstück überplant.

Im Jahre 1988 wurden in einem ersten Bauabschnitt 15 Baugrundstücke, darunter die 4 bereits bebauten Parzellen erschlossen. Nach anfänglich sehr schleppender Vermarktung der Baugrundstücke bis über die Mitte der 1990er Jahre hinaus konnten jedoch bis zum heutigen Tage alle erschlossene Grundstücke veräußert werden. Mit Ausnahme von zwei Grundstücken, für die bereits Bauanträge eingereicht wurden, sind alle Grundstücke bebaut.

Der rechtskräftige Bebauungsplan des Baugebietes „Auf Beckersacker“ enthält einige Festsetzungen, die nicht mehr den heutigen Vorstellungen eines modernen Baugebietes entsprechen. Die Ortsgemeinde hält es auf Grund der Erfahrungen mit den vorangegangenen Bauanträgen für notwendig, den Bebauungsplan zu ändern. Insbesondere die festgesetzten Firstrichtungen und die zugelassenen Dachformen für Hauptgebäude und Garagen führten bei fast allen Baugesuchen zu Befreiungsanträgen, denen von Seiten der Ortsgemeinde zugestimmt wurde.

Die im südwestlichen Bereich des Plangebietes angeordnete Stichstraße, die nur einseitig Baugrundstücke erschließt, erscheint dem Ortsgemeinderat äußerst unwirtschaftlich.

Aus den vorgenannten Gründen plant die Ortsgemeinde die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf Beckersacker“.

Es ist vorgesehen, durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes die langfristige Versorgung der Ortsgemeinde Dill mit ansprechendem und wirtschaftlich vertretbarem Wohnbauland zu gewährleisten. In der Ortsgemeinde Dill besteht zurzeit ein erheblicher Bedarf an weiterem Bauland. Zum einen ist die Einwohnerzahl seit dem 31.12.1998 von 201 bis zum 31.12.2002 um 12,4 %, auf 226 gestiegen. Zum anderen weist Dill eine günstige Altersstruktur auf. Vor allem die jungen, ortsverbundenen Familien haben Bedarf an Wohnbauland. Für die beiden letzten Grundstücke im bereits erschlossenen Baugebietsbereich und zwei Grundstücke im für 2003 geplanten Erschließungsabschnitt sind bereits Bauanträge eingereicht.

Das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Beckersacker“ wurde durch den Ratsbeschluss der Satzung am 07. 11.2003 vorläufig abgeschlossen.

Auf Anregung aus dem Ortsgemeinderat heraus, wurden die beiden festgelegten Landespflegeflächen unmittelbar am Baugebiet umgestaltet werden. Auf den beiden Flächen wurde

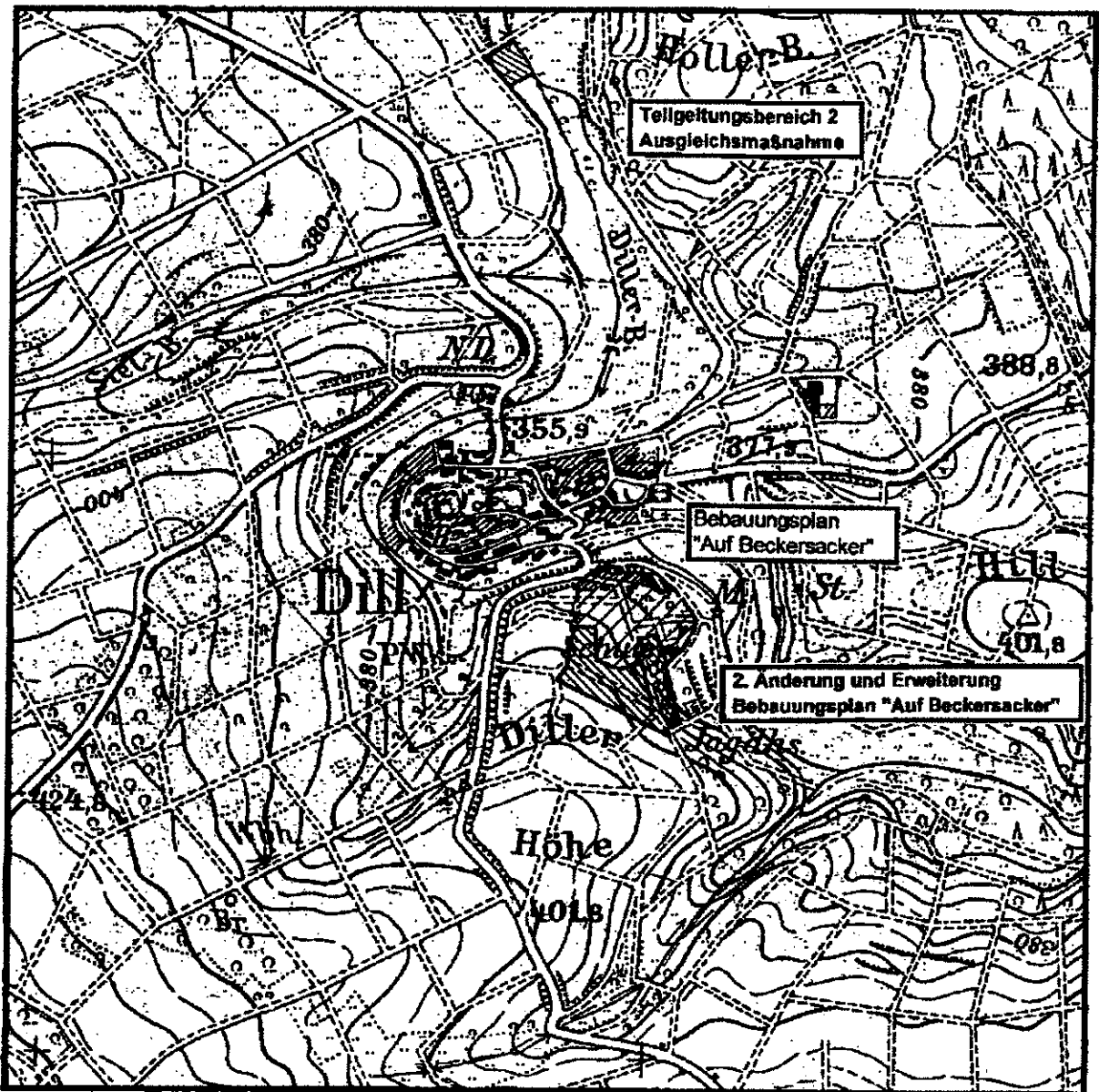
entlang der verbleibenden Ackerparzellen 48/4 und 49/2, Flur 25, jeweils ein 4,00 m breiter Fahrweg als Wendeweg angeordnet.

Des Weiteren soll am südlichen Rand des Baugebietes auf der gemeindeeigenen Parzelle 78, Flur 24, ein Spielplatz eingerichtet werden. Deshalb wurde im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes auch die planungsrechtliche Vorraussetzung für die Errichtung eines Spielplatzes geschaffen.

Die erneute Offenlage erfolgte in der Zeit vom 03.02.2006 bis 03.03.2006.

Der Abschluss des Aufstellungsverfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Beckersacker“ wurde durch den Ratsbeschluss der Satzung am 06.04.2006 herbei geführt..

2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation



Übersicht

Das ca. 3,37 ha große Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Beckersacker“ liegt südlich der historisch gewachsenen Ortslage von Dill. Das Baugebiet ist durch das Sohrbachtal von der Ortslage getrennt.

Das Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf Beckersacker“ mit einer Größe von 2,13 ha umfasst den südwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (1,19 ha große Fläche) und eine Erweiterungsfläche von 0,94 ha.

Die Umplanungsfläche beinhaltet 10 Baugrundstücke aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und wird um 7 Baugrundstücke erweitert.

Das Plangebiet erstreckt sich in Ost-West-Richtung ca. 230 m und in Nord-Süd-Richtung ca. 150 m.

Die Erweiterungsfläche für den geplanten Kinderspielplatz liegt nördlich des Gebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist über einen 1,50m breiten Fußweg vom Baugebiet aus erreichbar. Die Erweiterungsfläche für den Kinderspielplatz hat eine Größe von 953 m² und der Fußweg eine Fläche von 53 m².

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf Beckersacker“ umfasst folgende Flächen der Gemarkung Dill,

| | | | | | | |
|---------------------------|----|-----------|-------|---------------------------|-----------------------------------|----------------|
| - Flur | 24 | Flurstück | 63/1 | Straße; | 63/2; | 63/3 teilweise |
| | | Flurstück | 64 | | | |
| | | Flurstück | 70 | | | |
| | | Flurstück | 71/1 | Straße; | 71/2 | |
| | | Flurstück | 72/1 | Straße; | 72/2 | |
| | | Flurstück | 77/1 | Fußweg | | |
| | | Flurstück | 78 | | | |
| | | Flurstück | 106 | Wirtschaftsweg, teilweise | | |
| - Flur | 25 | Flurstück | 33 | teilweise | | |
| | | Flurstück | 42 | | | |
| | | Flurstück | 43 | | | |
| | | Flurstück | 44 | | | |
| | | Flurstück | 45 | | | |
| | | Flurstück | 46 | | | |
| | | Flurstück | 47/1; | 47/2 | | |
| | | Flurstück | 48/1; | 48/2; | 48/3 | |
| | | Flurstück | 49/1 | | | |
| | | Flurstück | 76/1; | 76/2 | Straße/Wirtschaftsweg, teilweise | |
| | | Flurstück | 77/1; | 77/3; | 77/4; | 77/5 |
| | | Flurstück | 90/2 | Wirtschaftsweg, teilweise | | |
| | | Flurstück | 91/1; | 91/3; | jeweils Wirtschaftsweg, teilweise | |
| | | Flurstück | 91/2 | Wirtschaftsweg | | |
| Externe Ausgleichsfläche: | | | | | | |
| - Flur | 23 | Flurstück | 26 | | | |
| | | Flurstück | 27 | teilweise | | |

Die genaue räumliche Abgrenzung des Plangebietes und der externen Ausgleichsfläche ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 bzw. 1 : 1 000.

Topographie

Die topographischen Gegebenheiten des Planungsgebietes sind durch einen nach Nordosten geneigten Hang gekennzeichnet, der von ca. 385 bis 362 m ü. N.N. abfällt. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt ca. 10 bis 18 %.

Derzeitige Nutzung

Das Erweiterungsgebiet, sowie die noch nicht erschlossenen Baugrundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden zum größten Teil als intensiv genutzte Ackerbauflächen bewirtschaftet.

Bei der Erweiterungsfläche für den Kinderspielplatz und der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um intensiv genutzte Wiesenflächen.

3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung

3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Ortsgemeinde Dill gehört zur Verbandsgemeinde Kirchberg/Hunsrück im Rhein – Hunsrück – Kreis. Sie liegt ca. 5 km westlich des Grundzentrums Kirchberg und ebenfalls ca. 5 km östlich des Grundzentrums Sohren/Büchenbeuren. Die gesamte Verbandsgemeinde Kirchberg wird laut Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (ROP) dem ländlichen Raum und dem Strukturtyp III b mit stärksten Strukturschwächen zugeordnet. Laut ROP ist der Ortsgemeinde Dill eine besondere Funktion als **landwirtschaftliche Gemeinde** zugeordnet.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Auf Beckersacker“ bewegt sich innerhalb der Vorgaben des ROP bzw. widerspricht ihnen nicht.

In der Ortsgemeinde Dill besteht dringender Bedarf an Wohnbauland, wie aus den bereits eingereichten Bauanträgen und der dargestellten positiven Bevölkerungsentwicklung erkennbar ist. Der eingangs erwähnte Mangel, der einseitigen Erschließung der geplanten Stichstraße des rechtskräftigen Bebauungsplans, der vor in Angriffnahme des nächsten Bauabschnittes behoben werden muss, macht diese Änderung und Erweiterung erforderlich.

Zur Aufwertung des vorhandenen und geplanten Wohnbaulandes soll am südlichen Rand des Baugebietes ein Kinderspielplatz eingerichtet werden.

3.2 Bauleitplanung

Die Aufnahme der Erweiterungsfläche in den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg wurde mit der Verbandsgemeindeverwaltung abgestimmt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im so genannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses war der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg zwar noch nicht rechtswirksam, allerdings war der Abschluss des Verfahrens zeitlich absehbar, deshalb war festgelegt worden, dass die Ausfertigung der Bebauungsplanänderung nach der Inkraftsetzung des Flächennutzungsplanes veranlasst werden soll.

Im Flächennutzungsplan wird die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf Beckersacker“ entsprechend als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bzw. als landespflegerische Ausgleichsfläche ausgewiesen.

3.3 Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Immissionen:

Zur Beurteilung des Verkehrslärms der K 2, die in einem Abstand von ≥ 85 m Entfernung am Baugebiet vorbei führt wurde eine Lärmabschätzung nach DIN 18 005 durchgeführt. Die schalltechnische Beurteilung ergibt eine Abweichung von -9 dB(A) am Tag und -7 dB(A) nachts von den jeweiligen Orientierungswerten. Die schalltechnische Beurteilung ist als Anlage 2 dieser Begründung beigefügt.

Weiterhin ist zu Bedenken, dass der auftretende Verkehrslärm durch eine ca. 5 - 8 m hohe, bewachsene Böschung vom Baugebiet abgeschirmt wird. Schallimmissionen, die sich negativ auf das Plangebiet auswirken, sind von der Kreisstraße 2 nicht zu erwarten.

Wasserschutzgebiete, Altablagerungen und Oberflächengewässer werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Andere übergeordnete Belange werden durch das Verfahren der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nach dem jetzigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.

4. Planung

4.1 Plankonzeption

Der geänderte Bebauungsplan soll die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen zur Schaffung von Wohnbauflächen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung - sowohl unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und Nutzung des bereits erschlossenen Baugebietes, als auch einer harmonischen Eingliederung in den Landschaftsraum - gewährleisten.

Zudem soll die ordnungsgemäße Erschließung und Bebauung der Grundstücke, auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, sichergestellt werden.

Insbesondere die Erhaltung des dörflichen Charakters von Dill stand bei der Plankonzeption im Vordergrund. Aus diesem Grund soll sich überwiegend „Familienwohnen“ im Einfamilienhaus etablieren. Ein nachbarschaftliches Beisammensein soll im öffentlichen Raum ermöglicht werden. Die Errichtung des Kinderspielplatzes soll als gemeinschaftliche Spielanlage und Treffpunkt junger Familien ebenfalls zu einer Verstärkung der nachbarschaftlichen Beziehungen beitragen

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bereits ausgebauten Teilbereich des ersten Bauabschnittes mit Anbindung an die Kreisstraße 2.

Die Erschließungsstraße „Beckersacker“ ist so konzipiert, dass sie den zusätzlichen Erschließungsverkehr der Erweiterungsfläche problemlos aufnehmen kann. Es ist an eine ähnliche oder gleiche Konzeption wie bei der vorhandenen Erschließungsstraße gedacht.

Die vorhandene Erschließungsstraße mit einer Breite von ca. 6,70 m, 4,70 m Fahrbahn, 0,50 m Rinne und 1,50 m Gehweg, wird um rund 140 m verlängert (I. Bauabschnitt). Die in südöstliche Richtung abknickende Stichstraße mit einer Länge von rund 150 m (II. Bauabschnitt) wird auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut. Am Ausbauende der Stichstraße wird ein Wendeanlage ähnlich Typ 3 gemäß EAE 85/95 angeordnet. Für den Bereich der Haupteerschließungsstraße kann der Einmündungsbereich der Stichstraße als Wendeplatz benutzt werden. Die Straßenverkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen gestaltet.

Fußwege sind in dem Plangebiet nicht vorgesehen, jedoch können die das Baugebiet umgebenden Wirtschaftswege als fußläufige Verbindung zur Ortslage bzw. in die offene Flur genutzt werden.

Im Einmündungsbereich der ehemaligen und der neuen Stichstraße werden öffentliche Grünflächen angeordnet. Aber auch durch die Anlegung von Grünflächen im öffentlichen Verkehrsraum, die mit Straßenbäumen, Hecken und Bodendeckern bepflanzt werden, soll ein aufgelockertes Straßenbild entstehen.

Der geplante Kinderspielplatz ist vom Baugebiet über einen 1,50 m breiten vorhandenen Fußweg erreichbar. Von der historisch gewachsenen Ortslage aus kann der Spielplatz über den nördlich des Baugebietes verlaufenden Wirtschaftsweg, Parzelle 101, erreicht werden.

Städtebauliche Kenndaten

Folgende Bilanzierung der städtebaulichen Kenndaten zeigt die Verteilung von Nettobauflächen, Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen:

Gesamtfläche: **2,222 ha Plangebiet entsprechend Bebauungsplan-Festsetzungen**

| | |
|---|--------------------------|
| Nettobauland | 17.045,00 m ² |
| davon private Grünflächen | 945,00 m ² |
| Verkehrsfläche | 1.776,00 m ² |
| Verkehrsfläche besondere Nutzung (Wirtschaftsweg) | 1.675,00 m ² |
| Öffentliche Grünflächen | 561,00 m ² |
| Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern | 186,00 m ² |
| Spielplatz | 953,00 m ² |
| Fußweg zum Spielplatz | 53,00 m ² |
| | |
| Anzahl der Grundstücke: | 17 Stück |
| Durchschnittliche Grundstücksgröße: | rd. 1.000 m ² |

(Auflistung der geplanten Grundstücksgrößen siehe Anlage 1)

5. Städtebau

In Dill gibt es eine große Nachfrage nach preisgünstigem Bauland, insbesondere für Familien mit Kindern aus der Ortsgemeinde. Es gibt zurzeit keine verfügbaren Bauplätze in der Ortsgemeinde Dill.

Städtebauliches Ziel ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland. Dabei ist das Baugebiet in die vorhandenen Strukturen und in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einzufügen.

Zeitgemäße Festsetzungen, die die städtebauliche Leitbildentwicklung widerspiegeln, sind entsprechend zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist der Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, die Belange der benachbarten Anlieger sind zu berücksichtigen und gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen. In diesem Spannungsfeld bewegen sich die nachfolgenden begründeten Festsetzungen. Abwägungen gemäß § 1 (6) BauGB sind dabei unvermeidbar.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete der Unterbringung von Wohngebäuden. Darüber hinaus sieht der Nutzungskatalog weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten, vor. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

Im vorliegenden Fall sind die in § 4 (2) BauNVO unter Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) genannten Arten der Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig, da keine Konkurrenzsituation zum Ortskern geschaffen werden soll, wo weiterhin schwerpunktmäßig die Infrastruktureinrichtungen anzusiedeln sind. Zudem sollen publikumsintensive Einrichtungen vermieden werden um den Zu- und Abgangsverkehr zu begrenzen, der sonst zu einer erheblichen Minderung der Wohnruhe führen könnte.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da zum einen kein Bedarf und somit keine Festsetzungsnotwendigkeit vorhanden ist, und sich diese Anlagen aufgrund ihrer Struktur und Nutzung nicht in das Plangebiet einfügen würden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächen- und Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren wird sich an der Umgebungsbebauung, bzw. an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes orientiert.

Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Auf die Ausschöpfung der Höchstgrenze der GRZ = 0,4 nach § 17 BauNVO wurde bewusst verzichtet. Aufgrund der besonderen topographischen Bedingungen und der damit verbundenen überdurchschnittlichen Grundstücksgrößen würde eine höhere Grundflächen- und Geschossflächenzahl Baukörper zulassen die dem Leitbild einer eher ländlich geprägten Dichte zuwider laufen würden.

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse aus den oben genannten Gründen mit $Z = II$ festgesetzt. Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2, Abs. 4, Satz 1 und 2 LBauO handelt.

5.3 Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung einer übermäßigen Höhenentwicklung, sowie zur Gewährleistung einer homogenen Einbindung der Erweiterungs- und Umplanungsfläche in das Landschafts- und Ortsbild ist die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer **allgemeinen und einer talseitigen Traufhöhe** geregelt.

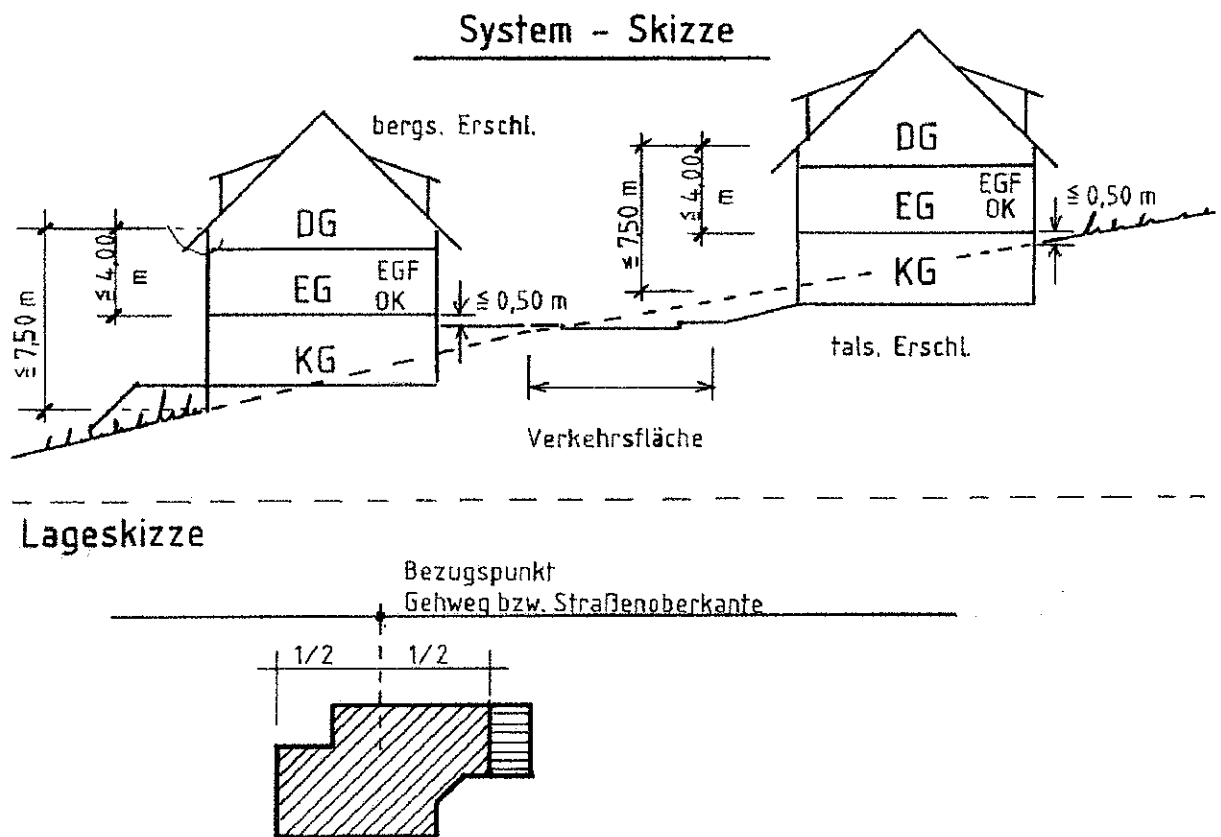
Die maximal zulässige **allgemeine Traufhöhe** wird mit **4,00 m** festgesetzt. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfußboden und der Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und Oberkante Dachhaut.

Diese Festlegung dient dazu die Höhe der zulässigen Baukörper im Bereich des Erd- und Dachgeschosses zu begrenzen und führt zu der so genannten $1\frac{1}{2}$ geschossigen Bebauung. Diese Festlegung verhindert also, dass die zulässigen 2 Vollgeschosse in Form eines Erd- und Obergeschosses entstehen können.

Als **talseitige Traufhöhe**, das Maß zwischen höchstem angrenzenden natürlichen Gelände und der Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und Oberkante Dachhaut, wird ein zulässiges Maß von **7,50 m** festgelegt.

Auf Grund des stark abfallenden natürlichen Geländes im Bereich der **Baugrundstücke 13 und 14** werden diese beiden Grundstücke **von der Festlegung der talseitigen Traufhöhe ausgenommen, die allgemeine Traufhöhe behält ihre Gültigkeit.**

Durch diese Festlegung soll, als Schutz für die Unterliegergrundstücke, eine Höhenbegrenzung vor allem im Bereich der Grundstücke mit bergseitiger Erschließung erreicht werden. Aufgrund der starken Gefällesituation im Baugebiet könnten Bauwerke, die mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,50 m über Straßenniveau, an der hinteren Baugrenze errichtet werden, eine Traufhöhe bis zu 10,00 m im Bezug auf das natürliche Gelände erreichen. Solche Höhenentwicklungen sind nicht gewollt und werden durch die Festlegung der talseitigen Traufhöhe auf ein vertretbares Maß begrenzt.



5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird im Planbereich die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Dies geschieht zur Wahrung eines städtebaulich homogenen Erscheinungsbildes.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken.

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; dies gilt auch für Nebengebäude iSv. § 14 BauNVO, wobei allerdings pro Grundstück ein solches Gebäude bis zu einer Größe von 50 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zugelassen wird. Diese Festlegung soll die Errichtung eines Geräteschuppens für Gartengeräte oder ähnliches im seitlichen oder hinteren Grundstücksbereich ermöglichen

Nicht zulässig sind jedoch Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Nr. 1 BauNVO im Bereich der Grundstücksflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB), damit würde dem landespflegerischen Ziel der landschaftlichen Einbindung und Ausgleichsmaßnahme zuwider gehandelt.

5.5 Höhenlage der Baukörper

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung, sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit, nicht mehr als 0,50 m über höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante, in der Mitte des Baukörpers gemessen (siehe Lageskizze), hinausragen.

Ausgenommen sind die Grundstücke 13 und 14, für diese Grundstücke wird festgelegt:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) darf bei den **Grundstücken 13 und 14** nicht mehr als 0,75 m über Gehweg- bzw. Straßenoberkante am tiefstgelegenen Grenzpunkt des Grundstückes zur Erschließungsstraße hin, hinausragen.

Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschossfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstes bergseitig angrenzendes natürliches Gelände, an der höchstgelegenen Gebäudeecke, hinausragen.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebietes in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

Dabei wird sich an den orts- bzw. regionstypischen Gestaltungselementen orientiert. In Anlehnung an die historische Bebauung soll eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltungselemente entwickelt werden.

Gleichzeitig soll durch die Beachtung historischer Gestaltungselemente gewährleistet werden, dass kein eigenständiges, vom bestehenden Siedlungskörper isoliertes Baugebiet entsteht.

Die topographischen Gegebenheiten erfordern ein möglichst ansprechendes Erscheinungsbild des Planbereiches. Ein wesentliches Element bei der Ortsbildgestaltung ist die Dachlandschaft, die einen möglichst harmonischen Charakter aufweisen soll.

Dach

Für den Planbereich werden aus den o. g. Gründen nur geneigte Dächer, mit Ausnahme von einschenkigen Pultdächern zugelassen. Da das einschenkige Pultdach völlig untypisch ist, wird es nicht zugelassen.

Bauliche Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO und Garagen § 12 (1) können mit geneigtem Dach, entsprechend den Hauptgebäuden, aber auch mit Flachdach errichtet werden.

Bei der Festsetzung der Dachneigungswinkel wurde sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Beckersacker“ orientiert. Die Dachneigung wurde bei geneigten Dächern mit Kniestock auf 35° bis 45°, bei Gebäuden ohne Kniestock mit 20° bis 45° festgesetzt.

Überbreite Dachaufbauten beeinträchtigen sehr oft die Dachform und damit die Gesamtwirkung des Hauses. Daher dürfen im gesamten Plangebiet Dachaufbauten als Gauben nicht breiter als 4,00 m sein, und in der Summe ihrer Breiten maximal 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden und/oder Gradsparren ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die Neigung der Gaubendächer darf 20° nicht unterschreiten. Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von 5,00 m zulässig.

Aufgrund von technischen Vorgaben beim Bau von Wintergärten wird hier eine Mindestdachneigung von nur 5 % gefordert.

Zur Erhaltung eines einheitlichen Ortsbildes wird die Dachgestaltung auf die im Hunsrück dominierenden schieferfarbigen Farbtöne festgelegt: RAL-Farben 7015, 7016, 7021, 7024, 8019 und 8022.

Die Dacheindeckung ist an die Umgebungsbebauung und der in der historisch gewachsenen Ortslage von Dill vorhandenen Eindeckungen mit Natur- und Kunstschiefer, Pfannen und Betondachsteine, Bitumenschindeln und Blecheindeckungen anzupassen. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Dächer von Wintergärten. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche sind bis zu 25 % der Gesamtdachfläche zulässig.

Fassaden

Neben der Dacheindeckung ist die Fassadengestaltung regions- und ortstypisch vorzunehmen. Eine Verwendung von natürlichen und ortstypischen Materialien für die Gestaltung der Außenflächen, wie Putz, Fachwerk, Massivholz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz, unterstützt die Einbindung der Neubauten in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild. Störend und deshalb unzulässig sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen der bebauten Grundstücke entsprechen in etwa den Regelungen im Bereich des bereits erschlossenen und nahezu bebauten Abschnittes des Baugebietes.

Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Damit sich die bebauten Grundstücke gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen wird festgesetzt, das nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

5.7 Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinn des § 4 (1) Landespflegegesetz geschaffen, da sie eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen vorsehen und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nachhaltig tangiert werden kann.

Folgen einer Bebauung und Erschließung mit Straßen und Wegen sind die Versiegelung des Bodens, die Vernichtung bzw. Veränderung pflanzlichen und tierischen Lebensraums, eine verminderte Regenwasserversickerung und Veränderungen des Kleinklimas.

Um diese Umweltauswirkungen zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber in § 17 Landespflegegesetz vor, dass die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege im Flächennutzungsplan darzustellen und in den Bebauungsplänen festzusetzen sind. Negative Umweltauswirkungen sollen dadurch vermieden oder ausgeglichen werden. (Siehe hierzu auch "Landespflegerischer Beitrag zum Bebauungsplan" als Anlage zur Begründung).

Da es sich jedoch überwiegend um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen handelt und keine schützenswerten Bereiche vorhanden sind, führt die Realisierung des Bebauungsplanes zu keiner nicht ausgleichbaren Veränderung der Situation.

Intensiv zu berücksichtigen sind insbesondere die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden zahlreiche Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes möglichst gering halten sollen und die unvermeidlichen Eingriffe ausgleichen.

So sind die in der Planzeichnung mit dem Symbol (o o o o o) oder (T T T T T) gekennzeichneten Flächen nach Maßgabe des Landespflegerischen Begleitplanes anzulegen und zu entwickeln (siehe hierzu "Landespflegerische Festsetzungen" als Teil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan).

Um die negativen Auswirkungen der zu erwartenden Versiegelungen (z. B. auf die Grundwasserneubildung und die Abflussverhältnisse) zu reduzieren und die Kläranlage zu entlasten,

soll das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit gesammelt und wiederverwendet werden.

Durch die Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen soll ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sichergestellt und ein zusätzlicher Ausgleich für die zu erwartende Bodenversiegelung geschaffen werden. Dazu sind die vier öffentlichen Grünflächen, sowie die Ränder des Gebietes, private Grünflächen, nach den Maßgaben des landespflegerischen Begleitplanes mit Gehölzen zu bepflanzen.

Zum vollkommenen Ausgleich des Eingriffs ist eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des eigentlichen Plangebietes, im Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes erforderlich. Die entsprechenden Maßnahmen sind im landespflegerischen Begleitplan auf Seite 11 bzw. in den Textlichen Festsetzungen dargestellt.

5.8 Wasserwirtschaftliche Vorstellungen

Auf Grund der in Kapitel 6.2 Abwasserbeseitigung dargestellten Problematik der Abwasserbeseitigung und der sich daraus ergebenden Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Mischkanalisation sollen die zukünftigen Grundstückseigentümer angehalten werden, die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten.

*Nach § 2 Absatz 2 des Landeswassergesetzes (LWG) Rheinland – Pfalz ist **Jeder verpflichtet mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.***

Eine Festsetzung der nachfolgend aufgeführten Punkte ist im Bebauungsplan aus rechtlichen Gründen nicht zulässig. Auch eine Durchsetzung im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation durch die Verbandsgemeindewerke Kirchberg/Hunsrück ist nicht möglich. Die nachfolgend aufgestellten Forderungen sind nur auf freiwilliger Basis mit den Grundstückseigentümern durchzusetzen.

5.8.1 Verringerung der Oberflächenversiegelung

Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Die Verpflichtung zur geringstmöglichen Oberflächenversiegelung auf den Privatgrundstücken besteht auch aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen. Es wird hier auf den § 2 Absatz 2 des Landeswassergesetzes (LWG) und den § 10 (4) der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland – Pfalz verwiesen. Auch die Erschließungskonzeption erfolgt unter der Zielvorstellung einer möglichst geringen Versiegelung.

5.8.2 Wiederverwendung von Niederschlagswasser

Das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine) wird ausdrücklich empfohlen. Hierzu könnte das Regenwasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken in offenen Teichen, Zisternen und Regentonnen gespeichert werden.

Für die Nutzung von Niederschlagswasser im Haushalt ist ein Antrag auf Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang bei den Verbandsgemeindewerken zu stellen und ein zusätzlicher Schmutzwasserzähler einzubauen.

5.8.3 Maßnahmen zur Reduzierung des Niederschlagspitzenabflusses

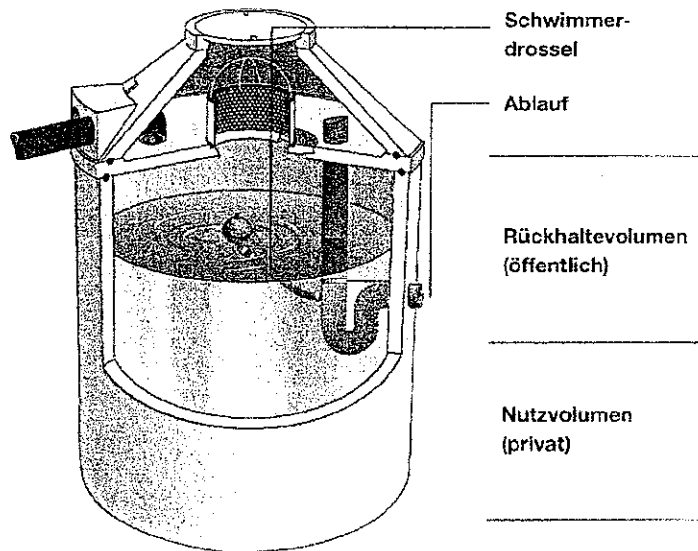
Zur Kompensation der versiegelten Flächen soll auf jedem Grundstück ein Retentionsraum (Regenrückhaltevolumen) in nachfolgend festgelegter Mindestgröße hergestellt und unterhalten werden:

| | | | |
|-------------------------|----------------------|------|------------------------------|
| - Grundstücksgröße bis | 800 m ² | ---- | 2,000 m ³ Volumen |
| - Grundstücksgröße bis | 1 200 m ² | ---- | 2,500 m ³ Volumen |
| - Grundstücksgröße über | 1 200 m ² | ---- | 3,000 m ³ Volumen |

Der Entleerungsabfluss des Retentionsraumes ist auf maximal 1,00 l/s zu begrenzen.

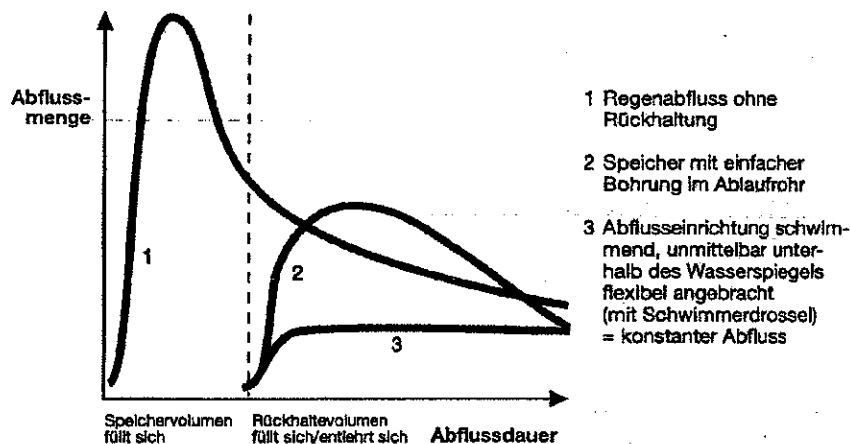
Dieser Retentionsraum kann in Verbindung mit einem Regenspeicher (Zisterne) für Brauchwasser errichtet werden. Ein solch kombinierter Regenspeicher schafft wie öffentliche Regenrückhaltebecken, regelmäßig freie Speicherkapazitäten für den nächsten Niederschlag zusätzlich zum Speichervolumen, das für die Regenwassernutzung zur Verfügung steht.

Diese privaten Regenrückhaltemaßnahmen dienen dazu den Niederschlagspitzenabfluss zu reduzieren und bringen eine Ergänzung der vorhandenen zentralen Rückhalteeinrichtungen durch zusätzliches dezentrales Puffervolumen.

Schematische Darstellung eines Regenspeichers mit Retentionsraum und des darunter liegenden Brauchwasserspeicherraumes

Zur Optimierung des Rückhaltevolumens und zur deutlichen Kappung des Spitzabflusswertes sollte der Regenwasserspeicher mit einer Ablaufdrossel-einrichtung mit einem konstanten Ablaufwert von maximal 1,00 l/s ausgestattet werden.

Eine einfache Möglichkeit zur Erzeugung eines konstanten Abflusses ist der Einbau einer Schwimmdrossel mittels einer Schlauchverbindung zum Ablauf- bzw. Überlaufrohr, siehe die Darstellung des Regenspeichers.

Charakteristische Abflussmengenkurven

5.9 Denkmalschutz und -pflege

Zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz und -pflegegesetz Rheinland – Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/579 400.

5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG

Eine UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegt nicht vor. Die Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum UVPG befasst sich mit dem Bau von Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen. Gemäß 18.7.2 ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, wenn es sich um ein Aufstellungsverfahren, mit zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 m² und weniger als 100.000 m² handelt.

Die Summe der bereits erschlossenen Grundstücke beträgt 18.691 m², die Fläche der Grundstücke im Bereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes addieren sich zu 16.870 m². Die Summe aller Grundstücke beträgt somit 35.561 m². Daraus errechnet sich die Grundfläche gem. § 19 BauNVO wie folgt:

$$35.561 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ (Grundflächenzahl)} = 10.668 \text{ m}^2$$

Somit liegt die Gesamtgrundfläche des Baugebietes bei ca. 53 % des Eingangswertes für eine UVP – Pflicht.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes soll durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des 1. Bauabschnittes des Baugebietes sichergestellt werden. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger, den Verbandsgemeindewerken Kirchberg, abgestimmt. Die Ortsgemeinde Dill wird über eine Verbindungsleitung DN 200 mm, von der Ortslage Sohrschied kommend, vom Zweckverband Hunsrück II versorgt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Zur Abstimmung der grundlegenden Planungskriterien zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers im Zusammenhang mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf Beckersacker“ fand am 09.04.2002 ein Ortstermin mit den nachfolgend aufgeführten Teilnehmern statt:

| | |
|--------------|--|
| Herr Mattern | Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz |
| Herr Kuhn | Verbandsgemeindewerke Kirchberg |
| Herr Franz | Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg |
| Herr Hübner | Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Dill |
| Herr Kurz | Planer und Ortsbeigeordneter der Ortsgemeinde Dill |

Auf Grund der schwierigen topographischen Geländeverhältnisse und einer nur geringfügigen Erweiterung des Baugebietes um 7 Baugrundstücke von bisher 26 auf 33 Bauplätze und einer sehr kostenintensiven getrennten Ableitung des Niederschlagswassers in den Sohrbach wurde einer Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwasser im Mischsystem mit Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem des Baugebietes zugestimmt.

Eine getrennte Ableitung des Oberflächenwassers mittels offener Gräben ist in dem stark hängigen Plangebiet ohne Befestigung der Gräben und Mulden unmöglich. Des Weiteren würde von den offenen Gräben und Mulden eine nicht zu unterschätzende Gefahr für die Unterliegergrundstücke ausgehen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser in zentralen oder dezentralen Versickerungsanlagen gemäß den Vorgaben der ATV (Abwassertechnischen Vereinigung) kommt auf Grund der Durchlässigkeiten des Bodens ($k_f \sim 10^{-6}$ m/s Erfahrungswert auf Grundlage der bisherigen Bodenaufschlüsse) nicht in Frage.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind 16 Baugrundstücke bereits bebaut und/oder erschlossen. Von den in der 2. Änderung erfassten 17 Baugrundstücken könnten maximal 13 Grundstücke über ein klassisches Trennsystem erfasst werden, jedoch stehen dieser Lösung die äußerst hohen Baukosten entgegen.

Die Schaffung von günstigem Bauland ist gerade für so kleine Gemeinden wie die Ortsgemeinde Dill von größter Bedeutung um eine entsprechende Weiterentwicklung und Sicherung des Bestandes zu erfahren. Des Weiteren sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der starken Hanglage des Plangebietes und der damit verbundenen Anlegung von Böschungen die durchschnittliche Grundstücksgröße 1.000 m² betragen muss. Eine weitere Verteuerung der Baugrundstücke würde einer Vermarktung in dieser strukturschwachen Region sehr entgegenstehen.

Eine Annäherung an die wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen, die durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz (LWG) des Landes Rheinland – Pfalz vorgegeben sind, soll durch die nachfolgenden Punkte erreicht werden:

- Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Die Verpflichtung zur geringstmöglichen Oberflächenversiegelung auf den Privatgrundstücken besteht auch aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen. Es wird hier auf den § 10 (4) der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland – Pfalz verwiesen. Auch die Erschließungskonzeption erfolgt unter der Zielvorstellung einer möglichst geringen Versiegelung.
- Das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine) wird ausdrücklich empfohlen. Hierzu könnte das Regenwasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken in offenen Teichen, Zisternen und Regentonnen gespeichert werden.
- Auf jedem Grundstück soll ein Retentionsraum (Regenrückhaltevolumen) in nachfolgend festgelegter Mindestgröße herzustellen und zu unterhalten ist:
 - Grundstücksgröße bis 800 m² ---- 2,000 m³ Volumen
 - Grundstücksgröße bis 1 200 m² ---- 2,500 m³ Volumen
 - Grundstücksgröße über 1 200 m² ---- 3,000 m³ Volumen

Der Entleerungsabfluss des Retentionsraumes ist auf maximal 1,00 l/s zu begrenzen.

6.3 Außengebietswasserbeseitigung

Das eventuell auftretende Oberflächenwasser des südwestlich angrenzenden Außengebietes das in Richtung Plangebiet abfließen könnte, wird durch den entlang des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg abgefangen. Zu diesem Zweck wird der Wirtschaftsweg quer zum Hang geneigt. Das gefasste Wasser soll nach Möglichkeit auf diesem unbefestigten Wirtschaftsweg versickern bzw. das Überschusswasser so in die an der Südspitze des Plangebietes gelegene Landespflegefläche geleitet werden. Damit das im Extremfall aus der Landespflegefläche austretende Oberflächenwasser nicht über den im Plangebiet liegenden Wirtschaftsweg zur Erschließungsstraße abfließen kann, wird entlang der Nordwest Grenze der Landespflegefläche, dann quer über die Wegeparzelle 76 und weiter in die Wegeparzelle 105 eine ca. 30 m lange Rigole, bestehend aus einem Teilsickerrohr DN 160 mm und Grobschotterverfüllung, hergestellt. Die Ausmündung des Sickerrohres erfolgt in einer Schotterpackung in der Wegeparzelle 105. Diese Parzelle ist im oberen Abschnitt nicht als Weg erkennbar und auf Grund der starken Geländeneigung auch nicht nutzbar.

6.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung soll über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Baubeginn wird mit der RWE Net AG rechtzeitig abgestimmt.

6.5 Kommunikation

Das Plangebiet wird im Bereich der bereits hergestellten Erschließungsstraße an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen. Auch diese Arbeiten werden frühzeitig mit dem Versorgungsträger, Deutsche Telekom, abgestimmt.

7. Bodenordnung

Die Ortsgemeinde Dill ist bereits im Besitz von rund 50 % der Fläche des Plangebietes. Die Verhandlungen über den Erwerb der Teilflächen der Parzellen 48 und 49 sind bereits erfolgreich durchgeführt und werden umgehend notariell abgeschlossen. Die beiden Baugrundstücke Flur 24, Parzelle 63 und 64 bleiben in Privatbesitz. Bei der Realisierung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt eine Neuvermessung.

8. Kostenschätzung

Überschlägliche Schätzung der Erschließungskosten unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten:

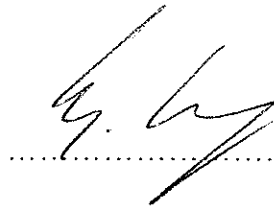
| | | |
|---|-----|--------------|
| 1. Ankauf der Erweiterungsfläche | ca. | 25.000,00 € |
| 2. Ankauf einer landespflegerischen Ausgleichsfläche im Rahmen des Naheprogramms (20 % Eigenanteil) | ca. | 3.000,00 € |
| 3. Straßenbau einschl. Beleuchtung | ca. | 217.000,00 € |
| 4. Vermessung | ca. | 40.000,00 € |
| 5. Wasserversorgung | ca. | 30.000,00 € |
| 6. Entwässerung | ca. | 101.000,00 € |
| 7. Landespflegerischer Ausgleich | ca. | 25.000,00 € |
| <hr/> | | |
| Gesamtkosten | ca. | 441.000,00 € |

9. Finanzierung

Die Ortsgemeinde Dill trägt, für die in Ihrem Besitz befindlichen Grundstücke sämtliche Kosten der Erschließung einschließlich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, nach Veranlagung durch die Verbandsgemeindewerke Kirchberg, der landespflegerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen sowie der Ersatzmaßnahmen außerhalb des eigentlichen Plangebietes. Die Gemeinde wird diese Kosten beim Verkauf der Baugrundstücke satzungsgemäß auf die neuen Grundstückseigentümer „umlegen“.

Die Eigentümer der Privatgrundstücke werden entsprechend den geltenden Satzungen der Ortsgemeinde Dill und der Ver- und Entsorgungsträger zur Erstattung der tatsächlich entstandenen Erschließungskosten veranlagt.

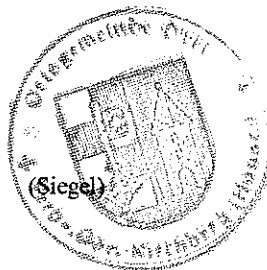
Erarbeitet: Dipl. – Ing. (FH) Gundolf Kurz
Zur Burg 2, 55 487 Dill
Juni 2006

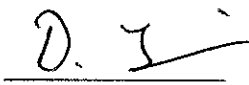


Gundolf Kurz
Dipl.-Ing. (FH)
Zur Burg 2
55487 Dill
Telefon 06763/3657

Ausfertigung

55487 Dill, den 10.07.2006
ORTSGEMEINDE DILL




(Heidecker)
Ortsbürgermeister

Anlagen: Aufstellung der Grundstücksgrößen der geplanten Bauplätze (Anlage 1)
Schalltechnische Beurteilung (Anlage 2)
Artenliste für Anpflanzungen (Anlage 3)

Anlage 1

Grundstücksgröße der geplanten Bauplätze

| | | |
|------------|-----------------------------|------------------------|
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 1 | ~ 1.037 m ² |
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 2 | ~ 1.030 m ² |
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 3 | ~ 1.000 m ² |
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 4 | ~ 1.127 m ² |
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 5 | ~ 1.590 m ² |
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 6 | ~ 1.005 m ² |
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 7 | ~ 1.145 m ² |
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 8 | ~ 975 m ² |
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 9 | ~ 975 m ² |
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 10 | ~ 975 m ² |
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 11 | ~ 975 m ² |
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 12 | ~ 980 m ² |
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 13 | ~ 1.010 m ² |
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 14 | ~ 950 m ² |
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 15 | ~ 823 m ² |
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 16 | ~ 730 m ² |
| Grundstück | <input type="checkbox"/> 17 | ~ 718 m ² |

Anlage 2

| Lärmabschätzung nach DIN 18005 | | | |
|--|---|---------------------|--|
| (für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau) | | | |
| VG | Kirchberg | | |
| OG | Dill | | |
| B-Plan | 2. Änderung u. Erweiterung "Auf Beckersacker" | | |
| Straße: K2 | Standort: | auf Höhe Plangebiet | |
| | | Quelle: | |
| DTV 2000 | 165,00 | Kfz/24 h | aus Kartierung Straßenverwaltung Rhld.-Pfalz |
| DTV 2010 | 186,62 | Kfz/24 h | Hochrechnungsfaktor zur Trendprognose |
| p | 38 | % | aus Kartierung Straßenverwaltung Rhld.-Pfalz |
| Faktor tags | 0,0575 | | BVZ 2000 |
| Faktor nachts | 0,01 | | BVZ 2000 |
| M_T tags | 10,73 | Kfz/h | (DTV 2010 * Faktor tags) - maßgeb. stündl. Verkehrsbel. |
| M_N nachts | 1,87 | Kfz/h | (DTV 2010 * Faktor nachts) - maßgeb. stündl. Verkehrsbel |
| Mittelungspegel | | | |
| L _m (25) tags | 53,75 | dB(A) | gem. Formel 5 |
| L _m (25) nachts | 46,15 | dB(A) | gem. Formel 5 |
| Korrektur: Fahrbahnoberfläche | | | |
| L StrO | 0 | dB(A) | gem. Tabelle 2 |
| Korrektur: Höchstgeschwindigkeit | | | |
| v | 70 | km/h | im Bereich des Plangebiets |
| L v | -1,40 | dB(A) | gem. Formel 6 |
| Korrektur: Steigung | | | |
| L Stg | 0 | dB(A) | gem. Tabelle 3 |
| Emissionspegel | | | |
| L _{m,E} tags | 52,35 | dB(A) | gem. Formel 25 |
| L _{m,E} nachts | 44,76 | dB(A) | gem. Formel 25 |
| Korrektur: Luftabsorption (Abstand) | | | |
| s | 85 | m | Werte aus B-Plan |
| H | 2 | m | Werte aus B-Plan |
| x | 3,86 | | Zwischenwert gem Formel 26 |
| L s | 7,16 | dB(A) | gem. Formel 26 |
| Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen | | | |
| L k | 0 | dB(A) | gem. Tabelle 6 |
| Beurteilungspegel | | | |
| L _r tags | 45,20 | | gem. Formel 24 |
| L _r nachts | 37,60 | | gem. Formel 24 |
| gerundet | 46 | | gem. DIN 18005 |
| gerundet | 38 | | gem. DIN 18005 |
| Orientierungswerte | | | |
| Gebietsart | WA | | |
| Tagwert: | 55 | dB(A) | aus Beiblatt DIN 18005 |
| Nachtwert | 45 | dB(A) | aus Beiblatt DIN 18005 |
| Abweichung | | | |
| tags | -9 | dB(A) | (Beurteilungspegel - Orientierungswert) |
| nachts | -7 | dB(A) | (Beurteilungspegel - Orientierungswert) |
| Maximale Abweichung: | | -7 | dB(A) |

Anlage 3

Artenlisten für Anpflanzungen

Bäume 1. Größenordnung (nicht für den Ordnungsbereich C und Textfestsetzung III.4)

| | | |
|--------------|---|--------------------|
| Buche | - | Fagus sylvatica |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Spitzahorn | - | Acer platanoides |
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Zitterpappel | - | Populus tremula |
| Esche | - | Fraxinus excelsior |

Bäume 1. Größenordnung (nur für den Ordnungsbereich C und Textfestsetzung III.4)

| | | |
|--------------|---|------------------|
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |

Bäume 2. Größenordnung (nicht für den Ordnungsbereich C und Textfestsetzung III.4)

| | | |
|-----------|---|------------------|
| Salweide | - | Salix caprea |
| Birke | - | Betula pendula |
| Eberesche | - | Sorbus aucuparia |
| Feldahorn | - | Acer campestre |

Sträucher (nicht für den Ordnungsbereich C und Textfestsetzung III.4)

| | | |
|--------------------------|---|---------------------|
| Zweiggriffliger Weißdorn | - | Crataegus laevigata |
| Brombeere | - | Rubus fruticosus |
| Hasel | - | Corylus avellana |
| Himbeere | - | Rubus idaeus |
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Hundsrose | - | Rosa canina |
| Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Traubenholunder | - | Sambucus racemosa |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |

Sträucher (nur für den Ordnungsbereich C und Textfestsetzung III.4)

| | | |
|--------------------|---|-------------------|
| Weißdorn | - | Crataegus sp. |
| Hasel | - | Corylus avellana |
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Berg-Johannisbeere | - | Ribes alpinum |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |
| Traubenholunder | - | Sambucus racemosa |

Straßenbäume (auch für Ordnungsbereich B)

| | | |
|-----------------------|---|--------------------------------|
| Apfel Dorn | - | Crataegus x carrierei |
| Chinesische Wildbirne | - | Pyrus calleryana `Chanticleer` |
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Italienische Erle | - | Alnus cordata |
| Mehlbeere | - | Sorbus aria |
| Spitz-Ahorn in Sorten | - | Acer platanoides `Columnare` |

Liste der zu pflanzenden typischen Obstsorten

| | | |
|----------------|---|---------------------------|
| Apfelbäume | - | Champagner Renette |
| | - | Goldparmäne |
| | - | Roter Boskoop |
| | - | Gloster |
| | - | Rheinischer Bohnapfel |
| | - | Rheinischer Krummstiel |
| | - | Rheinische Schafsnase |
| | - | Sternrenette |
| | - | Roter Berlepsch |
| | - | Winterrambur |
| Birnenbäume | - | Williams Christbirne |
| | - | Conference |
| | - | Gute Graue |
| | - | Alexander Lukas |
| Kirschbäume | - | Burlat |
| | - | Van |
| | - | Sam |
| | - | Kassins Frühe Herzkirsche |
| | - | Geisepitter |
| Zwetschenbäume | - | Hauszwetsche |
| Walnuss | - | Junglans regia |

Wildsorten:

| | | |
|--------------|---|----------------|
| Wildapfel | - | Malus communis |
| Wildbirne | - | Pyrus communis |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |