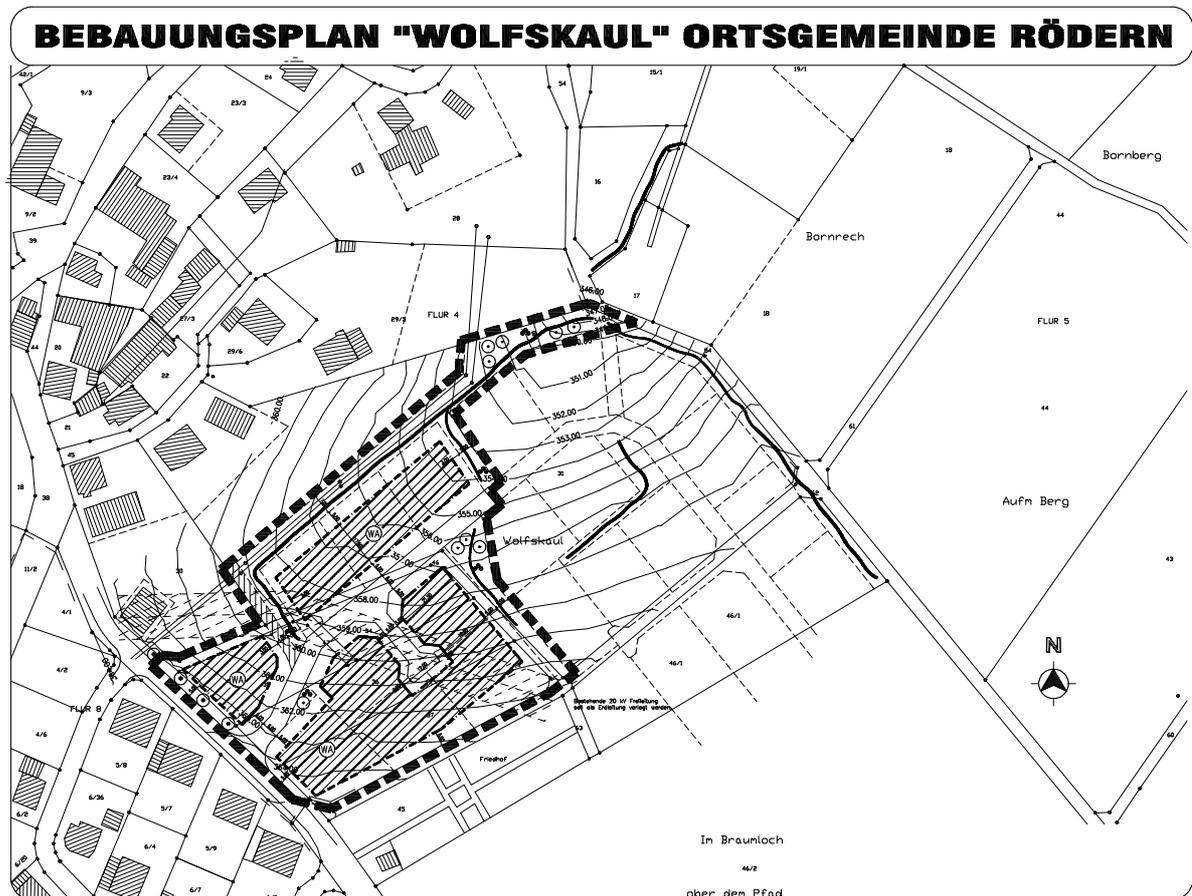


**ORTSGEMEINDE RÖDERN**  
**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Wolfskaul“**



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 Entwässerung**
- 6 Immissionssituation**
- 7 Kosten**

## 1. Aufgabenstellung

In der Gemeinde Rödern besteht dringender Wohnlandbedarf, da seit geraumer Zeit keine gemeindlichen Baufläche zur Verfügung stehen. Um jungen Familien und weiteren Bauwilligen Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, beschloß der Gemeinderat die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes. Die Lage des Baugebietes wird aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg entwickelt.

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,03 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 Rödern beabsichtigt für Ihren Eigenbedarf entsprechende Bauflächen auszuweisen. Für die geplanten 9 Bauplätze sind bereits 3 Bauinteressenten vorhanden.

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

### 2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,03 ha große geplante Wohnbaugebiet liegt, am südöstlichen Ortsrand von Rödern. Begrenzt wird das geplante Baugebiet durch das westlich und südwestlich angrenzende Dorfgebiet. Im nordöstlichen Teil grenzt das Plangebiet an den Bereich des Friedhofes und die freie Landschaft. Visuell betrachtet handelt es sich bei dem Plangebiet um eine sehr flachgeneigte Talmulde. Das für die Planung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit überwiegend als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt. Kleinstrukturierte Gehölzbestände sind im Planungsgebiet als einzelne Obstgehölze auf den Parzellen 30, 35 und 36 vorhanden.

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Rödern, Flur 4, und umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 4: Flurstücke: 31 teilw., 34, 35, 36, 37, 46, 47,48

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 1,03 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 1.924 m<sup>2</sup> an öffentlichen Grünflächen ausgewiesen.

Als Verkehrsfläche werden ca. 0,09 ha festgesetzt. Als reine Baufläche verbleiben ca. 0,73 ha.

Die Flächen befinden sich größtenteils im Besitz der Ortsgemeinde, diese beabsichtigt auch die restlichen Flächen zu erwerben.

### **2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg**

Die Baulandflächen werden im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg als Wohnbauflächen (W) gem. §1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan, der seit dem 14.09.2000 wirksam ist, gem. § 8 Abs. 2 entwickelt.

## 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
- Planung vernetzter Biotopsysteme:

Bestand: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte

Landespflegerisches Ziel: Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte

- Geologischer Aufbau: Pleistozän
- Oberflächengestalt: 354m – 365m über NN
- Bodenverhältnisse: lehmige Parabraunerden
- Wasserkreislauf: Im angrenzenden nordöstlichen Teil an das Plangebiet befindet sich ein namenloser Vorfluter, der in den Kauerbach mündet. Der Kauerbach ist somit gefällemäßig der Hauptvorfluter.
- Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, wobei die Grünlandnutzung überwiegt. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Verlängerung eine weitere steiler geneigte Talmulde. Ausgedehnte Waldflächen, die als Frischluftproduktionsflächen einzustufen sind, befinden sich im südlichen angrenzenden Be-

reich der Ortslage von Rödern.

Bebaute und versiegelte Flächen der Ortslage stellen auf Grund der Abgasimmissionen bioklimatische Belastungsräume dar. Durch die versiegelten Flächen erfolgt eine zusätzliche Wärmespeicherung.

Da das Plangebiet direkt an eine Frischluftproduktionsfläche angrenzt, ist für einen ausreichenden Luftaustausch zwischen dem Belastungsgebiet und den Frischluftproduktionsflächen gesorgt. Dieser Luftaustausch wird durch die topographische Situation und durch die Nähe der Talmulde des namenlosen Vorfluters begünstigt.

Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum ( 3 km<sup>2</sup>).

- Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver und intensiver Nutzungsform anzutreffen. Bei den Wiesenflächen innerhalb des Gebietes handelt es sich um extensiv genutzte Mähwiesen. Insgesamt ist die Artenzusammensetzung des Plangebietes von einer einheitlichen, homogenen Nutzungsstruktur, auf Grund der 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 Biotope: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenso sind innerhalb des Planungsgebietes 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 weist durchschnittlich eine mittlere Hangneigung auf. Die Lage des Gebietes stellt eine homogene Arrondierung der Ortslage dar, da das Baugebiet im östlichen Bereich die Ortslage abrundet. Aus Gründen des Landschaftsbildes ist die vorgesehene Planung vorteilhaft für das Ortsbild.
- Nutzungsstruktur: Im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes prägt die landwirtschaftliche Bodennutzung die jetzige Struktur.

### 3.2 Vorrassichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft / Natürliches Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit den gegenseitigen Wechselbeziehungen der verschiedenen Landschaftsfaktoren, Geolo-

gie, 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. Auf den Grünlandflächen sind einige Stickstoffdüngerzeigerpflanzen vorhanden. 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 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 Grünlandflächen. Einzelne Obstbäume sind im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorhanden.

Angrenzend an das Plangebietes befindet sich die Talmulde des namenlosen Vorfluters. In diesem Bereich befinden sich wertvolle Feuchtwiesenbereiche, die über einen Vorwald in einen Hangwaldbereich übergehen.

**Bewertung:** Von **geringer** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential sind die beschriebenen landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes.

**Geringe** bis **mittlere** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential muß den innerhalb des Plangebietes vorhandene Gehölzstrukturen zugesprochen werden.

Der außerhalb des Plangebietes liegenden Talmulde ist als Vernetzungselement eine **hohe** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential zuzurechnen. Diese Fläche stellen in ihrer Gesamtheit einen gut ausgebildeten Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt dar, so z.B. als Brut- und Nahrungsgebiet für bodenbrütende, an feuchte Wiesen gebundene Vogelarten.

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

Zur Verbesserung des Arten- und Biotopschutzpotentials müssen Vernetzungsstrukturen aufgebaut werden, durch entsprechende Pflanzstreifen und gezielte Einzelbaum- und Baumgruppenbepflanzungen, damit Verbindungskorridore zum Außenbereich geschaffen werden. Insbesondere werden entlang der Entwässerungsmulden für das Oberflächenwasser entsprechende Entwicklungsbereiche vorgesehen.

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

### 3.3.2 Landschaftsbild / Erholung

Die Zielvorgaben sind im § 2 Nr.11 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 flach geneigte Hangfläche dar. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Rödern und wird im südlichen und südöstlichen Bereich vom vorhandenen Dorfgebiet begrenzt. Das Landschaftsbild prägende Gehölzbestände sind als einzelne Obstbäume innerhalb des Plangebietes vorhanden.

**Bewertung:** Ein wesentliches landschaftsbildprägendes Element ist der an das Plangebiet angrenzende Talraum des namenlosen Vorfluters, der von Feuchtwiesenbereichen und Vorwaldgesellschaften geprägt ist, die in einen Hangwaldbereich übergehen. Auf Grund der mäßigen Strukturierung des eigentlichen Plangebietes ist von einer **geringen** bis **mittleren** Wirkung für das Landschaftsbild und von einer **geringen** Wirkung für das Erholungspotential des Landschaftsraumes auszugehen.

**Entwicklungspotential:** Durch die zusätzlichen Pflanzmaßnahmen wird das Plangebiet aufgewertet, insbesondere dahingehend, daß lineare Vernetzungsstrukturen berücksichtigt und fortgeführt werden. Somit werden erhebliche Verbesserungen für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung insbesondere durch die Verwendung von großkronigen Bäumen erreicht.

### 3.3.3 Klima / Luftqualität

Die Zielvorgaben sind im § 2 Nr. 7 und 8 LPfIG definiert. "Generelles Ziel für das Potential Klima / Luftqualität ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung." (Zitat aus: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz; Landschaftsplanung Speicher; Oppenheim 1992)

**Beschreibung:** Wie bereits dargelegt, handelt es sich um eine flachgeneigte Hangfläche, die in eine angrenzende Talmulde übergeht. Entstehende belastete Luft aus dem Dorfgebiet kann somit ungehindert abfließen. Das Plangebiet beziehungsweise der Dorfbereich grenzt im Südosten an eine Frischluftproduktionsfläche, dem vorhandenen ausgedehnten Waldbereich.

**Bewertung:** Das Plangebiet selbst, hat für das Klimapotential nur **geringe** Bedeutung. **Mittlere** bis **hohe** Bedeutung für das Potential Klima / Luftqualität hat die an das Plangebiet angrenzende Talmulde die für den Frischluftaustausch sorgt.

**Entwicklungspotential:** Durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist eine Steigerung der Frischluftproduktion und somit eine geringfügige Verbesserung für das Klima möglich. Die angrenzende Talmulde darf aufgrund ihrer beschriebenen funktionalen Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

## **4. Planinhalte**

---

### **4.1 Städtebauliche Zielvorstellung**

Wie bereits dargelegt, besteht in der Gemeinde Rödern dringender Wohnlandbedarf. Die Lage des Baugebietes wurde aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,03 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 berücksichtigt.

### **4.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Hallschieder Straße“ mit Anbindung an die „Kirchbergersstraße“, Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 8 innerhalb der Ortslage Rödern.

Der Wirtschaftsweg entlang des in Richtung Friedhof gelegenen Randes des Plangebietes, Parzelle 62, bleibt in seiner Funktion bestehen.

### **4.3 Bauliche Nutzung**

Die bebaubaren Flächen der Grundstücke, die durchschnittlich 700 - 900 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:

- Beibehaltung der Grünlandnutzung und Extensivierung,
- Ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen zur Verbesserung der Potentiale,
- Erhalt und Entwicklung der Ruderalflächen,

### 4.4.2 Landespflegerische Zielvorstellung unter Berücksichtigung der Bebauung

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

- **Erhalt** von vier der an der Dorfstraße stehenden fünf Einzelbäume;
- **Anlage** von Einzelbaumbepflanzungen und Baumgruppen zur inneren
  - Durchgrünung des Plangebietes;
  - zur äußeren Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild,
  - zur Bereicherung des Naturhaushaltes (Vernetzungsfunktion) und
  - zur Förderung und Unterstützung der klimatischen Wirkung.
- **Anlage** der Muldengräben mit entsprechender Bepflanzung mit dem Ziel der Verbesserung der Biotopstruktur;
- **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. Erhalt von vier der fünf Bäume an der Dorfstraße ( § 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Für die gekennzeichneten Einzelbäume entlang der Dorfstraße sind zu erhalten. Während der Herstellung der Erschließung und der damit verbundenen tiefbautechnischen Arbeiten sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920

vorzusehen. Dies gilt insbesondere für den Rindenbereich des Stammes sowie dem Wurzelbereich.

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

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

## 3. Bepflanzung der Muldengräben ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Analog dem folgenden Pflanzschema der Anlage 1 sind entlang der dargestellten Muldengräben entsprechende Bepflanzungen durchzuführen.

### **Private Grünflächen**

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

Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 100 m<sup>2</sup> nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

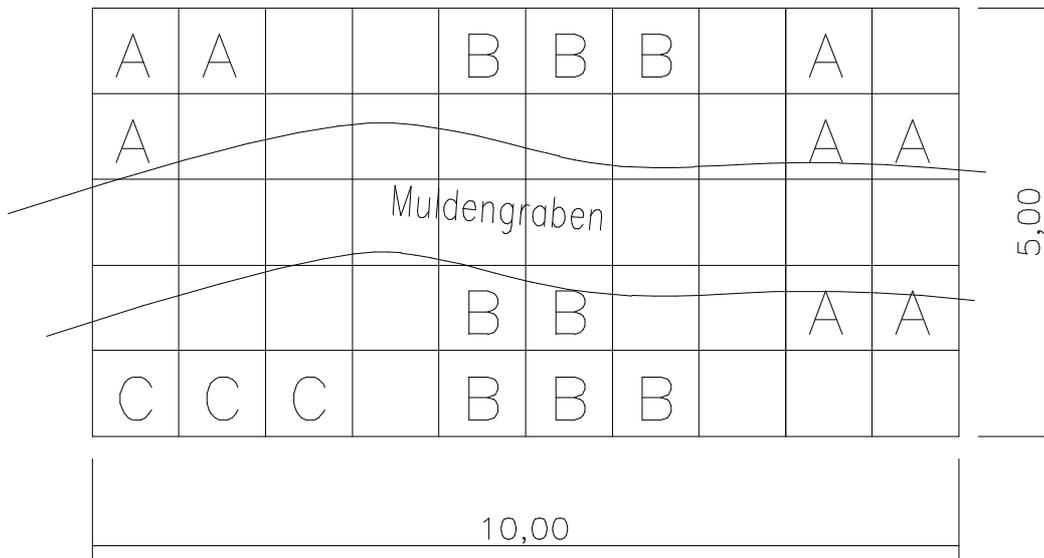
- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

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

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

## Anlage 1:

Pflanzschema für eine 5 - reihige Bepflanzung an Muldengräben



### Gehölze des Pflanzschemas

zwischen den Gehölzen Anlage von Wiesenflächen

A	Salix purpurea	-	Purpurweide
B	Salix caprea	-	Sal - Weide
C	Salix aurita	-	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

## Anlage 2

### Liste heimischer Gehölzarten

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Amelanchier spec.	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Juglans regia	-	Walnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Apfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Birne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Rhamnus carthartica	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Schneeball

#### **4.6 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 9 Bauplätzen und ca. 500 cbm Bodenaushub je Bauplatz, sowie ca. 750 cbm Erdaushub für Kanal- und Verkehrsflächenbau insgesamt ca. 5.250 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 Trennsystem entwässert und ist an die Kläranlage Ravengiersburg 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 und Regewasserkanäle, zur Überbrückung, zu einem unterhalb des Plangebiet gelegenen Vorfluter weitergeleitet werden. Der Vorfluter mündet in den Kauerbach. Sollten in diesem Zusammenhang wasserrechtliche Genehmigungen oder Erlaubnisse benötigt werden, so ist dies vom Abwasserbeseitigungspflichtigen vor Bau der Anlagen zu prüfen und falls notwendig diese zu beantragen.

## 6. Immissionssituation

Das Plangebiet schließt direkt an die bestehende Ortslage nördlich des Friedhofes an und soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Es ist lediglich ein landwirtschaftlicher Betrieb, jedoch keine gewerblichen Betriebe, in der Umgebung des Plangebietes vorhanden. Abstände zu diesem Betrieb sind nicht zu berücksichtigen.

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

## 7. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Allg. Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 7.289 m<sup>2</sup> und ist in 9 Bauplätze aufgeteilt.

Für befestigte Verkehrsflächen sind ca. 957 m<sup>2</sup> als Gehwege und Straßenverkehrsfläche, ausgewiesen. Es sind öffentliche Grünflächen von ca. 1.924 m<sup>2</sup> Größe eingeplant.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 10.335 m<sup>2</sup>.

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

**ca. 356.320,00 DM**

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Jakoby + Schreiner

Kirchberg, den 12.03.01

.....

Ortsgemeinde Rödern

Rödern, den .....

.....

Winn, Ortsbürgermeister