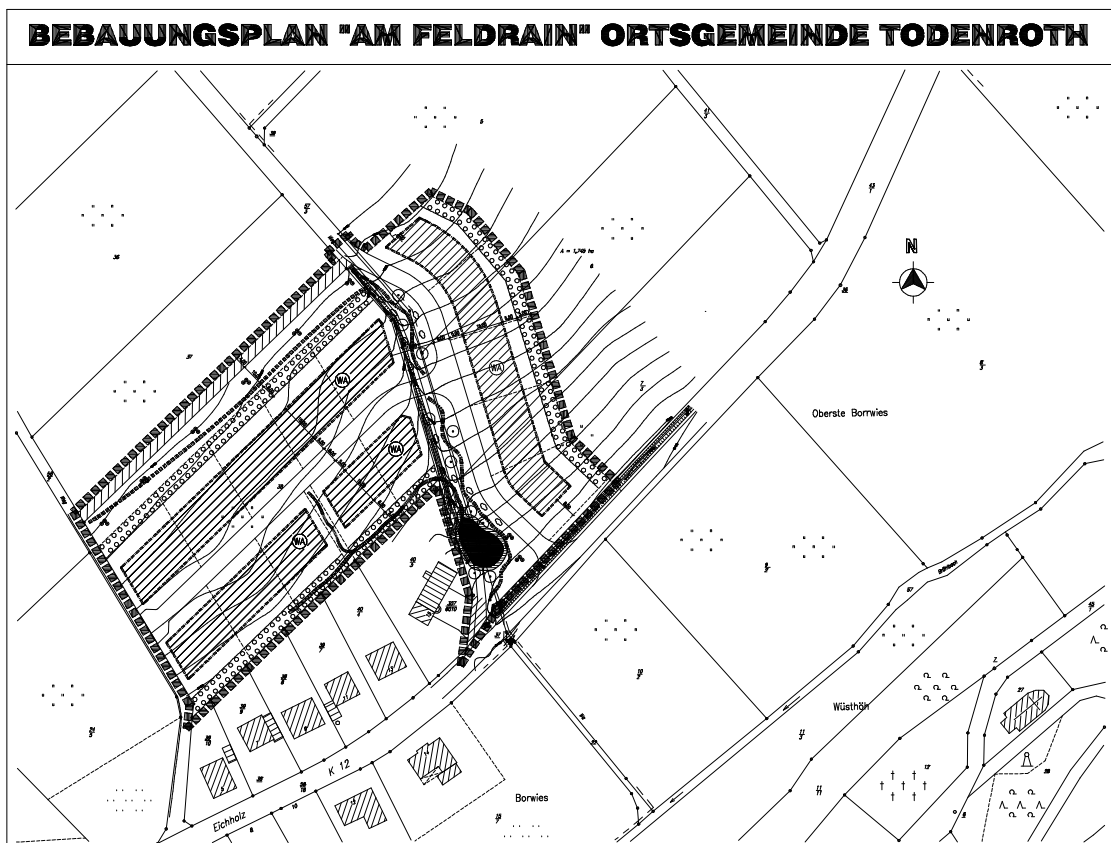


**ORTSGEMEINDE TODENROTH**  
**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Am Feldrain“**



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. 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 Todenroth besteht dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnland durch die günstige Lage der Ortschaft zur B 327 und zum Mittelzentrum Kirchberg. Die Ortsgemeinde Todenroth hat beabsichtigt zur Eigenentwicklung die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,75 ha großen Gebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen weitestgehend berücksichtigt.

Die Ortsgemeinde Todenroth verfügt zur Zeit über keine eigenen Wohnbauflächen. Um jungen Familien und weiteren Bauwilligen Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes. Die Fläche des Baugebietes soll im zukünftigen Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Kirchberg als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

## **2. Situationsbeschreibung**

---

### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Ortsgemeinde Todenroth 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. 1,75 ha große Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Todenroth, durch eine Bauzeile von der K 12 Richtung Kludenbach getrennt und prägt somit den neuen nordöstlichen Ortsrand. Begrenzt wird das geplante Baugebiet in südlicher und westlicher Richtung durch die vorhandene Bebauung in nördlicher Richtung durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche. Visuell betrachtet handelt es sich um eine plateauartige Fläche die ein Längsgefälle in Nord- Südrichtung aufweist. Zum nordwestlichen Waldrand hin steigt die Fläche gleichmäßig an. Dieser Wald liegt ca. 500 m entfernt vom Baugebiet in nordöstlicher Richtung. Das für die Planung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche, mit geringen Grünlandanteil, genutzt.

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Todenroth, Flur 2 und 6, und umfasst die folgenden Flurstücke:

Flur 2: 5 teilw., 6 teilw., 7/3 teilw.  
Flur 6: 37 teilw., 38, Wirtschaftsweg 57/3 teilw.

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 1,75 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 0,31 ha an öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Im Plangebiet werden 0,19 ha an privaten Grünflächen, sowie Pflanzungen auf privaten Flächen festgesetzt. Als Verkehrsfläche werden ca. 0,18 ha festgesetzt. Als reine Baufläche verbleiben ca. 1,19 ha.

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

## 2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg befindet sich derzeit noch im Neuaufstellungsverfahren, in dieser Neuaufstellung werden die Baulandflächen als Wohnbauflächen (W) gem. §1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Am Feldrain“ wird derzeit parallel zum Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (3) BauGB).

## 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: 394 m - 401 m über NN
- Bodenverhältnisse: lehmig tonige Parabraunerden
- Wasserkreislauf: Im Planungsbereich ist ein namenloser Vorfluter vorhanden, der dem Brühlbach zufließt, der Brühlbach bildet gefällemäßig den Hauptvorfluter.
- Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, wobei die ackerbauliche Nutzung überwiegt. Im 500m Entfernung befindet sich im Nordwesten die zusammenhängende Waldfläche des Kirchberger Staatsforstes, die als Frischluftproduktionsfläche einzustufen ist. 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 km<sup>2</sup>).  
Auf Grund der Lage des Plangebietes zu der Waldfläche, ist für einen ausreichenden Luftaustausch zwischen dem Ortslage und den Frischluftproduktionsflächen gesorgt. Dieser Luftaustausch wird durch die topographische Situation und durch die Nähe der Talmulde des Brühlbaches begünstigt.

- Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Acker- und Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver und intensiver Nutzungsform, als lineare Strukturen entlang der jetzigen Flurwege, 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 Milan 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 Biotop: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen vorhanden.
- Schutzgebiete: Schutzgebiete oder Objekte gemäß den §§ 18 - 22 des Landespflegegesetzes sind nicht vorhanden.
- Landschaftsbild: Das geplante Baugebiet weist durchschnittlich eine geringe Hangneigung auf. 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 Plangebiet überwiegt die landwirtschaftliche Bodennutzung.

### 3.2 Vorrussichtliche 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 sehr 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 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 Grünland- und Ackerflächen.

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

Entlang der landwirtschaftlichen Wege, haben sich, als lineare Vernetzungselemente Sukzessionsfolgen der Wiesengesellschaft (Arrhenatheretum) ausgebildet.

**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 schwach geneigte Hangfläche dar. Das Landschaftsbild prägende Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

**Bewertung:** Landschaftsbildprägend ist der westlich vom Plangebiet liegende Waldbestand. Auf Grund der mäßigen Strukturierung des Plangebietes ist von einer **geringen** 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 LPflG 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 ungehindert durch den Talraum des Brühlbaches 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. **Mittlere** Bedeutung für das Potential Klima / Luftqualität hat die westlich vom Plangebiet liegende Waldfläche, die der Frischluftproduktion dient und einen entsprechenden Luftaustausch ermöglicht. Dieser Luftaustausch wird durch die topographische Situation und durch die Nähe der Talmulde des Brühlbaches begünstigt.

**Entwicklungspotential:** Durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist eine Steigerung der Frischluftproduktion und somit eine geringfügige Verbesserung für das Klima möglich.



## **4. Planinhalte**

---

### **4.1 Städtebauliche Zielvorstellung**

Wie bereits dargelegt, besteht in der Gemeinde Todenroth dringender Wohnlandbedarf. Die Lage des Baugebietes wird parallel zum Flächennutzungsplan entwickelt. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,75 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 durch die Anbindung an die Straße Eichholz (K 12) innerhalb der Ortslage Todenroth.

Der Wirtschaftsweg 57/3 innerhalb des Plangebietes bildet einen Teil der Erschließungsstraße, diese geht an Ihrem Bauende in den Wirtschaftsweg über. Die Erschließungsstraße steht auch dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung.

### **4.3 Bauliche Nutzung**

Die bebaubaren Flächen der Grundstücke, die ca. 600 - 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 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:

- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung und Extensivierung,
- Umnutzung der Ackerflächen in Grünland
- Ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen zur Verbesserung der Potentiale,
- Entwicklung von Sukzessions- und 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** einer randlich umgebenden Eingrünung;  
zur äußeren Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild,  
zur Bereicherung des Naturhaushaltes (Vernetzungsfunktion) und zur Förderung und Unterstützung der klimatischen Wirkung.
- **Anlage** Wildkrautsäumen am Randes des Baugebietes;
- **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 heimische Laubgehölze, Hochstämme, 2 x v. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden.

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

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

#### 3. Anlage von Krautstreifen gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB

Durch die Anlage der Krautstreifen entlang der Muldengräben mit einer speziell auf die Boden- und Lichtverhältnisse abgestimmten Saatgutmischung wird eine Verbesserung der bestehenden Vernetzungsstrukturen erreicht und die Entwicklung des Arten- und Biotopschutzpotentials unterstützt. Es kann die HESA-Flor Wildblumenwiese M 450 oder eine gleichwertige Saatgutmischung mit mindestens 30 verschiedenen Kräuter- Wildblumenarten zu verwenden. Die Aussaatmenge darf 15 g/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### Private Grünflächen

#### 1. Landschaftliche Einbindung ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (3-reihig), Anlage 2, anzulegen. (Nordöstlicher Rand des Plangebietes)

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

Im Randbereich der Baugrundstücke sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine Vernetzungsstruktur zum Außenbereich schaffen. Analog dem folgenden Pflanzschema der Anlage 1 sind entlang der dargestellten Muldengräben entsprechende Bepflanzungen durchzuführen.

#### 3. 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 300 m<sup>2</sup> nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

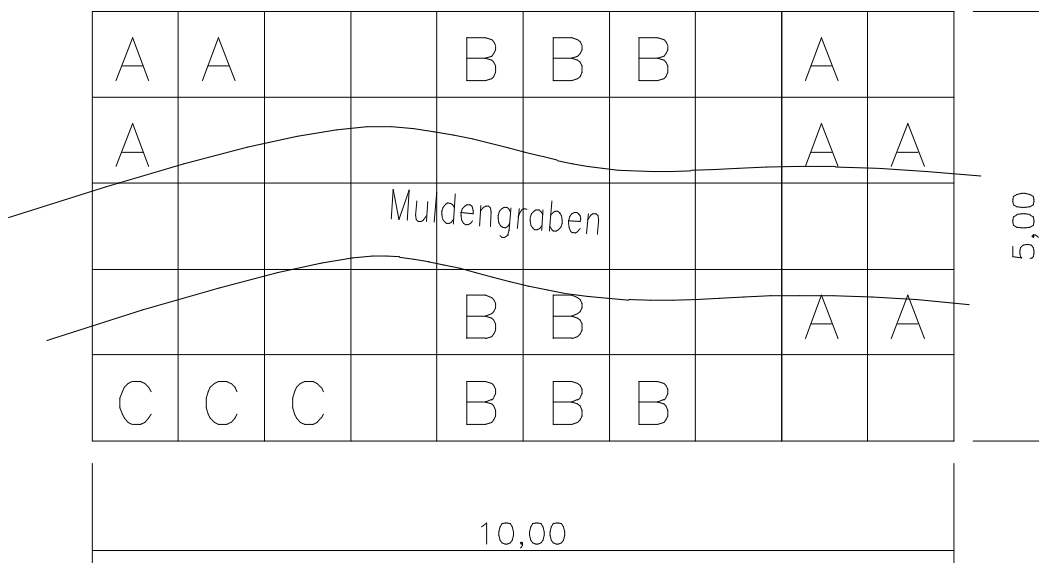
Pflanzenverwendung: Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm;

Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.

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

## Anlage 1:

Pflanzschema für eine 5 - reihige Bepflanzung an Muldengraben



### Gehölze des Pflanzschemas:

zwischen den Gehölzen Anlage von Wiesenflächen

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

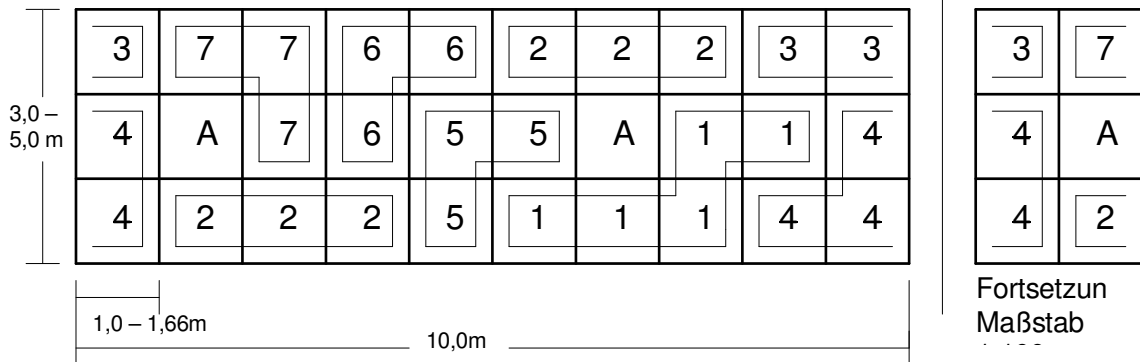
Abstand der Pflanzreihen = 1m; Pflanzabstand in der Reihe = 1m;

Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart

## Anlage 2:

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

### Pflanzschema für eine 3 - reihige heckenartige



### 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 = 1,00 – 1,66 m;

Pflanzabstand in der Reihe = 1,00 – 1,66 m;

Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart

## 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 Flächenbilanzierung

### Flächenermittlung nach Planung:

Bruttobaulandfläche:	1,75 ha
Nettobaulandfläche:	1,19 ha
Bebaubare Fläche (NBF x 0,45):	0,53 ha
Verkehrsfläche:	0,18 ha, davon 0,03 ha Bestand
öffentl. Grünfläche:	0,31 ha
private Grünfläche:	0,19 ha

Versiegelte Fläche nach Planung: 0,68 ha

**Fläche des Kompensationsbedarfes: 0,68 ha**

### Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer Ö. 1. + 2.  
0,31 ha x 1,50 = 0,47 ha

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer P. 1. + 2.  
0,19 ha x 1,50 = 0,29 ha

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer P. 3.  
1,19 ha x 0,25 = 0,30 ha

**Gesamtsumme Kompensation = 1,05 ha**

**Überschusskompensation = 0,37 ha**

Gemäß dem Ergebnis der vorangegangenen Bilanzierung ist der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff ausgeglichen. Die Überschussflächen sollen dem Öko- Konto der Ortsgemeinde gutgeschrieben werden.

## 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 15 Bauplätzen und ca. 500 cbm Bodenaushub je Bauplatz, sowie ca. 1.500 cbm Erdaushub für Kanal- und Verkehrsflächenbau insgesamt ca. 9.000 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

#### **Plangebiet:**

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. Die Tiefe des Schmutzwasserkanals in der K 12 in Richtung Kludenbach beträgt nur ca. 85 cm, am Endschacht, so dass für die am Beginn des Plangebietes gelegenen Baugrundstücke Abwasserhebeanlagen erforderlich werden.

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, einer am südlichen Rand des Plangebietes, im Nebenschluß zum vorhandenen Gewässer, gelegenen Retentionsfläche zugeleitet und zusammen mit der Straßenentwässerung dem bestehenden Zulauf zum Brühlbach zugeführt. Der Zulauf mündet in den Brühlbach. 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.

#### **Angrenzendes Außengebiet:**

Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein naturfern ausgebauter namenloser Vorfluter, welcher zur Ableitung von Drainage- und Außengebietswasser aus der höhenmäßig über dem Plangebiet gelegenen Feldflur dient. Bei einem Erörterungstermin mit der Unteren Wasserbehörde wurde beschlossen, diesem Vorfluter durch Festsetzungen im Bebauungsplan zusätzlichen Raum zu schaffen, um eine Renaturierung des Gewässers vornehmen zu können.



An der nördlichen Grenze des Plangebietes wird die Ortsgemeinde Todenroth zum Schutz der neugeschaffenen Baugrundstücke vor dem anfallenden Außengebietswasser eine Mulde mit Anschluss an den vorhandenen Vorfluter herstellen, da baubedingt die Ausleitungen der vorhandenen Felddrainagen unterbrochen werden.

Die entsprechenden Wasserrechtsanträge werden rechtzeitig vorgelegt werden.

---

## 6. Immissionssituation

---

### Landwirtschaft / Gewerbe:

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

Es sind keine immissionsträchtige landwirtschaftliche oder gewerbliche 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 „Eichholz“, K 12, an.

Direkt unterhalb des Plangebietes verläuft die K 12 in Richtung B 421. Die nächste Bebauung befindet sich in einem Abstand der bebaubaren Flächen zur Straßen von ca. 15 m. In einem Abstand vom 110 m, in westlicher Richtung, zur nächsten Bebauung befindet sich außerdem die Ortsdurchfahrt Todenroth in Richtung L 195 – B 327.

Die Verkehrszählung 1995 ergab für die K 12 Todenroth das folgende Ergebnis  
DTV 2000 219 Kfz/24 h.

Hochgerechnet auf den Prognosehorizont 2020 DTV 277 Kfz/24 h

Die Verkehrszählung 1995 ergab für die K 11 Todenroth das folgende Ergebnis  
DTV 2000 297 Kfz/24 h.

Hochgerechnet auf den Prognosehorizont 2020 DTV 375 Kfz/24 h

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.

## 7. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Allg. Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 11.867 m<sup>2</sup> und ist in 15 Bauplätze aufgeteilt.

Für befestigte Verkehrsflächen sind ca. 1.830 m<sup>2</sup> als Gehwege und Straßenverkehrsfläche, ausgewiesen. Es sind öffentliche Grünflächen von ca. 3.135 m<sup>2</sup> und private Grünflächen von ca. 1.905 m<sup>2</sup> eingeplant.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 17.455 m<sup>2</sup>.

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

**ca. 383.000,00 €**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 16.06.05

.....  
Unterschrift

Ortsgemeinde Todenroth

Todenroth, den .....

.....  
Dietrich, Ortsbürgermeister