

Gemeinde Nister
Verbandsgemeinde Hachenburg

Bebauungsplan „Im Kunzenhahn“

- Begründung -

Planungsträger: Ortsgemeinde Nister / VG Hachenburg
57645 Nister

Planung: Ingenieurbüro StadTraum
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub
Stadt- und Regionalplaner BDB
Kölner Straße 1
57629 Müschenbach
Tel. 02662/2052 Fax 02662/9466966

Umwelt-Fachbeitrag: Diplom Geographin Linda Bödger-Mayrink

Artenschutz-Fachbeitrag: Diplom Geographin Isabel Thieme

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

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Kostenschätzung

1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus den übergeordneten Zielvorgaben

Die rund 1.000 Einwohner zählende Ortsgemeinde Nister in der Verbandsgemeinde Hachenburg verfügt derzeit über keine freien Baugrundstücke mehr. Im Rahmen ihrer zukünftigen Ortsentwicklung beabsichtigt die Gemeinde mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Bereitstellung neuer Bauplätze.

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

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden städtebauliche Gestaltungspläne erarbeitet. Städtebauliche, ökologische und soziale Auswirkungen wurden mit Hilfe des Gemeinderates und der Bevölkerung in öffentlichen Sitzungen diskutiert. Dieses führte letztendlich zu einem Bebauungsplan mit einer gering verdichteten Bebauung in Form eines allgemeinen Wohngebietes WA gemäß §4 BauNVO.

Wie eingangs erwähnt, besteht aufgrund des Mangels an Bauplätzen in der Ortsgemeinde Nister dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um der Nachfrage bauinteressierter Bürger gerecht zu werden.

Dank der attraktiven Ortslage, die sich harmonisch in die Topographie der Gegend einfügt ist Nister ein begehrter Wohnstandort. Auch die Lage des Plangebiets mit leichter Südhangausrichtung und den damit einhergehenden Blickbeziehungen, sowie der direkten Nähe zum Dorfkern bietet eine ganz besondere Qualität für die künftigen Bewohner. Erhöht wird die Nachfrage zudem durch mittlerweile 40 Ortsansässige Gewerbebetriebe, die sich u.a. im neuen Gewerbegebiet angesiedelt haben und über 200 Menschen Arbeit bieten. Diese und andere Gründe sorgen auch innerhalb der Bevölkerung 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Kunzenhahn“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den vom Gemeinderat beschlossenen räumlichen Geltungsbereich des neuen Wohnbaugebietes städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

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 den die Ortsgemeinde Nister mit Hilfe von Flächen und Maßnahmen aus ihrem Ökokonto abdecken kann.

2. Lage des Baugebietes und Bestandssituation

Die Ortsgemeinde Nister liegt im nördlichen Bereich der Verbandsgemeinde Hachenburg. Die Entfernung zum Zentrum Hachenburg beträgt ca. 2.0 Kilometer. Mit den beiden Bundes- und Landesstraßen B 414 und L 288 ist Nister verkehrstechnisch sehr gut an das Verkehrsnetz im Westerwaldkreis angeschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,15 Hektar und ist in südliche Richtung geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen 285 und 295m über NN.

Südlich grenzt der Bebauungsplan unmittelbar an ein bestehendes Wohnbaugebiet. Die Bebauung des angrenzenden Gebietes ist als offen zu bezeichnen. Die teils trauf-, teils giebelständigen Gebäude sind in der Regel ein- bis zweigeschossig. Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer ausgebildet.

Im Norden schließt das Gebiet an den von Süden nach Norden ansteigenden Hang „Am Leienweg“, an. Das Gebiet „Am Leienweg“ ist geprägt von Kleingärten. Östlich der Grenze des Bebauungsplans „Im Kunzenhahn“, schließt die landwirtschaftlich genutzte Fläche „Im Hahn“, an. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage.

Nördlich des Plangebietes wird derzeit eine Mulden-/Rigolensystem errichtet, wodurch ein Teil des Hangwassers, vom Plangebiet ferngehalten und einer natürlichen Versickerung zugeführt wird.

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 Haupteerschließung des Baugebietes „Im Kunzenhahn“ erfolgt südwestlich über die Hauptstraße. Eine weitere, mittig des Plangebietes vorgesehene Erschließung, soll über den „Neuer Weg“, möglich werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass Plangebiet südöstlich über den Kornblumenweg zu erreichen.

Eine fußläufige Verbindung innerhalb des Plangebietes ist Teil des Fußwege- und Erschließungskonzeptes und wurde in die Planung mit aufgenommen. Die Nutzung des Fahrweges als, für den landwirtschaftlichen Verkehr freie Fläche, bleibt bestehen.

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. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, wobei jedoch neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten (§4, Abs.2 und 3 BauNVO) zulässig sind. Das Städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht im wesentlichen eine offene Bauweise vor.

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 19 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 = 9,50m 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 und in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,50m begrenzt. Dieses Maß bezieht sich auf den tiefsten Punkt des natürlichen Geländeverlaufs im Bereich des entstehenden Gebäudes und soll zu einem ausgewogenen Ortsbild mit einer geordneten Höhen- und Baumassenentwicklung beitragen.

3.2.2 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Baugebietes dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die maximale Anzahl der Wohnungen wird auf 3 begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze fest vorgegeben.

Diese Vorgabe orientiert sich an der ortstypischen, umliegenden Bebauung sowie an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne. Zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung in dieser Ortsrandlage wird die Begrenzung der Wohnungsanzahl als unabdingbar erachtet.

3.2.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin die Ortsentwicklung positiv weiter zu entwickeln ohne den Dorfcharakter zu stören. Die Festsetzungen zur Gestaltung aller baulichen Anlagen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt. Sie lassen große Spielräume zur individuellen Gestaltung der Baukörper zu, verhindern gleichzeitig aber auch eine ortsbildstörende Gestaltung.

Die Fassaden und Aussenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Bei der Gestaltung der Außenwandflächen ist auf glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen zu verzichten. Attika Verkleidungen mit matt verzinkten Oberflächen wie z.B. Doppelstehfalz Verkleidungen sind grundsätzlich zulässig. Bei verputzten Aussenwandflächen oder Farbgestaltung des Sichtmauerwerkes sind grelle und ortsunübliche Leucht- und Signalfarben wie z.B. Signalrot, Verkehrsgelb usw. nicht zulässig.

Zur Anpassung der Bebauung an die angrenzende Baustrukturen sind im Bebauungsplan Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 48° zugelassen. Um den besonderen Anforderungen an Niedrigenergie- und Passivhäuser zu genügen und deren Bau nicht zu erschweren, wird speziell für diese Bebauungsart eine geringe Dachneigung ermöglicht. Im Westerwaldkreis 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 Ortsbild aufrecht zu erhalten. Dacheindeckungen sind in Schiefer, Kunstschiefer, Betondachsteinen, Dachziegeln oder Dachpfannen auszuführen. Zulässige Farben sind: schwarz, antrazith, grau, braun und rot in matt oder seidenmatt, gemäß den Farbabstufungen des Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung (RAL). Hochglanzoberflächen wie z.B. Metalleffekt-Pfannen sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Dachgauben sind bis zu einem Anteil von 40% pro Dachseite zulässig. Die Gauben müssen der Fassadengliederung der unteren Geschosse angepasst sein.

3.3 Grünflächen

Die Planung des neuen Baugebietes „Im Kunzenhahn“ sieht nicht nur die Ausweisung neuer Grundstücke bzw. Bauplätze vor, sondern weist auch Grünflächen aus, die unterschiedliche Funktionen übernehmen. Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen innerhalb und am Rande der Wohnbebauung tragen im Zusammenhang mit den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Wohngebietes bei und schaffen darüber hinaus den Übergang zur freien Landschaft.

Im Nordosten des Gebietes verbleibt eine öffentliche Grünfläche. Diese, mit V1 bezeichnete Fläche dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Südlich an o. g. Fläche angrenzend ist eine weitere öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfunktion (A3), vorgesehen. Eine weitere öffentliche Grünfläche bildet der, in der nördlichen Mitte des Plangebiets vorgesehene, Spielplatz der möglichst naturnah ausgeführt werden sollte.

- Bäume, die aufgrund ihrer Lage im Raum, erhalten werden konnten wurden berücksichtigt und die Bebauungsplanung aufgenommen.
- Private Grünflächen wurden in den Randlagen der Baugrundstücke, teilweise eingeplant und mit Pflanzbindungen belegt.
- Alle Grünflächen und Pflanzbindungen fließen rechnerisch in die Ausgleichsbilanz des Bebauungsplangebietes ein.
- Die Flächen für den Spielplatz sowie die öffentlichen Grünflächen dienen gemäß §55 Abs.2 BauGB überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes.

4 Integration landespflegerischer Zielvorstellungen

Die Zielsetzungen des Landespflegerischen Begleitbeitrags ist, die typische Gestalt eines strukturreichen, gegliederten, ländlichen Dorfrandes mit der Umsetzung der im Umweltbericht erörterten und empfohlenen Maßnahmen wieder vollständig herzustellen. So sind im Groben durch die 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 Bestände stehen nicht unter Pauschal-schutz des § 24 LpflG, sind jedoch nach der Roten Liste der bestandsgefährdeten

Biotoptypen von Rheinland-Pfalz 1989 als Biototyp stark rückgängig. Allerdings wurden an dieser Stelle keine Arten vorgefunden, die in ihrem Bestand bedroht sind.

Die geplante Bebauung wird die Bestände verdrängen und zu einer Veränderung der vorhandenen Strukturen am derzeitigen Ortsrand der Gemeinde Nister 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. Der Standort des Plangebietes entspricht 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, Landschaft und Wasserhaushalt. Insgesamt ist die Maßnahme gemäß der Ausgleichsbilanz des Landespflegerischen Begleitbeitrages kompensierbar. Die Kompensationsmaßnahmen erstrecken sich über verschiedene Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie über externe Maßnahmen innerhalb der Gemarkung Nister.

Innerhalb des Gebietes werden Maßnahmen zur Ortsrand- und Gebietsbegrünung in Form von Anlagen von Feldhecken, Anpflanzung von Obstbäumen sowie von Laub- und Obstgehölzen und Strauchgruppen vorgesehen.

Da die Maßnahme nicht komplett innerhalb des ausgewiesenen Gebietes kompensiert werden kann, ist ein externer Ausgleich von Nöten, der über die Ersatzmaßnahme E1 und E2 erfolgt.

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 Nister 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 kann die Gemeinde Kostenerstattungsbeiträge für die Durchführung von Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen erheben, sofern die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den jeweiligen privaten Baugrundstücken sowie den künftigen Gemeindeflächen zugeordnet werden.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen A3, 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 „Im Kunzenhahn“ kann durch den Anschluss und die Weiterführung des Leitungsnetzes des Wohnbaugebietes „Kunzenhahn, Gartenweg bzw. Naubergstraße“, gesichert werden.

Die anfallenden Abwässer in Form von Schmutzwasser werden in den örtlichen Straßenkanal eingeleitet und über den vorhandenen Verbindungssammler der zentralen mech.biologischen Kläranlage in Nister zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend der vorliegenden Genehmigung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur eingeleitet.

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 „Im Kunzenhahn“ der Einsatz 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.

6 Hinweise der Versorgungsträger/ sonstiger Träger öffentlicher Belange

Verbandsgemeindewerke Hachenburg:

Zur Entwässerung des Baugebietes 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.

KEVAG Verteilnetz GmbH:

Zur Stromversorgung des Wohngebietes ist ein noch zu errichtendes Niederspannungskabelnetz vorgesehen, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die Voraussetzungen zur Erschließung gegeben sind.

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 evtl. Erforderliche Umlegung bestehender Leitungen rechtzeitig eingeleitet werden können.

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, da sich ein Teil der Flächen derzeit noch in privaten Besitz befinden.

8 Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m ²	% Anteil an der Gesamtfläche
1. Räumlicher Geltungsbereich	22.250 m²	100,00%
2. Bruttobauland (WA)	13.368 m ²	60,08%
3. Nettobauland (WA)	11.732 m ²	(52,73%)
4. Verkehrsflächen	2.282 m ²	10,26%
5. Öffentliche Grünflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) interne Ausgleichsmaßnahmen	5.119 m ²	23,01%
6. Private Grünflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) interne Ausgleichsmaßnahmen	1.395 m ²	6,65%
Ersatzmaßnahme E1 externe Ausgleichsmaßnahme (Flur 24, Flurstück 79)	3.000 m ²	
Ersatzmaßnahme E2 externe Ausgleichsmaßnahme (Flur 25, Flurstück 47 u. 51)	3.300 m ²	

9 Kostenschätzung

1 Umlegung, Grenzsteine, Einmessen, Katastereintragung

Notargebühren, Eintragung

vorrassichtlich 60 Grenzsteine á 1.000,-EUR

60.000,- EUR

2 Verkehrsflächen, Straßenausbau

Verkehrsflächen Gesamt incl. Straßen und Fußwegeerschließung

ca.2.282 m² x 120,- EUR/m²

273.840,- EUR

Straßenbeleuchtung, 10 Stck. á 2.800,- EUR

28.000,- EUR

3 Trinkwasserversorgung

Trinkwasserleitung im Gebiet ca. 295 lfdm x 200,- EUR/lfdm

59.000,- EUR

4 Abwasserentsorgung „Trennsystem“

Schmutzwasserkanal im Gebiet ca. 475 lfdm x 130 EUR/lfdm

61.750,- 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. 64 Stck. á 300,- EUR

19.200,- EUR

7 externe Ausgleichsmaßnahme evt. In Eigenleistung

7.500,- EUR

Gesamtsumme

510.190,- EUR

zuzügl. 10 % Nebenkosten

51.019,- EUR

> 561.209 EUR <

Nister,

.....
(die Bürgermeisterin)

Müschbach,.....

.....
(Planer)