

Änderung des Bebauungsplanes „Bergstraße“

der Ortsgemeinde Bannberscheid

Begründung

I. Städtebauliche Aspekte

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung der anliegenden Planurkunde. Dieser schließt die folgenden Grundstücke mit in seinen Geltungsbereich ein:

Gemarkung Bannberscheid, Flur 9, Flurstück 977/2, 986/1, 987/1, 987/3, 987/4, 987/5, 988/1, 989/1, 989/2, 990/1, 990/2, 991/1, 991/2, 992/1, 992/2, 1976, 1977/1.

Wegemäßig wird das Plangebiet über die bestehende Straße „Bergstraße“ erschlossen. Die sonstigen Ver- u. Entsorgungsanlagen befinden sich ebenfalls innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

2. Derzeitige Situation im Plangebiet

Der jetzige Bebauungsplan ist am 14. August 1997 rechtskräftig geworden und setzt ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO 1990 als Gebietscharakter fest. Dieser Charakter wird mit der beabsichtigten Planung auch nicht verändert. Der gültige Flächennutzungsplan setzt für das Gebiet Mischbaunutzung fest.

3. Zweck der Planung

Die bisherige Planung weist für die Grundstücke des Planbereiches nur sehr geringe überbaubare Flächen aus. Die nicht überbaubaren Flächen bzw. die privaten Grünflächen wurden als Ausgleichsflächen herangezogen. Der restliche Ausgleich wurde als Verbesserungsmaßnahme im ortsgemeindeeigenen Wald bilanziert. Durch die geänderte Planung soll nun die überbaubare Fläche vergrößert werden. Damit die überbaubare Fläche auch tatsächlich bebaut werden kann, wird in diesem Rahmen auch die GRZ geringfügig von 0,20 auf 0,30 erhöht.

Ergänzend zum bestehenden landespflegerischen Planungsbeitrag wird der zu erbringende Ausgleich, durch das Ingenieurbüro Brüll & Löwenguth in Abstimmung mit der unteren Landespflege festgesetzt.

Die geringfügige Erweiterung des Plangebietes wurde bereits in dem Aufstellungsverfahren in Betracht gezogen. Dabei fand eine Bürgerbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die Plangebietserweiterung stellt letztendlich somit nur eine Randkorrektur des Bebauungsplanes dar.

Somit werden durch das Änderungsverfahren weder die Art noch das Maß der baulichen Nutzung in einem solchen Umfang geändert, dass hiervon die Grundzüge der Planung berührt werden.

Aufgrund dessen kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

II. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Gebietsausweisung erfolgt als Dorfgebiet (MB) im Sinne von § 5 BauNVO 1990. Zulässig sind nur die nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 5 aufgeführten Nutzung. Die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Durch die Festsetzung soll der dörfliche Charakter der Ortsgemeinde Bannberscheid unterstrichen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3; die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6; die Anzahl der Vollgeschosse mit 2 und die Firsthöhe mit 10,00 m, festgesetzt.

Durch die Wahl der v. g. Festsetzungen soll die Entstehung einer massiven und verdichteten Bebauung unterbunden und der dörfliche Charakter unterstrichen werden.

Die Firsthöhe ist mit maximal 10,00 m festgesetzt. Damit soll unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude gesteuert werden. Desweiteren soll eine Beschränkung dafür Sorge tragen, daß sich ein Nachbar nicht einer erdrückenden Bebauung gegenüber sieht bzw. einer erheblichen Verschattung seines Grundstück ausgesetzt wird.

Dieser Festsetzungen soll deshalb eine nachbarschützende Wirkung zukommen.

3. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 pro Gebäude beschränkt. Es sollen lediglich Ein- u. Zweifamilienhäuser entstehen die sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügen. Eine Zunahme des Straßenverkehrs durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und die damit verbundenen Mietwohnungen ist nicht gewünscht.

Daneben bringt der verstärkte Mehrfamilienwohnhausbau auch ein deutliches Ansteigen der Grundstückspreise mit sich. Damit wird das Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung sowie der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefährdet. In dieser Vorschrift soll darüber hinaus auch nachbarschützender Charakter zukommen, damit sich die Nachbarn auf die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten berufen können.

4. Schutz von Natur und Landschaft

In die gemeindliche Abwägung sind gem. § 1 a BauGB auch die Folgen, die sich durch den Eingriff in die Natur und Landschaft mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben, mit einzubeziehen.

Es ist abzuwägen, inwieweit unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen sind oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Der ursprüngliche landespflegerische Planungsbeitrag behält weiter seine Gültigkeit. Der Eingriff wurde durch das Planungsbüro Brüll & Löwenguth in Abstimmung mit der unteren Landespflege bilanziert. Dieser wird entsprechend der Begründung, s. Seite 11 und 12 kompensiert.

Aufgestellt; 25.01.06

geändert, 25.09.06

Ralph Kaiser
VG – Verwaltung

Ralph Kaiser
VG – Verwaltung

Ortsgemeinde Bannberscheid

BEBAUUNGSPLAN „BERGSTRASSE – 1.ÄNDERUNG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber:

Ortsgemeinde
Bannberscheid

Bearbeitet:

Brüll & Löwenguth Architekten- und Ingenieur-Büro
Siedlungs-, Landschafts-, Verkehrs- und Gewässerplanung
Eschelbacher Straße 33 5 6 4 1 0 Montabaur

Montabaur, Mai 2006

INHALT

I		TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
I.	Rechtsgrundlagen	.....	3
II.	Bestandteile	.....	3
III.	Geltungsbereich	.....	3
IV.	Übertragung aus dem Plan in die Wirklichkeit	.....	3
V.	Textliche Festsetzungen	.....	3
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	.....	4
A.1	Art der baulichen Nutzung	.....	4
A.2	Maß der baulichen Nutzung	.....	4
A.3	Verkehrsflächen	.....	4
A.4	Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen	.....	4
A.5	private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB	.....	5
A.6	private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr. 25 b BauGB	.....	5
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	.....	6
B.1	Dachform, Dachneigung und -gestaltung	.....	6
B.2	Einfriedungen	.....	6
II		BEGRÜNDUNG	
1	Grundlagen der verbindlichen Bauleitplanung	.....	7
2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	.....	7
3	Allgemeine Beschreibung des Plangebietes	.....	7
4	Umweltverträglichkeitsprüfung / Abwägung der Landespflegerischen Belange	.....	8
5	Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen	.....	8
5.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	.....	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	.....	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	.....	8
5.1.3	Verkehrsflächen	.....	9
5.1.4	Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen	.....	9
5.2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	.....	9
5.2.1	Dachform, Dachneigung und -gestaltung	.....	9
5.2.2	Einfriedungen	.....	9
6	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	.....	9
7	Energieversorgung mit Strom	.....	9
8	Ver- und Entsorgung (Wasser)	.....	10
9	Telekommunikationstechnische Versorgung	.....	10
10	Zusätzliche Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen	.....	10
11	Kosten für landespflegerische Maßnahmen	.....	11

ANLAGEN	Bestandsplan	Maßstab 1: 1.000
	Kompensationsmaßnahmen	Maßstab 1: 1.000
	Bebauungsplan / Planurkunde	Maßstab 1: 1.000

II BEGRÜNDUNG

1 Grundlagen der verbindlichen Bauleitplanung

Der Ortsgemeinderat Bannberscheid hat in seiner Sitzung am die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die am nördlichen Siedlungsrand gelegenen Flächen beschlossen und diesen Beschluss gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde auf der Grundlage der amtlichen Katasterkarte (im Maßstab 1:1.000) erarbeitet. Im Flächennutzungsplan (FNP) der VG Wirges sind die Flächen des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Bereichs geschaffen und die Flächen in eine sinnvolle städtebauliche Ordnung gebracht werden

3 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Die geplante **Siedlungserweiterung** befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Bannberscheid und besitzt eine **Größe von ca. 9.800 qm**. Die Fläche liegt westlich der Ortsdurchfahrt K 82 („Moschheimer Straße“) und grenzt im Südwesten an die vorhandene Gemeindestraße „Bergstraße“. Die nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Planbereich befinden sich bereits ein Wohnhaus sowie ein Reit- und Dressurzelt. Das Gebiet ist über die angrenzende Gemeindestraße erschlossen.

Lageplan

[- ohne Maßstab -]



Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplans gliedert sich in **zwei Teilbereiche** (- Siedlungserweiterung und Kompensationsflächen -) und umfasst eine **Gesamtfläche von ca. 11.314 qm**. Hiervon entfallen auf:

- neue Bauflächen ca. 9.800 qm

- Kompensationsflächen in der Gemarkung..... ca. 1.514 qm

Die geplanten Bauflächen sind über die vorhandene Gemeindestraße „Bergstraße“ an die Kreisstraße 82 angebunden.

4 Umweltverträglichkeitsprüfung / Abwägung der Landespflegerischen Belange

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung [UVPG] sind in der Anlage 1 zum § 3 UVPG diejenigen Vorhaben aufgeführt, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Hierzu gehören auch Städtebauprojekte mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von 100.000 qm. Wird der Wert von 20.000 qm überbaubare Grundfläche erreicht oder überschritten, hat eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c (1), Satz 1 UVPG zu erfolgen. Nach § 1a II Nr.3 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** durchzuführen, soweit für das Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung [UVPG] eine Verpflichtung dazu besteht.

Die Bauflächen im Plangebiet „Reitanlage Bergstraße“ umfassen eine Gesamtfläche von ca. 9.800 qm. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich, unter Berücksichtigung der zusätzlichen Flächenversiegelung durch den geplanten Reitplatz und die Zufahrten und Höfe eine anrechenbar maximal überbaubare Grundfläche von insgesamt ca. 4.325 qm. Somit werden bei der vorliegenden Planung die oben genannten Maximalwerte weder erreicht noch überschritten. **Eine UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens besteht nicht.**

Die landespflegerischen Belange sind in dem vom Büro Jens Backhaus, Dillenburg erstellten Grünordnungsplan dargestellt. Dieser beschreibt die Auswirkungen der Neubebauung, formuliert die landespflegerischen Zielvorstellungen sowie (- in einem Maßnahmenkatalog -) die Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und wird integraler Bestandteil des Bebauungsplanes.

5 Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

5.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um den Wohncharakter zu festigen bzw. nicht zu gefährden und damit Konfliktsituationen im Voraus zu vermeiden, können im Dorfgebiet [MD]sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden. Aus dem selben Grund werden Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke weder für allgemein noch für ausnahmsweise zulässig erklärt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Begrenzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl wurde vorgenommen, um die Masse der Baukörper zu verringern und das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes zu verbessern. Aus diesem Grund wurde auch die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt und die maximale First- und Traufhöhe der Gebäude verbindlich festgesetzt.

In Abstimmung auf den bereits vorh. Wohnbaubestand im Bereich der bebauten Ortslage werden im gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am nördlichen Siedlungsrand und der umgebenden städtebaulichen Situation wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelgebäude auf maximal 2 begrenzt. Dimension und Nutzung der Gebäude sollen das vorhandene Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinflussen. Die Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude soll zu einer Verbesserung der Wohnqualität beitragen.

5.1.3 Verkehrsflächen

Ausbau oder Neuanlage von Verkehrsflächen ist im Zuge der Gebietsausweisung nicht erforderlich. Der Planbereich ist über die vorh. „Bergstraße“ an das örtliche Erschließungssystem und die Fernverbindung K 82 gut angebunden.

5.1.4 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen

Es ist zwar hinreichend bekannt, dass Garagenanlagen auch mit automatischen Türöffnern versehen werden können. Allerdings soll mit der Einrichtung eines Stauraumes der allgemein üblichen Praxis, Kraftfahrzeuge vorübergehend vor dem Garagenraum abzustellen, Rechnung getragen werden. Ohne die Zurverfügungstellung eines Stauraums würden die Kraftfahrzeuge in diesen Fällen im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt. Der 5 m Mindestabstand von Garagen und Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten, um eine Behinderung und Gefährdung im öffentlichen Verkehrsraum auszuschließen.

5.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind bewusst auf ein Minimum reduziert worden, um die gewünschte Vielfalt von architektonischen Möglichkeiten bei der Objektplanung nicht über Gebühr einzuschränken.

5.2.1 Dachform, Dachneigung und -gestaltung

Hinsichtlich der Dachneigung ist für Bannberscheid das Satteldach mit eher steiler Dachneigung ortstypisch; bei den bereits vorhandenen Neubauten sind jedoch auch wesentlich flachere Dachneigungen zu finden. Es wurde deshalb festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 35° zulässig sind. Die Ausbildung von Flachdächern wird nur auf Hallen und Garagen zugelassen. Diese können bekiest oder auch begrünt werden.

5.2.2 Einfriedungen

Die lückenlose Einfriedung des Privatgrundstückes entlang der freien Strecke der K 82 wird vom Landesamt für Straße und Verkehr aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Unfallschutzes gefordert.

6 Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits alle im Eigentum des künftigen Bauherren. Ein Baulandumlegungsverfahren nach §§ 45-79 BauGB ist nicht notwendig.

7 Energieversorgung mit Strom

Durch die vorhandenen Anlagen der KEVAG in die Stromversorgung im Plangebiet in ausreichendem Maße gewährleistet.

8 Ver- und Entsorgung (Wasser)

Die **Wasserversorgung** ist durch das vorhandene Leitungsnetz der Verbandsgemeindewerke Wirges in ausreichendem Maße gewährleistet.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt im Mischsystem über das vorh. Leitungsnetz der VG Werke Wirges. Die anfallenden Schmutzwasser werden durch Anschluss an die Ortskanalisation abgeführt und in die zentrale biologische Kläranlage geleitet.

9 Telekommunikationstechnische Versorgung

Die telekommunikationstechnische Versorgung der Gebäude im Plangebiet ist durch die vorhandenen Anlagen der Deutschen Telekom AG in ausreichendem Maße gewährleistet.

10 Zusätzliche Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen

- Es ist für eine ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abwässer in die Gemeindekanalisation zu sorgen. Dem Straßengelände der K 82 - insbesondere den offenen Gräben - dürfen keinerlei Abwässer (auch kein Oberflächenwasser) zugeführt werden. Bestehende Entwässerungseinrichtungen im Zuge der K 82 dürfen ohne vorherige Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger nicht verändert werden.
- Das Plangebiet wird über die vorh. Ortskanalisation im Mischsystem entwässert. Die Gebäudeentwässerung ist nach DIN 1986, 19800 und 19850 durchzuführen. Die Rückstauenebene ist mit der Oberkante Straße festgeschrieben. Auf dem privaten Grundstück ist in Grenznähe der Bau eines Kontrollschachtes vorgeschrieben.
- Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken **sollten** mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, sog. „Ökopflaster“, Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä.) befestigt werden. Terrassen und Zugangsbereiche dürfen versiegelt werden. Das hier abzuleitende Oberflächenwasser ist (- unter Ausnutzung der belebten Bodenzonen-) auf dem Privatgrundstück zu versickern oder zeitverzögert in die vorhandene Ortskanalisation abzuleiten.
- Es wird **empfohlen**, das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) zu nutzen. Die Zisternengröße sollte je 100 qm Dachfläche mind. 2 cbm betragen.
- Bei Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind folgende Hinweise zu beachten. Sämtliche öffentlichen Baumaßnahmen sind mit den zuständigen Versorgungsträgern so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Leitungen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der DVGW zu beachten.
- Es wird empfohlen, die Gebäude in Nord-Süd-Richtung zu erstellen, um die Nutzung von Solar-energie zu ermöglichen.

- Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen ratsam. Dabei sind die Vorgaben der DIN 1054 zu beachten.
- Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Knochen/Skeletteile, Gefäße/Scherben, Münzen/Eisengegenstände etc.) zutage treten. Vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) in Koblenz (Tel: 0261/ 579400) anzuzeigen.
- Trinkwasserversorgung
Es können max. 13,3 l / sek. an Trinkwasser über 2 Stunden bereitgestellt werden können.

11 Kosten für landespflegerische Maßnahmen

Die Kosten für die Landespflegerischen Maßnahmen werden auf Basis von Erfahrungswerten abgeschätzt. Die Gesamtkosten für die Rodung der Fichten im Bereich des Flurstückes 4776/3, Flur 44 basieren auf Berechnungen des Forstamtes Selters.

Arbeitsschritt	Dimension	Kosten / Einheit	Gesamtkosten
1. Pflanzung von 20 hochstämmigen Laubbäumen (StU 12/14 cm) innerhalb des Plangebietes	20 Stück	120,-- €/Stück (- Eigenleistung -)	2.400,-- €
2. Entnahme von Hybrid-Pappeln aus der vorh. Randeingrünung (- ca. 50 % Flächenanteil der Bepflanzung -) und Ersatzpflanzung von heimische Bäumen & Sträuchern gemäß der Pflanzenliste (- siehe Anlage -) auf einer Fläche von ca. 1.170 qm	1.170 qm	2,-- €/qm (- Eigenleistung -)	2.340,-- €
3. Extensivierung der Wiesenfläche & Pflanzung von mindestens 15 Wildobst-Bäumen gemäß der Pflanzenliste (- siehe Anlage -) auf ca. 1.514 qm des Flurstückes Nr. 1112 (Flur10)	15 Stück	90,-- €/qm (- Eigenleistung -)	1.350,-- €
Summe			6.090,-- €

Die Kosten für landespflegerische Maßnahmen belaufen sich auf **6.090 Euro**. Für den fehlenden Flächenausgleich von ca. 1.040 qm erfolgt seitens des Bauherren **zusätzlich eine Ausgleichszahlung an die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Höhe von 1.872 Euro** [= 1.040 qm x 1,80 Euro -].

Die Gesamtkosten für die Kompensation des Eingriffs betragen somit insgesamt ca. 8.000,-- Euro.

aufgestellt:

Brüll & Löwenguth Architekten- und Ingenieur-
Büro
Siedlungs-, Landschafts-, Verkehrs- und
Gewässerplanung
Eschelbacher Straße 33 5 6 4 1 0
Montabaur

BILANZIERUNG DER FLÄCHEN

Bebauungsplan „Bergstraße – 1. Änderung“, Ortsgemeinde Bannberscheid ---

(1) VERSIEGELUNG DURCH GEBÄUDE

Die durch Gebäude maximal **neu versiegelte Fläche** errechnet sich wie folgt:

Größe der geplanten Siedlungserweiterung ca. 9.800 qm

Aus der Festsetzung der **Grundflächenzahl** mit **0,3** ergibt

sich eine max. überbaubare Fläche von (9.800 qm x 0,3) ca. 2.940 qm

Die **zusätzliche Flächenversiegelung** (durch Zufahrten, Höfe etc.) beträgt ca. 50 % der maximal überbaubaren Fläche, das sind **ca. 1.470 qm**. Da diese Flächen mit sog. „Ökopflaster“ oder als wassergebundene Decke ausgeführt werden, **verringert sich die anrechenbare Versiegelungsfläche um den Faktor 0,5 auf**

(1.470 qm x 0,5) ca. 735 qm

Der **Reitplatz** besitzt eine Größe von **ca. 1.300 qm**. Da der Platz jedoch in wassergebundener Decke ausgeführt wird, **verringert sich die anrechenbare Versiegelungsfläche um den Faktor 0,5 auf**

(1.300 qm x 0,5)

ca. 650 qm

Die anrechenbare maximale Versiegelung beträgt somit insgesamt ca. 4.325 qm

(2) GEGENÜBERSTELLUNG EINGRIFFSFLÄCHEN / KOMPENSATIONSFLÄCHEN

Die anrechenbare maximale Versiegelung im Planbereich beträgt **ca. 4.325 qm**

Die Größe der zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen setzt sich wie folgt zusammen:

Pflanzung von 20 Laubbäumen (- Wertung 30 qm / Stück -) = 600 qm

Erhalt und Ergänzung der Randeingrünung (- 390 lfdm x 6 m x Faktor 0,5 -) = 1.170 qm

Pflanzung von 15 Wildobst-Bäumen auf dem Flurstück Nr. 1112, Flur 10 = 1.514 qm

anrechenbare Größe der Kompensationsflächen insgesamt ca. 3.284 qm

Das Defizit zwischen Eingriffsfläche und Kompensationsfläche beträgt ca. 1.040 qm

Den durch Bebauung des Plangebietes **anrechenbar maximal versiegelten Flächen** in einer Größe von **ca. 4.325 qm** stehen **Kompensationsflächen** in einer Größe von insgesamt **ca. 3.284 qm** gegenüber.

Für den fehlenden Flächenausgleich (Defizit) von ca. 1.040 qm erfolgt seitens des Bauherren A. Schmitt eine **Ausgleichszahlung an die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Höhe von 1.872 Euro**.

ANLAGE

Pflanzenliste / Auswahl landschaftstypischer Gehölze zur Pflanzung auf Privatgrundstücken ---

BÄUME I. ORDNUNG (*) Heister 2 x v, o.B. 250-300

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer planatnoides
Stieleiche	Quercus robur
Stieleiche	Quercus robur
Walnuß	Juglans regia
Wildkirsche / Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

BÄUME II. ORDNUNG (*) Heister 2 x v, o.B. 150-200

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

STRÄUCHER 2 x v, o.B. 60-100

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna

KLETTERPFLANZEN

Blauregen	Wisteria sinensis
Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera in Sorten
Kletterrosen	in Sorten
Waldrebe	Clematis in Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus in Sorten

OBSTGEHÖLZE gemäß den Empfehlungen des „Naturpark Nassau“

ÄPFEL Boikenapfel/Danziger Kantapfel/Doppelter Bohnapfel/Finkenwerder Prinzenapfel/Geflammtter Kardinal/ Gelber Bellefleur/ Gelber Edelapfel/ Goldparmäne/ Graue Herbstrenette/ Großer Rheinischer Bohnapfel/ Kaiser Wilhelm/ Landsberger Renette/ Prinz Albrecht von Preußen/ Purpurroter Cousinot/ Ribston Pepping/Roter Eiserapfel/Rote Rheinische Sternrenette/Roter Winter-Kronenapfel/ Schafsnase/ Schöner von Boskop / Signe Tillisch / Winterrambour

WILDOBSTARTEN
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Wildapfel Malus communis
 Wildbirne Pyrus pyraster
 Wildkirsche / Vogelkirsche Prunus avium

ZWETSCHGEN in Sorten

(*) Bei der Auswahl der zu pflanzenden Baumarten und der hierfür vorzusehenden Standorte ist die Zuwachsrates der Bäume sowie ihre maximale Größe zu berücksichtigen.