

SATZUNG

der Ortsgemeinde Nentershausen

über die II. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hasenacker“

Der Ortsgemeinderat von Nentershausen hat in seiner Sitzung am 27.04.2012 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO), (Selbstverwaltungsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994, GVBl. S. 153) in der heute gültigen Fassung, die folgende Satzung betreffend die II. Änderung des Bebauungsplanes

„Im Hasenacker“

beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der anliegenden zeichnerischen Planausfertigung.

§ 2

Bestandteile dieser Satzung sind

1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text), in dem die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzt wurde;
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen.

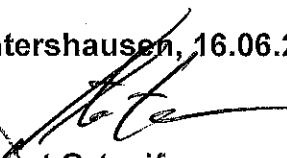
§ 3

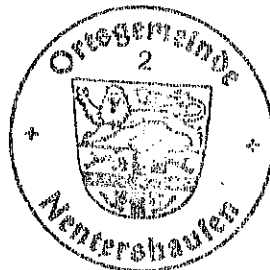
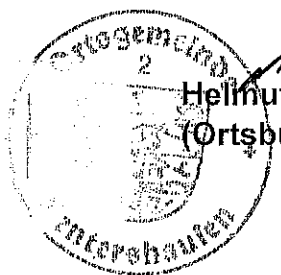
Anlage zu dieser Satzung ist die Begründung zur Bebauungsplanurkunde.

§ 4

Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft und wird hiermit ausgefertigt.

Nentershausen, 16.06.2014


Helmut Ortseifen
(Ortsbürgermeister)



Anlage II – TEXTFESTSETZUNGEN zur II. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hasenacker“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die in § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.3 Die in § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.4 Die in § 4 (3) BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB),
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**

2.1 Im Bebauungsplan ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ 0,3 und die Geschoßflächenzahl GFZ 0,6 als Obergrenze.

**3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

3.1 Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Reihenhäuser werden ausdrücklich ausgeschlossen und gelten auch nicht als Einzelhaus, wenn sie auf einem Grundstück errichtet werden sollen

4. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

4.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Mindestgrundstücksgröße im Plangebiet für Einzelhäuser auf 500 m² und Doppelhaushälften auf 300 m² festgelegt.

4.2 Die maximale Grundstücksgröße im Teilbereich WA I wird auf 700 m² für Einzelhäuser und 400 m² pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

4.3 Im Teilbereich WA II wird die maximale Grundstücksgröße aufgrund der vorgefundenen Topographie auf 900 m² bestimmt.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich; während Garagen nicht auf der Fläche zwischen den Baugrenzen und den Grabenparzellen (Speicher-kaskaden) zugelassen werden.

Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

6. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Bauliche Anlagen jeglicher Art sind grundsätzlich auf der Fläche zwischen den Baugrenzen und Grabenparzellen (Speicher-kaskaden) ausgeschlossen. Der Abstand der Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen zu den Grabenparzellen muss mindestens 0,30 m betragen.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

7.1 Pro Einzelhaus im Teilbereich WA I sind nicht mehr als zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

7.2 Pro Einzelhaus im Teilbereich WA II sind nicht mehr als drei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

8. FLÄCHENVERSIEGELUNG (§ 9 (1) Nr. 14 und 20 BauGB)

Die Versiegelung privater Verkehrsflächen mit wasserundurchlässigem Bitumen – oder Beton ist nicht zulässig.

9. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

10. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

10.1 Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen vom jeweils tal-seits tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche - Schnittpunkt Außen-wand – Urge-lände -, darf 10,00 m nicht übersteigen.

10.2 Für die talseitige Bebauung, bezogen auf die Erschließungsstraße, ist eine So-ckelhöhe über dem oberhalb liegenden Straßenniveau (talseitiger Fahrbahnrand) von

max. 0,50 m zulässig.

11. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 I Nr . 11 BauGB)

11.1 Die Herstellung von unmittelbaren Zufahren/Zugängen und Ausfahrten-/Ausgängen an die freie Strecke der K 163 bzw. den am östlichen Plangebietsrand verlaufenden gemeindlichen Wirtschaftsweg Nr. 5806 wird - auch vorübergehend - nicht zugelassen.

11.2 Die Anliegergrundstücke entlang der freien Strecke der K 163 sind lückenlos ein-zufrieden.

11.3.Für Neuanpflanzungen von Bäumen im Zuge der K 163 ist ein Abstand von min-destens 4,50 m vom Rand des Verkehrsraumes - Fahrbahnrand - einzuhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHGESTALTUNG (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach zulässig - Dachneigung 5 - 48° -.

Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Dachneigung gleich sein.

Die Anbringung von Solaranlagen im Dachbereich ist zulässig, sofern sie flächenbün-dig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von maximal 0,30 m angeordnet werden.

1.2 Dachaufbauten / Dachflächenfenster

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben sowie Dachflächenfenster und Zwerch-giebel zulässig.

Die Breite von Dachgauben darf in der Summe nicht mehr als zwei Drittel der zugehö-rigen Gebäudelänge betragen.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe und in einem Abstand von mindestens 1 m voneinander angeordnet werden.

Dachflächenfenster auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen und müs-sen einen Abstand untereinander von mindestens 1 m einhalten.

1.3 Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 5° bis 48° für Hauptgebäude und von 0° - 48° für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

2. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen.

3. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 88 (1) Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

III. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IM STRICHEN U.A.“

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Im Strichen u.a." wird um das am nordwestlichen Plangebietsrand gelegene Grundstück - Flur 14, Parzelle 1511 - erweitert. Dieses Flurstück wird mit der Zweckbestimmung "Private Grünfläche" i.S.d. § 9 I Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

IV. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. KEVAG Koblenz

Die geplante Bebauung wird aus der vorgesehenen Trafostation über ein noch zu errichtendes Niederspannungs- Kabelnetz mit elektrischer Energie versorgt, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen gegeben sind.

V. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen und Empfehlungen

In der integrierten Planung mit städtebaulicher und landespflegerischer Entwicklung sind die kompensatorischen Maßnahmen dargestellt. Im Folgenden bedeutet **SM** = Schutz-, **KM** = Kompensationsmaßnahmen, **E** = Empfehlung.

Die im Anhang befindliche Pflanzliste ist zu beachten. Bei der Auswahl der Gehölze ist das Nachbarschaftsrecht zu beachten.

2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Vermeidungsmaßnahme zur Sicherung des Schutzgutes Boden

SM 1 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 gesondert abzutragen und auf Flächen, die für eine Vegetationsentwicklung vorgesehen sind, aufzubringen. Die Überschussmassen sind einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Minderungsmaßnahmen zur Sicherung des Schutzgutes Wasser

Prinzipiell ist die geringstmögliche Versiegelung, insbesondere der privaten Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze, Parkplatzflächen sowie Fußwege anzustreben.

Das Oberflächenwasser soll weitgehend auf den privaten Grundstücken über Versickerungsmulden oder Zisternen zurückgehalten und dem öffentlichen Entwässerungssystem verzögert zugeführt werden.

Entsprechende Maßnahmen sind in den städtebaulichen Textfestsetzungen geregelt.

Minderungsmaßnahmen zur Sicherung des Schutzgutes Landschaftsbild

SM 2 Erdanschüttungen sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden.

Teilkompensation der Versiegelung (Sicherung des Schutzgutes Boden)

KM 1 Retention mittels Speicherkaskaden als System zur Abführung des anfallenden Oberflächenwassers, einschließlich der Dachentwässerung zur flächigen Abflussvermeidung und -dämpfung

Diese wird in Absprache mit der Unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung Westerwald als fünfzigprozentige Kompensation für die Versiegelung akzeptiert (vgl. Textteil, S. 23 Tab. 3).

Diese Speicherkaskaden haben eine Gesamtlänge von 590 m und sind ca. 3 m breit (ca. 1770 m²). Die Anlage der Mulden erfolgt auf den in der Planzeichnung dargestellten Grabenparzellen, welche sich im Eigentum der Gemeinde Nentershausen befinden. Anschließend soll das so zurückgehaltene Wasser über einen Wegeseitengraben verzögert dem Vorfluter zugeleitet werden. Die Dimensionierung gibt das planende Ingenieurbüro vor.

Die Mulden selber sind dort, wo eine flächenhafte Ausdehnung möglich ist, offen und naturnah mit einem vielgestaltigen Profil u.a. mit Kolken zu gestalten, so dass Feuchtestellen und Tümpel entstehen. Soweit erforderlich, sind grobe Blöcke aus möglichst ortsnah gewonnenem Gestein zulässig. Zugleich sind die Mulden so auszuformen, dass sie mit den gängigen Mähmaschinen effektiv gepflegt werden können. Sohlberollung mit autochtonem Schottermaterial als Schutz vor (anfänglicher) Erosion wird empfohlen. Im Baugebiet sind sie incl. der Böschungskronen mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung z.B. JULIWA-HESA 7301 bzw. JULIWA S 70 L mit 20-prozentigem Kräuteranteil (vgl. Pflanzliste im Anhang des Textteiles) einzusäen (Entwicklung als Feuchtgrünland).

Die Muldengrundstücke sind extensiv zu unterhalten. Dazu sind sie im Bereich öffentlichen Grüns je nach Wüchsigkeit maximal einmal jährlich zu mähen, um das Retentionsvolumen dauerhaft zu erhalten. Am östlichen Randbereich im Übergang zur freien Landschaft ist entlang der Mulden- bzw. Gehölzränder ein 1-2 m breiter Saumbereich

von der Nutzung freizuhalten, der abschnittsweise alle 3 - 4 Jahre zu mähen ist. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art wird ausgeschlossen. Sämtliche Mulden sind regelmäßig zu kontrollieren, um deren Effektivität langfristig zu gewährleisten und die Pflege den sich einstellenden Bedingungen anpassen zu können. Sollten Sicherungsmaßnahmen erforderlich sein oder werden, sind diese in landwirtschaftsgerechter Form einzubringen.

Der verbleibende Kompensationsbedarf für die Versiegelung wird mit der Flächenaufwertung im nordöstlich Bachtalsystem der Ortsgemeinde Nentershausen verknüpft (siehe KM 3).

Teil-Kompensation für die Flächenverluste mittlerer Lebensraumeignung **(Sicherung des Schutzgutes Lebensräume)**

KM2 Die Fläche (ca. 3.800 m²) ist mit Landschaftsrasen einzusäen und als Saumvegetation, die im Abstand von 3 bis 4 Jahren abschnittsweise zu mähen ist, sich weitgehend selbst zu überlassen. Nach einer Ruhezeit von ca. 2 Wochen ist das Mähgut abzuräumen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Alternativ sind die Flächen einmal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das gilt besonders für den Bereich der Wildobstbäume.

An der Süd- und Ostgrenze des Plangebietes sind gemäß Planzeichen und beigefügtem Pflanzschema bzw. den hier gemachten Vorgaben Folgendes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

KM 2a: Die Muldengrundstücke (vgl. KM 1) am südlichen und östlichen Plangebietsrand sind folgendermaßen zu gliedern:

Pro 15 m Grabenlänge ist eine Hochstaudenpflanzung im Kaskadenbereich von insgesamt ca. 3 m² (vgl. Pflanzliste) vorzusehen. Soweit das Grünland mit den Kaskaden eine Breite von mindestens 10 m erreicht, sind entlang des Grabenverlaufs 30 Schwarz-Erlen als Heister, 2 x v o.B. 200 - 250 cm zu pflanzen. Außerdem sind örtlich Wildstauden in den Kaskadenbereich von insgesamt ca. 80 m² einzubringen.

Zur Einbindung in die freie Landschaft und zugleich als Schaffung von Ersatzlebensräumen:

KM 2b: Anlage einer pflegeextensiven Wildobstpflanzung im Übergang zur freien Landschaft, in Anbindung an vorhandene Obstgehölze außerhalb des Plangebietes aus 2x Wild-Apfel, 2x Wild-Birne - je 3 x v m. B. 200-250 cm (Teilersatz des baubedingten Verlustes der Obsthochstämme).

Zur Strukturierung und Belebung des südöstlichen Plangebietsrandes:

KM 2c: Pflanzung einer standorttypischen Wildstrauchgruppe (z.B. 8 Weißdornbüsche als Solitäre)

KM 2d: Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen wie z.B. Feld-Ahorn (*Acer campest-*

re) - Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v m. B. StU 14-16

KM 2e: Anlage einer 15 m langen dreireihige Baum- und Strauchhecke gemäß Pflanzschema

KM 3 Gemäß Planausschnitt ist "In der Steilbach" (brutto 32850, anrechenbar: ca. 8200 m²), "Vor dem Scheuerchen" und "Auf dem Hohengraben" NO der Ortslage (ca. 17300 m²) bislang intensiv genutztes Grünland als Extensivgrünland zu bewirtschaften. Dies beinhaltet maximal 2 Schnitte pro Jahr. Die Aufbringung von Dünger (incl. Gülle) und Pestiziden ist zu unterlassen. Die erste Mahd sollte möglichst erst nach dem 1. Juli, keinesfalls vor dem 15. Juni (bei durchschnittlicher Witterung) stattfinden. Alternativ ist die Beweidung mit nicht mehr als 1.0 GVE (Großvieheinheit) pro ha im Jahresdurchschnitt vom 1.6.-15.11 erlaubt.

3. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) Nr.25 BauGB

Teil-Kompensation für die Flächenverluste geringer bis mittlerer bzw. geringer Lebensraumeignung (Sicherung des Schutzgutes Lebensräume)

KM 4 Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach der Fertigstellung des Baukörpers herzustellen. Die unbebaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch zu nutzen. Für die privaten Grundstücke ist dafür eine dauerhafte Pflanzbindung von 30% vorgesehen. Dafür wird folgendes veranschlagt:

a) Je 200 m² ist ein Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen

b) der Mindestanteil der unbebaubaren Grundstücksfläche, der mit Sträuchern zu bepflanzen ist, wird mit 5 Sträuchern je 100 m² festgesetzt.

(Im Bereich unterirdisch verlegter Leitungstrassen ist eine Zone von 2.50 m von Bäumen und Sträuchern mit einem Wurzelwerk von mehr als 40 cm Tiefe freizuhalten. Eine genaue Abstimmung ist mit dem zuständigen Versorgungsträger, z.B. Kevag Koblenz, durchzuführen.)

KM 5 Für die gemäß Planzeichen ausgewiesenen privaten Grünflächen (1.335 m²) wird die Einsaat mit einer geeigneten Grünlandmischung (z.B. JULIWA S 70 L, vgl. Pflanzliste im Anhang des Textteiles) festgesetzt. Alternativ ist die Bepflanzung mit Wildstauden und/oder örtlich bzw. einreihig mit niedrigen Strauchgehölzen ist möglich. Dabei sind auch hierbei die unterirdischen Leitungen unbedingt zu berücksichtigen.

Die Freiflächen sind extensiv zu pflegen. Soweit es sich um Grünland handelt, ist eine ein bis zweimalige jährliche Mahd erlaubt. Alternativ dazu ist nach Einsaat der Grünlandmischung die freie Entwicklung als Saumvegetation, die im Abstand von 3 bis 4 Jahren abschnittsweise gemäht werden sollte (vgl. KM 3), möglich. Eine Nutzung als Intensivrasen oder Vielschnittwiese ist nicht zulässig.

KM 6 Begrünung der übrigen Öffentlichen Grünflächen

KM 6a: Einsatz von ca. 2300 m² mit Landschaftsrasen (z.B. JULIWA S 70 L, vgl. Pflanzliste im Anhang des Textteiles) und anschließende extensive Grünlandpflege (vgl. KM 3).

Entlang der Kreisstraße sind zur Strukturierung niedrige Sträucher und halbhohle Bodendecker (vgl. beigefügte Pflanzliste) vorzusehen.

KM 6b: Örtlich sind gemäß Planzeichen 3 kleinkronige Bäume mit Wildobstcharakter wie z.B. die Mehlbeere (Hochst., 3 x v m. B. StU 14-16) zu pflanzen.

KM 6c: Die zentrale Grünfläche neben ihrer Anlage als Landschaftsrasenfläche (vgl. KM 6a) und entsprechend zu pflegen. Der Einsatz von Agrarchemikalien ist nicht erlaubt. Sie ist mit Hilfe verschiedener Sträucher wie Zimtrose oder Großkelchiger Weißdorn (je als Strauch, 4 Tr. o.B. 60-100 cm), Schwarzem Holunder (Solitär, 3 x v m. B. 150-200 cm) und z.B. einer Hainbuche (Solitär, 3 x v m. B. 200-250 cm) und/oder Feld-Ahorn (Hochstamm, 3 x v m. B. StU 14-16) zu gliedern. Der Bau eines Brunnens (evtl. als Tiefbohrung mit Solarsegel zur Wasserspeisung) und das Aufstellen von Bänken zur Belebung des Baugebietes werden empfohlen.

KM 7 Das ausgewiesene Verkehrsgrün (2075 m²) ist mittels Landschaftsrasen (z.B. JULIWA S 70 L, vgl. Pflanzliste im Anhang des Textteiles) und durch Stauden und Bodendeckern mit Wildcharakter (vgl. Pflanzliste) auf einem Flächenanteil von mindestens 50 Prozent zu gestalten.

E 1 Die vorhandenen Laubgehölze sind trotz ihres fortgeschrittenen Alters möglichst zu erhalten und artgerecht zu pflegen.

Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild und Kleinklima

Das an den örtlichen Gegebenheiten ausgerichtete Begrünungskonzept wirkt auch als Kompensation für die Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Kleinklima.

3. Für Neuanpflanzungen von Bäumen im Zuge der K 163 ist ein Abstand von mindestens 4,50 m vom Rand des Verkehrsraumes - Fahrbahnrand - einzuhalten.

4. Zuordnung der Kosten für die festgesetzten Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen

Die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen dient der späteren Abrechnung der kompensatorischen Maßnahmen durch die Grundstückseigentümer/innen. Da die Pflege lediglich für 3 bis 5 Jahre über den Bebauungsplan abgerechnet werden kann, sollte die dafür angesetzte Summe angelegt und der Ertrag als Nutzungsentschädigung dem Bewirtschafter ausgezahlt werden, um eine langfristige Sicherung der Kompensationsmaßnahme zu gewährleisten.

Tab. 5: Zuordnung der landespflegerischen Maßnahmen und (unverbindliche) Kostenschätzung(Nettopreise)

Zuordnung von Eingriffen in den Naturhaushalt und der landespflegerischen Maßnahmen (PG = Plangebiet)	
Eingriffe	Maßnahmen (vgl. Pflanzschemata, Pflanzliste mit Einzelkosten) In Absprache mit der VG Montabaur entfällt der Flächenerwerb für das Öffentliche Grün und der öffentlichen Flächen zur Ableitung des Oberflächenwassers gemäß § 55 (2) Ba (Stand: April 2000)
<p>I Versiegelung (s. Tab. 3) Gesamt: ca. 1.86 ha (100%) Verkehrsflächen (39%) Bauflächen (61%)</p>	<p>a) KM 1: Fünfzigprozentige Kompensation der Versiegelung über die <u>Anlage des kaskadenförmigen Versickerungssystem</u>; Erstellungskosten (ohne Unterhalt): <u>ca. 77.000 DM</u> (gemäß IU-Plan - ca. 590 lfd. Meter à 130 DM): (anteilig für Verkehrsflächen: ca. 30000 DM; anteilig für private Flächen: ca. 47.000 DM) b) Fünfzigprozentige Kompensation der Versiegelung über Biotopaufwertung Kostenermittlung entfällt, da Verknüpfung mit der Biotopaufwertung (vgl. nächste Zeile) möglich</p>
<p>II. Lebensraumverlust (vgl. Tab. 4) ca. 52.000 m² (100%) - Öffentliche Flächen ca. 13.000 m² (25 %) - Privates Grün, Grundst. ca. 39.000 m² (75 %)</p>	<p>a) <u>Naturnahe Gestaltung von Teilflächen des öffentlichen Grüns an Süd- und Ostgrenze Plangebietes sowie nördlich der K 163, ohne Kaskaden (ca. 4000 m²)</u> KM2: Kosten für Erstellung: Einsaat (ca. 3800 m²) incl. Bodenvorbereitung (abzüglich Fläche für Heckenpflanzung): ca. 4 DM/m² = ca. 15.000 DM KM 2a-e: Pflanzungen gemäß Plandarstellung ca. 9.000 DM Jährlicher Unterhalt: ca. 1 DM/m² : ca. 4.000 DM Kosten für 3 Jahre (Erstellung und 2 Jahre Pflege) <u>gesamt ca. 32.000 DM:</u> - Anteil Öffentliche Flächen: ca. 8.000 DM - Anteil Private Flächen ca. 24.000 DM b) KM 3: <u>Grünlandextensivierung außerhalb des eigentlichen Plangebietes (brutto ca. 52.000 m²)</u> Flächenerwerb entfällt, wegen vertraglicher Regelung mit Eigentümern und dem Pächter jähr. Entschädigung des Pächters für die extensive Grünlandnutzung gemäß Angaben der Landwirtschaftskammer Koblenz: ca. 500 DM/ha: gesamt: 2500 DM(alternativ durch Gartenbauunternehmen etc.: ca. DM 0.75/m²) Kosten für 3 Jahre (Pflegekosten) <u>gesamt ca. 7.500 DM:</u> - Anteil Öffentliche Flächen: ca. 1.875 DM - Anteil Private Flächen ca. 5.625 DM</p>

<p>Fortsetzung II Lebensraumverlust (vgl. Tab. 4)</p> <p>ca. 52.000 m² (100%)</p> <p>- Öffentliche Flächen ca. 13.000 m² (25 %)</p> <p>- Privates Grün, Grundst. ca. 39.000 m² (75 %)</p>	<p>c) <u>Festsetzungen auf den privaten Grundstücken</u> KM 4, 5: Sie sind von den EigentümerInnen eigenständig umzusetzen, so dass hierfür die Kostenschätzung entfällt.</p> <p>d) <u>Regionaltyp. Gestaltung der restlichen Flächen des öffentlichen Grüns mit standortgerechten heimischen Gehölzen (ca. 2.700 m²)</u> KM 6a: Kosten für Erstellung: Einsaat (ca. 2.300 m²) incl. Bodenvorbereitung: ca. 4 DM/m² = ca. 9.000 DM KM 6b,c: Zusätzliche Pflanzungen gemäß Plandarstellung: ca. 12.000 DM KM 6: Jährlicher Unterhalt (ca. 1 DM/m²) ca. 2.500 DM Kosten für 3 Jahre (Erstellung und 2 Jahre Pflege) <u>gesamt ca. 26.000 DM:</u> - Anteil Öffentliche Flächen: ca. 6.500 DM - Anteil Private Flächen ca. 19.500 DM</p> <p>d) <u>KM 7: Gestaltung des Straßenbegleitgrüns auch zur Einbindung des Baugebietes (ca. 2075 m²)</u> Pflanzungen gemäß Plandarstellung: ca. 20000 DM Jährlicher Unterhalt (DM ca. 1 DM/m²): ca. 2000 DM; Kosten für 3 Jahre (Erstellung und 2 Jahre Pflege) <u>gesamt ca. 24.000 DM:</u> - Anteil Öffentliche Flächen: ca. 6.000 DM - Anteil Private Flächen ca. 18.000 DM</p>
<p>III Sonstiges</p>	<p>Kostenermittlung für eine zusätzl. Kompensation der Beeinträchtigungen von Klima, Landschaftsbild u. Erholungsfunktionen entfällt, da entsprechende Gestaltungs- u. Pflanzmaßnahmen (vgl. II) den geschilderten Veränderungen entgegenwirken (vgl. S. 26).</p>