

ORTSGEMEINDE METZENHAUSEN

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Aufm Acker“**



Fassung
gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
(Ausführung für die Offenlage)

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 Metzenhausen besteht dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnland durch die Nähe zur B 50 und dem Flughafen Hahn. Um jungen Familien und weiteren Bauwilligen Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes. Die Lage des Baugebietes ist im laufenden Verfahren der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbauflächen“ (W) gemäß §1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung aufgenommen und der Bebauungsplan im Parallelverfahren entwickelt.

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,24 ha großen allgemeinen Wohngebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Metzenhausen beabsichtigt für Ihren Eigenbedarf entsprechende Baulandflächen auszuweisen.

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

2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,24 ha große geplante Wohnbaugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Metzenhausen und grenzt westlich unmittelbar an das vorherige Neubaugebiet „An der Forst“ an. Begrenzt wird das geplante Baugebiet nördlich durch einen Wirtschaftsweg. Östlich befindet sich die freie Feldflur (in diesem Bereich wird z. Zt. ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt). Südlich grenzt das Baugebiet an die Ortslage. Visuell betrachtet handelt es sich beim Plangebiet um eine plateauartige Fläche, die eine mittlere Neigung im Längsgefälle von Nord nach Süd aufweist. Das für die Planung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit überwiegend als Ackerland genutzt. Kleinstrukturierte Gehölzbestände (einzelne Obstbäume) sind in Randbereich der jetzigen Ortslage geringfügig vorhanden.

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Metzenhausen, Flur 4, und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 4: 9/10, 9/7, 4 teilw., 11 teilw., 13 teilw., 9/5 teilw., 8/4 teilw., 7/3 teilw.

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 1,24 ha. Als Ausgleichsfläche für den Eingriff sind ca. 1.523 m² an öffentlichen Grünflächen ausgewiesen.

Als Verkehrsfläche werden ca. 0,13 ha festgesetzt. Als reine Baufläche verbleiben ca. 0,95 ha.

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

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

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

2.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit

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

Die im vorliegenden Fall anrechenbare Flächengröße beträgt 0,29 ha. Sie ergibt sich aus der Nettobaulandfläche multipliziert mit der Grundflächenzahl von 0,3.

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

3. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

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

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

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

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

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

3.1 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

- Naturräumliche Einheit: Kirchberger Hochflächenrand
- Geologischer Aufbau: Pleistozän
- Oberflächengestalt: 420 m - 441 m über NN
- Bodenverhältnisse: Parabraunerden
- Wasserkreislauf: Im Plangebiet bildet ein namenloser Bachverlauf südlich der Ortslage gefällemäßig den Hauptvorfluter.
- Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, wobei die ackerbauliche Nutzung überwiegt. 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).
- Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Acker- und Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver Nutzungsform, als lineare Strukturen entlang der jetzigen Flurwege, anzutreffen. Insgesamt ist die Artenzusammensetzung des Plangebietes von einer einheitlichen, homogenen Nutzungsstruktur, auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung, geprägt.
Detaillierte tierökologische Untersuchungen wurden im Rahmen der Planungs-

arbeiten nicht durchgeführt. Während der Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung Grünfink, Blaumeise, Amsel, Kohlmeise, Feld- Haussperling, und die Elster beobachtet. Diese Tierarten weisen alle eine breite Lebensraumamplitude auf, bevorzugen sowohl Siedlungsbereiche und das umgebende Offenland, wobei Gehölzbestände in Offenlandbereichen und die Waldrandnähe eine wesentliche Rolle spielen.

- Geschützte oder wertvolle Biotope: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenso sind keine Flächen vorhanden die nach dem § 24 des Landespflegegesetzes gesetzlich geschützt sind.
- Schutzgebiete: Weitere Schutzgebiete oder Objekte gemäß den §§ 18 - 22 des Landespflegegesetzes sind nicht vorhanden.
- Landschaftsbild: Die Lage des Gebietes stellt eine homogene Arrondierung der Ortslage dar. Aus Gründen des Landschaftsbildes ist die vorgesehene Planung vorteilhaft für das Ortsbild.
- Nutzungsstruktur: Im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überwiegt die landwirtschaftliche Bodennutzung.

3.2 Vorroraussichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft / Natürliches Wirkungsgefüge

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

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

3.3 Bewertung / Empfindlichkeit und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Potentiale

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

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

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

3.3.1 Arten- und Biotopschutz

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

"Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der planungsraum-spezifischen 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.

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 den am jetzigen Ortsrand vorkommenden einzelnen Obstbäumen zugesprochen werden.

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

Zur Verbesserung des Arten- und Biotopschutzpotentials müssen Vernetzungsstrukturen aufgebaut werden, durch entsprechende Pflanzstreifen und gezielte Einzelbaum- und Baumgruppenbepflanzungen, damit Verbindungskorridore zum Außenbereich geschaffen werden.

Durch diese skizzenhaften Entwicklungsmöglichkeiten, erlangt das Plangebiet in seiner Gesamtheit eine **mittlere** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential.

3.3.2 Landschaftsbild / Erholung

Die Zielvorgaben sind im § 2 Nr.11 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 geneigte Hangfläche dar. Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage von Metzenhausen und wird im westlichen Teil von der vorhandenen Ortlage begrenzt. Das Landschaftsbild prägende Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung: Ein wesentliches landschaftsbildprägendes Element ist der, an das Plangebiet angrenzende Baumbestand am Hochbehälter, der sich auf der Parzelle 5 am nördlichen Rand des Plangebietes befindet. 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 Pflanzgruppen im Bereich des Regenrückhaltebeckens geschaffen 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 bedingt durch die Topographie ungehindert 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.

Entwicklungspotential: Durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist eine Steigerung der Frischluftproduktion und somit eine geringfügige Verbesserung für das Klima möglich. Insbesondere dient die Bepflanzung im Bereich des Regenrückhaltebeckens diesem Ziel.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Wie bereits dargelegt, besteht in der Gemeinde Metzenhausen dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnbauland durch die nahe Lage der Gemeinde zum Flughafen Hahn und der Stadt Kirchberg. Die Lage des Baugebietes ist im laufenden Verfahren der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbauflächen“ (W) gemäß §1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung aufgenommen und der Bebauungsplan im Parallelverfahren entwickelt. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,24 ha großen allgemeinen Wohngebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Das geplante Baugebiet fügt sich in die umgebende Bebauung ein, durch die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen werden vorhandene Potentiale aufgewertet und verbessert.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Erschließungsstraße „Auf der Forst“ der vorangegangenen Erschließung des NBG „Auf der Forst“.

Der Wirtschaftsweg entlang des westlichen Randes des Plangebietes, Parzelle 9/10 entfällt, da dieser keiner landwirtschaftlichen Erschließung mehr dient. Im Zuge der Flurbereinigung wird am östlichen Plangebietsrand ein neuer Wirtschaftsweg geschaffen der den bestehenden Weg am nördlichen Rand mit dem Wirtschaftsweg am südöstlichen Rand verbindet.

4.3 Bauliche Nutzung

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

Da das Plangebiet unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung angrenzt und den Charakter eines Wohngebietes erhalten soll wird es als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Um das Ortsbild und den Dorfcharakter zu erhalten wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäude beschränkt, bei Einzelhäusern auf maximal 2 WE, bei Doppelhäusern auf maximal 4 WE.

4.4 Landespflegerische Zielvorstellung

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

4.4.1 Landespflegerische Zielvorstellung ohne Berücksichtigung der Bebauung

Folgende landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung der Bebauung sind zu nennen:

- Extensivierung der ackerbaulichen Nutzung,
- Umnutzung der Ackerflächen in Grünland,
- Ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen zur Verbesserung der Potentiale,
- Erhalt und Entwicklung der Ruderalflächen,

4.4.2 Landespflegerische Zielvorstellung unter Berücksichtigung der Bebauung

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

- **Anlage** von Einzelbaumbepflanzungen und Baumgruppen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes;
- **Anlage** auetypischen Bepflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens;
- **Einbindung, Durchgrünung und Gestaltung** des Plangebietes mit heimischen Laubgehölzen.

4.5 Landespflegerische Festsetzungen

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

Öffentliche Grünflächen

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

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

2. Baumbepflanzungen am Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Baumbepflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind Schwarzerlen, (*Alnus glutinosa*, Heister, 2 x v. Höhe 250-300 cm) zu verwenden.

3. Strauchbepflanzungen am Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Strauchbepflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind die Sal - Weide (*Salix caprea*) und die Ohr - Weide (*Salix aurita*) als Sträucher zwei mal verpflanzt Höhe 60 – 80 cm zu verwenden.

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 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 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.

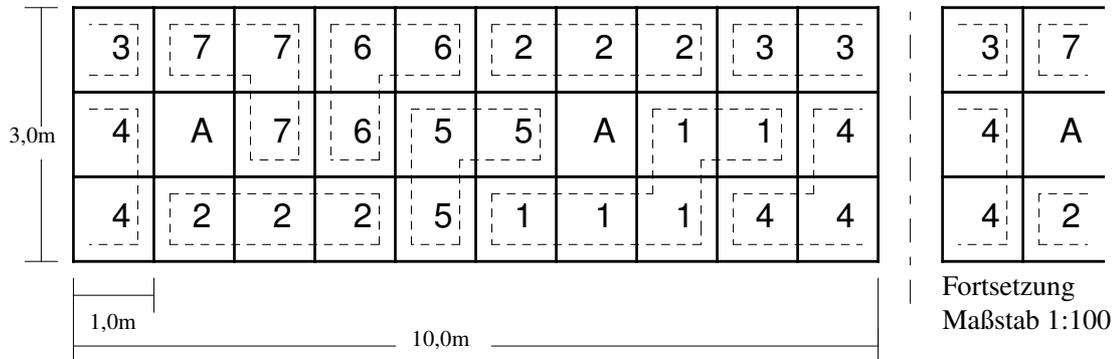
Es sollten ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

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

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

Pflanzschema für eine 3-reihige heckenartige Bepflanzung



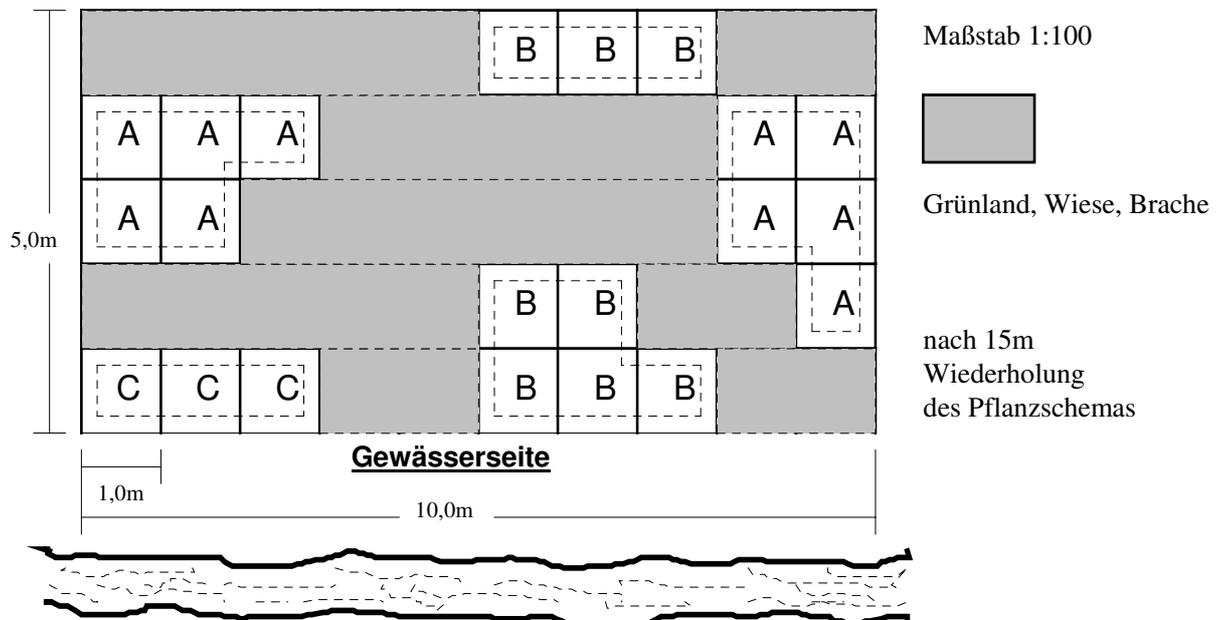
Gehölze des Pflanzschemas

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

Das folgende Pflanzschema ist im Bereich des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens anzuwenden (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzschema für eine 5 - reihige Bepflanzung an Bachläufen



Gehölze des Pflanzschemas

A	<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarzerle
B	<i>Salix caprea</i>	-	Sal - Weide
C	<i>Salix aurita</i>	-	Ohr - Weide

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

4.6 Flächenbilanzierung

Flächenermittlung nach Planung:

Bruttobaulandfläche (Gesamt):	1,24 ha
Nettobaulandfläche:	0,95 ha
Bebaubare Fläche (NBF x 0,45):	0,43 ha
Verkehrsfläche:	0,13 ha

Öffentliche Grünflächen	0,15 ha
Private Grünflächen mit Pflanzschema:	0,09 ha

Versiegelte Fläche nach Planung:	0,56 ha
----------------------------------	---------

Fläche des Kompensationsbedarfes: 0,56 ha

Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen, öffentliche Grünflächen Ziffer 1., 2 und 3: $0,15 \text{ ha} \times 1,50 = 0,23 \text{ ha}$

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen, private Grünflächen Ziffer 1: $0,09 \text{ ha} \times 1,50 = 0,14 \text{ ha}$

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen, private Grünflächen Ziffer 2: $0,95 \text{ ha} \times 0,25 = 0,24 \text{ ha}$

Gesamtsumme Kompensation = 0,60 ha
Überschuss Kompensation = 0,04 ha

Es entsteht eine geringfügige Überschusskompensation von ca. 0,04 ha an Ausgleichsfläche. Gemäß dem Ergebnis der vorangegangenen Bilanzierung ist der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff ausgeglichen.

4.7 Verwendung von Erdaushub

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

Der voraussichtlich anfallende Erdaushub im Plangebiet beträgt bei 13 Bauplätzen und ca. 500 cbm Bodenaushub je Bauplatz, sowie ca. 1.100 cbm Erdaushub für Kanal- und Verkehrsflächenbau insgesamt ca. 7.600 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 Dill angeschlossen. Aufgrund der Topographie des Plangebietes kann eine Entwässerung des Kellergeschosses im freien Gefälle für den südlichsten Bauplatz nicht gewährleistet werden. Hier ist, falls erforderlich eine Hebeanlagen für die Entwässerung des Kellergeschosses zu verwenden.

Das Plangebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden.

Der Schmutzwasserkanal schließt an den bestehenden Mischwasserkanal der Ortswässerung in der Straße „Auf der Forst“ an, mit weiterem Verlauf über den Wirtschaftsweg, Parzelle 2/1 und weiterführend in der geplanten Erschließungsstraße bis zum Ausbauende.

Die anfallenden Niederschlagswässer werden durch Versickerungsmaßnahmen, nach ATV A 138, dezentral auf den Grundstücken versickert. Da bedingt durch die zu erwartende geringe Versickerungsleistung der anstehenden Böden eine weitere Ableitung der überschüssigen, nicht verwert- und versickerbaren Niederschlagswässer für erforderlich sein wird, werden diese, sofern topographisch möglich über Muldengräben und ansonsten mittels Regewasserkanälen dem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken im südöstlichen Bereich des Plangebietes zugeleitet und dort zentral versickert, bzw. zurückgehalten. Diese Verfahrensweise wurde beim Ortstermin vom 31.07.2003 mit den Verbandsgemeindewerke Kirchberg abgestimmt.

Für Überschussmengen aus dem Versickerungsbecken, die bei starken Regenerignissen auftreten können, wird eine schadlose Ableitung, bzw. Überlauf vorgesehen werden. Diese Ableitung leitet in den Vorfluter südlich der Ortslage Metzhausen ein. Dies ist bereits vorab auch mit der Regionalstelle Wasserwirtschaft der SGD-Nord abgestimmt worden.

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.

Es wird angeregt Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

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.

6. Immissionssituation

Landwirtschaft / Gewerbe:

Das Plangebiet schließt direkt an die bestehende Ortslage und das Neubaugebiet „Auf der Forst“ an und soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Es sind keine landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebe in der Umgebung des Plangebietes vorhanden, so dass hier keine Abstände zu diesen Betrieben zu berücksichtigen sind.

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

Strassenverkehr:

Das Plangebiet schließt direkt an die bestehende Ortslage, mit Anbindung an die Strasse „Auf der Forst“ an.

Durch die Ortslage verläuft die K 11 aus Richtung Kirchberg kommend. Die nächste Bebauung befindet sich in einem Abstand der bebaubaren Flächen zur Straßen von ca. 120 m.

Die Verkehrszählung 2000 ergab für die K 11 Metzenhausen mit Prognosehorizont 2020 DTV 458 Kfz/24 h davon anteilig 7 % Güterverkehr und 8 % Schwerverkehr.

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.

Luftverkehr:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Abstand von ca. 7,2 km zum Flughafen Frankfurt-Hahn, außerhalb der Lärmschutzzone 2 des Flughafen Hahn vom 24.22.1977, geändert am 25.07.1983.

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

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

7. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Allg. Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 9.452 m² und ist in 13 Bauplätze aufgeteilt.

Für befestigte Verkehrsflächen sind ca. 1.338 m² als Gehwege und Straßenverkehrsfläche, ausgewiesen. Es sind öffentliche Grünflächen von ca. 1.523 m² Größe eingeplant.

Die Bruttobaulandfläche beträgt insgesamt ca. 12.442 m².

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

ca. 316.000,00 €

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 12.05.06

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Metzenhausen

Metzenhausen, den

.....
Lamby, Ortsbürgermeister

Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Anlage 1

Verfahren: "lange, gerade" Fahrstreifen

Emissionsort: K 11 Metzenhausen

Immissionsort: NBG "Aufm Acker"

Klassifizierte Straße:

Verkehrsbelastung DTV:	458 Kfz/24h	aus Verkehrszählung:	2000
	Anteil GV:	14%	Anteil SV: 8%
Zul. Höchstgeschwindigkeit:	PKW:	50 km/h	LKW: 50 km/h
Entfernung s:		120 m	Gefälle: 4%
Höhen:	h_{ge} :	0,5 m	h_{gi} : 3,95 m
	hm:	2,23 m	
Maßgebende Verkehrsstärke M	tags:	26 Kfz/h	nachts: 5 Kfz/h
Maßgebende Lkw-Anteile p:	tags:	11,27%	nachts: 22,07%
Mittelungspegel L_m (25):	tags:	54,29 dB(A)	nachts: 48,78 dB(A)
Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D_v :			
	tags:	-3,88 dB(A)	nachts: -3,24 dB(A)
Korrektur D_{stro} für unterschiedliche Straßenoberflächen:			0 dB(A)
Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D_{stg} :			0 dB(A)
Emissionspegel $L_{m,e}$:	tags:	50,41 dB(A)	nachts: 45,54 dB(A)
Pegeländerung D_s :			-6,05 dB(A)
Pegeländerung D_{bm} :			-4,33 dB(A)
Beurteilungspegel L_r :	tags:	40,03 dB(A)	nachts: 35,16 dB(A)
Immissionsgrenzwert:	Gebietscharakter: Wohngebiet		
	tags:	59,00 dB(A)	nachts: 49,00 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.