

Begründung  
zum Bebauungsplan

**„Oberm Neuengarten“; Höchstebach**

Planungsträger: Gemeinde Höchstebach / VG Hachenburg  
Gartenstr. 11  
57627 Hachenburg

Planung: Büro StadTraum  
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub FB Architektur & Städtebau  
Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure  
Mitgliedsnummer 417979

Kölner Straße 1  
57629 Müschenbach  
Tel. 02662/2052 Fax 02662/9466966

Umwelt-Fachbeitrag: Diplom-Ingenieurin Jutta Seifert  
Freie Landschaftsarchitektin  
Mitglied der Architektenkammer Rheinland-Pfalz  
Mitgliedsnummer 16231

In den Gärten 5  
57610 Altenkirchen  
Tel. 02681/989992 Fax 02681/989993

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus den übergeordneten Zielvorgaben**

### **2. Lage des Baugebietes und Bestandssituation**

### **3. Planinhalte**

3.1 Erschließung

3.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Gestaltung baulicher Anlagen

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2.2 Bauweise

3.2.3 Gestaltung baulicher Anlagen

3.3 Grünflächen

### **4. Integration landespflegerischer Zielvorstellungen**

### **5. Ver- und Entsorgung**

### **6. Hinweise der Versorgungsträger/ sonstiger Träger öffentlicher Belange**

6.1 Verbandsgemeindewerke, Hachenburg

6.2 KEVAG, Koblenz

6.3 Telekom, Koblenz

6.4 SGD Nord, Montabaur

6.5 Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Diez

6.6 Allgemeine Anordnung

### **7. Bodenordnung**

### **8. Flächenbilanz**

### **9. Kostenschätzung**

## 1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus den übergeordneten Zielvorgaben

Die Ortsgemeinde Höchstebach verfügt derzeit über keine freien Grundstücke mehr. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Bereitstellung neuer Bauplätze im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung „Bitzen ober dem Schulhaus“.

Das neu entstehende Wohnbaugebiet grenzt in nördlicher Richtung an die bestehende Ortslage und ist auch im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg als geplante, neu auszuweisende Wohnbaufläche dargestellt. Demnach erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberm Neuengarten“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Wie eingangs bereits erwähnt, besteht aufgrund des Mangels an Bauplätzen in der Ortsgemeinde dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um der Nachfrage bauinteressierter Bürger gerecht zu werden. Die Ortsgemeinde Höchstebach ist aufgrund der beiden Bundesstraßen B 8 und B 413 verkehrlich gut an die nahe gelegenen Wirtschaftsregionen angeschlossen und bildet somit auch einen attraktiven Wohnstandort für Pendler. Außerdem fügt sich die Ortslage insgesamt gut in die Topographie der Gegend ein und erhält dadurch ein positives Gesamtbild.

Diese und andere Gründe sorgen unter anderem auch innerhalb der Ortsbevölkerung für ein reges Interesse, langfristig an diesem Ort zu wohnen. Folglich muss die Gemeinde rechtzeitig mit der Neuausweisung eines Wohngebietes beginnen, um frühzeitig einer sonst drohenden Abwanderung entgegen zu wirken.

Gemäß den Überlegungen und Berechnungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages (LpflP) ist der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes kompensierbar. Folglich besteht ein Rest-Kompensationsbedarf von ca. 2.176m<sup>2</sup>. Die Ortsgemeinde Höchstebach bezieht daher eine Fläche von ca. 2.580m<sup>2</sup> in das Bebauungsplanverfahren „Oberm Neuengarten“ ein. Die Fläche befindet sich an der Gemarkungsgrenze zu Winkelbach im Holzbachtal.

## 2. Lage des Baugebietes und Bestandssituation

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,86 ha und schließt im Norden unmittelbar an das bestehende Wohnbaugebiet „Bitzen ober dem Schulhaus“ an. An dieser Grenze verläuft im westlichen Bereich eine Fläche, die gemäß der Planurkunde der Regenwasserbewirtschaftung dient. Im östlichen Bereich des Übergangs befindet sich eine Streuobstwiese, die sich nach Überplanung der Fläche als Vermeidungsmaßnahme unter Bestandschutz befindet. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet der Verlauf der Bergstraße,

die sich unterhalb des Baugebiet-Niveaus befindet. Der Höhenversatz wird durch

Böschungen, die sich im Bereich der Wegparzelle 2478/4 befinden, abgefangen. Im Süden und Westen grenzt das Gebiet an offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Derzeit wird das geplante Baugebiet im Nordosten von einer 20-kV-Freileitung überspannt. Es ist geplant die vorhandene 20-kV-Freileitung zu demontieren und durch eine 20-kV-Erdleitung zu ersetzen.

Weiterhin wichtiger Gesichtspunkt bei der Gestaltung des Gebietes war die Nähe zum Gewerbegebiet „Im Boden“, das eine optische Beeinträchtigung seiner Umgebung nach sich zieht. Der räumliche Abstand ist mit ca. 100m als absolut unbedenklich einzustufen.

Das leichte Nord-Süd-Gefälle hat nur geringe Auswirkungen auf die Bebaubarkeit und den gestalterischen Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke. Diese nur leichte Einschränkung wird durch gut dimensionierte Baufenster und wenige Einschränkungen in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig kompensiert.

### **3. Planinhalte**

#### **3.1 Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes „Oberm Neuengarten“ erfolgt ausschließlich über die Straße „Im Schulgarten“ und den davon in südlicher Richtung abzweigenden Weg. Die Gemeindestraße „Im Schulgarten“ trifft östlich unmittelbar auf die „Bergstraße“, die im Ortskern auf die „Kölner Straße“; B8 stößt.

Von der zentralen Zuwegung aus teilt sich die geplante Erschließung in östlicher und westlicher Richtung, um die Gesamtfläche vollständig zu erfassen. Der bestehende Fahrweg, der das Plangebiet bisher mittig teilte, wird als Fußweg weiterhin genutzt.

#### **3.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise orientieren sich am benachbarten baulichen Bestand.

### 3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes gelten folgende Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß §4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 (1) nicht zulässig, da zu diesen Nutzungen an diesem Standort kein Bedarf besteht und sie zum Schutz der Wohnfunktion nicht zugelassen werden sollen.

Im Plangebiet werden insgesamt 18 neue Bauplätze bereitgestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl mit GRZ 0,3 und GFZ 0,6 sowie mit der Höchstzahl der Vollgeschosse = II und der maximalen Firsthöhe = 10,00m festgesetzt.

Zur Einschränkung der Versiegelung im Baugebiet, unter Berücksichtigung des ländlichen Raumes sowie der Ortsrandlage des Plangebietes wird die GRZ geringer als gemäß BauNVO zulässig festgelegt. Selbiges gilt für die Festsetzung der GFZ, die sich aus der Kombination von GRZ und Höchstanzahl der Vollgeschosse ergibt.

Als zusätzliche Begrenzung zur Regulierung der Höhenentwicklung im Gelände wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,00m begrenzt. Dieses Maß bezieht sich auf den tiefsten Punkt des natürlichen Geländeverlaufs im Bereich des entstehenden Gebäudes.

### 3.2.2 Bauweise

Innerhalb des Baugebietes dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die maximale Anzahl der Wohnungen wird auf 3 begrenzt.

Diese Vorgabe orientiert sich an der ortstypischen, umliegenden Bebauung sowie an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes.

Zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung in dieser Ortsrandlage wird die Begrenzung der Wohnungsanzahl als unabdingbar erachtet.

### 3.2.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung aller baulichen Anlagen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt. Sie lassen große Spielräume zur individuellen Gestaltung der Baukörper, verhindern gleichzeitig aber auch eine ortsbildstörende Gestaltung wie z.B. durch reflektierende, glänzende und grelle Oberflächen.

Im Westerwald und speziell in der Ortsgemeinde Höchstebach waren ursprünglich dunkle Dacheindeckungen üblich, in neueren Baugebieten wurden aber auch zunehmend rote Dacheindeckungen verwendet, so dass die Festsetzung ausschließlich dunkler Dacheindeckungen nicht mehr durchsetzbar ist. Dennoch sollte von Bauwilligen freiwillig auf rote Dacheindeckungen verzichtet werden, um das ursprünglich ortsbildtypische Bild aufrecht zu erhalten bzw. wiederaufleben zu lassen.

Zur Anpassung der Bebauung an die benachbarte Baustruktur werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geneigte Dächer und eine Dachneigung von 20 – 48 Grad zugelassen. Um den besonderen Anforderungen der Niedrigenergie- und Passivhäuser zu genügen und deren Errichtung nicht zu erschweren, ist speziell für diese Bauform auch eine geringere Dachneigung grundsätzlich möglich. Hierzu ist ein Befreiungsantrag bei der zuständigen Bauverwaltung zu stellen.

### 3.3 Grünflächen

Die Planung des neuen Baugebietes „Oberm Neuengarten“ sieht nicht nur die Ausweisung neuer Grundstücke bzw. Bauplätze vor, sondern weist auch Grünflächen aus, die unterschiedliche Funktionen übernehmen.

Im Nordosten des Gebietes verbleibt eine Fläche im Privatbesitz.

Die bestehende Streuobstwiese wird als V1 im Bestand geschützt. Die Fläche wird in einen öffentlichen und einen privaten Anteil unterteilt.

Im Nordwestlichen Teil des Plangebietes (A3) entsteht ein privater Grünstreifen mit Pflanzbindung. Im Westen sowie im Osten entstehen öffentliche Grünflächen (A1 + A4), die ebenfalls eine Pflanzbindung erhalten, zusätzlich aber auch der Regenwasserbewirtschaftung dienen. In der nordwestlichen, wie auch in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes entstehen Mulden als Regenrückhaltebecken.

Im Süden zieht sich ein privater Grünstreifen über die komplette Breite des Plangebietes. Auch für diesen Grünstreifen wird in A2 eine Pflanzbindung festgelegt.

Alle Grünflächen und Pflanzbindungen fließen rechnerisch in die Ausgleichsbilanz des Bebauungsplangebietes ein.

#### 4. Integration landespflegerischer Zielvorstellungen

Die Zielsetzungen des Landespflegerischen Begleitbeitrags sind im Groben durch die Nutzungsintensivierung von Acker und Grünland, Anlegung neuer Staudensäume entlang von Parzellengrenzen und Wegen sowie durch die Anpflanzung und Pflege von regionalen Obsthochstämmen und heimischen Baum- und Straucharten zusammenzufassen. Des Weiteren legt der Umweltbericht besonderes Augenmerk auf den Erhalt und die Pflege vorhandener Gehölzstreifen und Streuobstwiesen.

Allgemein wird als wichtig erachtet, dass Biotopbestände und ihre vernetzenden Funktionen erhalten, gepflegt und entwickelt werden; unbelastete Böden möglichst erhalten und entwickelt werden; die Funktionsfähigkeit der Wasserkreisläufe sicher gestellt bzw. wiederhergestellt wird sowie, dass die bestehenden Ortsränder durch Streuobstwiesen, Gehölzstreifen oder Feldhecken gefasst werden.

Es ist unumgänglich im Rahmen der Ausweisung neuer Baugrundstücke erhaltenswerte Flächen aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes zu beanspruchen und Oberflächen zu versiegeln. Die von der Maßnahme betroffenen Streuobstbestände stehen nicht unter Pauschalschutz des § 24 LpflG, sind jedoch nach der Roten Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen von Rheinland-Pfalz 1989 als Biotoptyp stark rückgängig. Allerdings wurden an dieser Stelle keine Arten vorgefunden, die in ihrem Bestand bedroht sind. Die beabsichtigte Bebauung im Bereich „Oberm Neuengarten“; Höchstensbach widerspricht folglich in einigen Zügen den landespflegerischen Zielsetzungen.

Die geplante Bebauung wird die Streuobstbestände verdrängen und zu einer Veränderung der vorhandenen Strukturen am derzeitigen Ortsrand der Gemeinde Höchstensbach führen. Der künftige Oberflächenwasserabfluss wird durch die erhöhte Versiegelung verstärkt. Die Maßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Ortsgemeinde muss allerdings im Vordergrund die Bereitstellung von Bauland sehen, um einer möglichen Abwanderung von Bauinteressierten frühzeitig entgegen zu wirken. Die Gemeinde beabsichtigt durch die Bauungsplanung „Oberm Neuengarten“ in zwei Bauabschnitten die Ausweisung von 18 Bauplätzen, um der Nachfrage zeitlich differenziert gerecht werden zu können. Mit den beiden zuletzt ausgewiesenen Neubaugebieten „Neugarten“ und „Bitzen ober dem Schulhaus“ wurde der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde in den Süden der Ortslage gelegt. Diese Entwicklung wird mit Ausweisung dieses Gebietes fortgeführt und ergänzt.

Der Standort entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hachenburg und entspricht somit den landesplanerischen Vorstellungen.

Neben der Notwendigkeit Bauland auszuweisen sieht der örtliche Gemeinderat auch den Eingriff in Natur und Landschaft. Insgesamt ist die Maßnahme gemäß der Ausgleichsbilanz des Landespflegerischen Begleitbeitrages kompensierbar. Die Kompensationsmaßnahmen erstrecken sich über verschiedene Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie über externe Maßnahmen an der Gemarkungsgrenze zu Winkelbach.

Innerhalb des Gebietes werden Maßnahmen zur Ortsrand- und Gebietsbegrünung in Form von Anlagen von Feldhecken mit Überhältern, Anpflanzung von Obstbäumen sowie von Laub- und Obstgehölzen und Strauchgruppen vorgesehen. Die vorhandene Streuobstwiese wird erhalten.

Da die Maßnahme nicht komplett innerhalb des ausgewiesenen Gebietes kompensiert werden kann, ist ein externer Ausgleich von Nöten, der in Form einer Freistellung der Bachaue von Fichten bzw. einer Renaturierung der Bachaue mit Förderung des Retentionsraumes vollzogen wird.

Die rechnerisch ermittelten Werte der Ausgleichsbilanz dienen dem Gemeinderat lediglich als Anhaltspunkt, da es keine gesetzliche Grundlage gibt, die Aussagen über ein fundiertes Bewertungsverfahren im Falle eines Eingriffes im Rahmen des § 1a BauGB macht. Dem zufolge beruht die Eingriffsbewertung letztendlich auf einer objektiven, fachlich einwandfreien Sicht, die keinen Anspruch auf rechnerische Richtigkeit im mathematischen Sinne erheben kann.

Der Rat der Ortsgemeinde Höchstebach hat die verschiedenen Belange des Wohnflächenbedarfs einerseits und der Landespflege andererseits ausreichend abgewogen. Er sieht sich durch die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht in ihrer Planungsfreiheit eingeschränkt und sieht die Kompensation in Art und Ausmaß als durchaus ausreichend im Verhältnis zur geplanten Maßnahme an.

Die vollständige Flächen- und Ausgleichsbilanz ist dem beiliegenden Landespflegerischen Begleitbeitrag zu entnehmen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB können Maßnahmen auf sog. Sammelausgleichs- und Ersatzflächen festgesetzt werden. Sie dienen der Kompensation der Eingriffe der Gemeinde sowie auch der Privateigentümer. Die Flächen zur Kompensation werden der Gesamtheit der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Gemäß §§ 9 Abs. 1a, 135a – 135c BauGB können die Gemeinden Kostenerstattungsbeiträge für die Durchführung von Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen erheben, sofern die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den jeweiligen privaten Baugrundstücken sowie den künftigen Gemeindeflächen zugeordnet werden.

Für den speziellen Fall bedeutet das :

Die auf den Privatgrundstücken festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A3 ist von den jeweiligen Flächeneigentümern durchzuführen. Um zu gewährleisten, dass eine zügige Eingrünung des Baugebietes unabhängig vom Baufortschritt erfolgt, wird die auf den Privatgrundstücken festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A2 von der Gemeinde in Vorleistung ausgeführt und bei Grundstücksverkauf dem neuen Eigentümer in Rechnung gestellt. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich, der mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen A1, A4 und die externen Ersatzmaßnahmen E1 und E2 werden auf der Grundlage von §127 und §128 BauGB der Erschließung zugeordnet.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung des neuen Baugebietes „Oberm Neuengarten“ kann durch den Anschluss und die Weiterführung des Leitungsnetzes des Wohnbaugebietes „Bitzen ober dem Schulhaus“ gesichert werden.

Die anfallenden Abwässer in Form von Oberflächen- und Schmutzwasser werden durch ein Trennsystem entsorgt. Schmutzwasser wird in den örtlichen Straßenkanal eingeleitet und über den vorhandenen Verbindungssammler der zentralen mech.-biologischen Gruppenkläranlage Mudenbach zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über naturnahe Gräben in neu anzulegende Versickerungsmulden eingeleitet, die in nordöstlicher und nordwestlicher Ecke des Gebietes ihren Platz finden.

Die neu entstehende Bebauung und die damit einhergehende Teilversiegelung bisheriger Grünflächen haben zur Folge, dass Niederschlagswasser nicht mehr in diesem Maß versickern kann. Daher kommt es zu mehr oberirdischem Abfluß und verminderter Grundwasserneubildung. Um diesen Begleiterscheinungen entgegen zu wirken, werden in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Oberm Neuengarten“ zum Einen naturnahe Gräben in Verbindung mit Versickerungsflächen vorgesehen, zum Anderen wird der Einsatz von Zisternen empfohlen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Falle von Zufahrten o. Ä. vorgeschrieben.

Des Weiteren trägt die leicht verminderte GRZ von 0,3 zur geringeren Versiegelung des Gebietes bei. Von weitergehenden Einschränkungen wird abgesehen, um den gestalterischen Spielraum der privaten Bauherren nicht unnötig einzuschränken. Dennoch ist eine weitestgehende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken zu ermöglichen.

Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Rahmen der vorgesehenen Niederschlagswasserbewirtschaftung in Zusammenarbeit mit der SGD Nord ein Entwässerungskonzept für das gesamte Plangebiet erstellt.

## **6. Hinweise der Versorgungsträger/ sonstiger Träger öffentlicher Belange**

### **6.1 Verbandsgemeindewerke, Hachenburg**

Zur Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem ist es erforderlich, dass die Eigentümer ihre Anschlussleitungen entsprechend verlegen. Außerdem ist soweit möglich die Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken stattfinden.

Entsprechende Hinweise sind in der Planurkunde sowie in den Textlichen Festsetzungen vermerkt.

## **6.2 KEVAG, Koblenz**

Die Stromversorgung des Wohngebietes ist über die vorhandenen Trafostation sichergestellt.

Die vorhandene 20-kV-Freileitung soll durch eine 20-Kv-Erdleitung ersetzt werden. Bis zur Demontage der 20-kV-Freileitung ist der Schutzstreifen von 15 m Breite, beiderseits der Leitungsachse 7,5 m, von der Bebauung und von Anpflanzungen frei zu halten. Zum Aufbau eines Niederspannungskabelnetzes innerhalb des Baugebietes ist eine Anbindung dieses an die Trafostation in der Bergstraße erforderlich. Hierzu wird im Bebauungsplan ein Versorgungstreifen als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Hinweise auf der Planurkunde und den Textlichen Festsetzungen zu Anpflanzungen im Bereich des Versorgungstreifens sind zu beachten.

## **6.3 Telekom, Koblenz**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Sämtliche Baumaßnahmen sind mind. 6 Monate vor Baubeginn zum zuständigen Fernmeldeamt 2 in Koblenz anzuzeigen, damit alle erforderlichen Maßnahmen für die evt. Erforderliche Umlegung bestehender Leitungen rechtzeitig eingeleitet werden können.

## **6.4 SGD-Nord, Montabaur**

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich eine kartierte Altablagerung mit der Erhebungsnummer 14302241-201. Es handelt sich hierbei um eine Ablagerungsstelle bei der die Art und Herkunft der Abfälle nicht bekannt sind.

Nach dem Gutachten vom 02.10.2009 des Geologen Martin Häbel, Langasse 10 in 56470 Bad Marienberg, geht von der Altablagerung keine Gefahr für Mensch und Umwelt aus, da sich bei der Untersuchung der bodenfremden Bestandteile aus den Bohrsondierungen der betroffenen Altablagerung keine besonderen Auffälligkeiten ergaben.

In Absprache mit Herrn Wirges von der SGD Nord, Montabaur wird trotz der positiven umwelttechnischen Untersuchung durch die Ortsgemeinde Höchstenbach die gesamte Altablagerungsfläche 2,0 m tief abgetragen, mit tragfähigem Material aufgefüllt und verdichtet.

## 6.5 Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz

Der Lärmschutznachweis wurde nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) geführt.

$L_{m,T}^{(25)}$  Mittelungspegel in dB (A) für tags (6-22 Uhr)

$M_T = 500$  Kfz/h

$$L_{m,T} = 37,3 + 10 \times \lg (500 (1 + 0,082 \times 20)) \text{ dB (A)} = 68,50 \text{ dB(A)}$$

$L_{m,N}^{(25)}$  Mittelungspegel in dB (A) für nachts (22-6 Uhr)

$M_N = 250$  Kfz/h

$$L_{m,N} = 37,3 + 10 \times \lg (250 (1 + 0,082 \times 20)) \text{ dB (A)} = 65,50 \text{ dB(A)}$$

Pegelländerung durch Abstand des Emissionsortes vom maßgebenden Immissionsort ( $D_{SI}$ ) nach Diagramm III der 16. BImSchV beträgt der Wert  $D_{SI}$  aufgrund der Entfernung von 350 m zur Straße  
- 12 dB(A)

$D_{BM}$ : Pegelländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung in Abhängigkeit von der mittleren Höhe  $h_m$  nach Diagramm IV der 16. BImSchV .

Höhe  $h_m$  : Höhendifferenz zwischen Emissions- und Immissionsort

$$h_m = 3,00 \text{ m}$$

Nach Diagramm IV beträgt bei  $h_m = 3,00$  m und Abstand  $S_t = 350$  m die Pegeländerung  
- 4,7 dB(A)

Daraus folgt die Ermittlung des Lärmpegels am Immissionsort:

Tag:  $(L_{m,T} - D_{SI} - D_{BM})$  dB(A)  
 $68,5$  dB(A) – 12 dB(A) – 4,7 dB(A) = **51,8 dB(A)**  
**Zulässiger Höchstwert = 59 dB(A)**

Nacht:  $(L_{m,N} - D_{SI} - D_{BM})$  dB(A)  
 $65,5$  dB(A) – 12 dB(A) – 4,7 dB(A) = **48,8 dB(A)**  
**Zulässiger Höchstwert = 49 dB(A)**

Hiermit ist rechnerisch nachgewiesen, dass der zu erwartende Lärmpegel bei einer zukünftigen Bebauung im Abstand von 350 – 400 m die zulässigen Höchstwerte nicht überschreitet.

Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 6.6 Allgemeine Anordnung

Alle Pflanzmaßnahmen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen sind im Voraus mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Um einer möglichen Zerstörung kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler im Zuge der Erdbewegungen vorzubeugen, ist es sinnvoll, das Landesamt für Denkmalpflege, Amt Koblenz, über den Beginn der Erdarbeiten in Kenntnis zu setzen. Gleichzeitig sind die beauftragten Baufirmen entsprechend zu belehren. Es wird darauf hingewiesen, dass möglicher Weise zutage kommende archäologische Funde gemäß Denkmalschutz- und Pflegegesetz der Meldepflicht unterliegen.

## 7. Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes wird eine Umlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

<u>1 Gesamtfläche</u>	<b>18.559 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt;100,00 %</b>
<u>2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (Nettobauland)</u>	<b>11.730 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 63,20 %</b>
<u>3 Verkehrsflächen</u>	<b>2.131 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 11,48 %</b>
<u>4 Öffentliche Grünflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft); interne Ausgleichsmaßnahmen</u>	<b>2.817 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 15,18 %</b>
<u>5 private Grünflächen</u>	<b>504 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 2,72 %</b>
<u>6 private Grünflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft); interne Ausgleichsmaßnahmen</u>	<b>1.377 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 7,42 %</b>
<u>externe Ersatzmaßnahme</u>	<b>2.991 m<sup>2</sup></b>	

## 9. Kostenschätzung

1 Umlegung, Grenzsteine, Einmessen, Katastereintragung  
Notargebühren, Eintragung  
 voraussichtlich 57 Grenzsteine á 1.000,-EUR **57.000,- EUR**

2 Verkehrsflächen, Straßenausbau  
 Verkehrsflächen Gesamt incl. Straßen und Fußwegeerschließung  
 ca.2.131 m<sup>2</sup> x 120,- EUR/m<sup>2</sup> **255.720,- EUR**

Straßenbeleuchtung, 8 Stck. á 2.800,- EUR **22.400,- EUR**

3 Trinkwasserversorgung  
 Trinkwasserleitung im Gebiet ca. 270 lfdm x 200,- EUR/lfdm **54.000,- EUR**

4 Abwasserentsorgung „Trennsystem“  
 Schmutzwasserkanal im Gebiet ca. 490 lfdm x 130 EUR/lfdm **63.700,- EUR**

Oberflächenwasser, Entwässerung in Naturgraben,  
 Teils über Rigolen teils Mulden im Plangebiet  
 180 lfdm. X 80,- EUR/lfdm. **14.400,- EUR**

5 Anpflanzung von Straßenbäumen  
 Bäume 1. Ordnung 3 Stck. á 300 EUR **900,- EUR**

6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
 Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste  
 ca. 28 Stck. á 300,- EUR **8.400,- EUR**

externe Ausgleichsmaßnahme evtl. In Eigenleistung  
 ca. 7.500,- EUR **7.500,- EUR**

---

**Gesamtsumme** **484.020,- EUR**

**zuzügl. 10 % Nebenkosten** **48.402,- EUR**

---

**532.422,- EUR**

**Endsumme** **>> 550.000,- EUR <<**

---

Höchstenbach, .....

.....  
( die Bürgermeisterin )

Müschbach,.....

.....  
( Planer )