

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Weidengasse-Allengärten" in der Ortsgemeinde Welchweiler

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBYUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Als Art der baulichen Nutzung wird WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

b) Als Maß der baulichen Nutzung gilt

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6

Gebäudehöhen:

Bezugspunkt der Traufhöhe ist bergseitig und talseitig der Erschließungsstraße OK Straße und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (siehe Schema-schnitt).

Die Traufhöhe ist auf Mitte des geplanten Gebäudes bezogen.

Die Traufhöhen betragen bergseitig 3,75 m, talseitig 5,50 m.

Talseitig der Erschließungsstraße beziehen sich die 5,50 m auf sichtbare Wandflächen.

c) Je Grundstück und Wohngebäude sind max. nur bis zu 2 Wohnungen zulässig.

1.2 Bauweise, Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Von der im Plan festgesetzten Hauptfirstrichtung darf nur ausnahmsweise und geringfügig abgewichen werden (z. B. bei Winkelbauten).

1.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Grundsätzlich sind diese Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Stellplätze können auf dem Grundstück zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze errichtet werden, sofern die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet bleibt.

1.4 Grünordnerische Maßnahmen

a) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschleppen und fachgerecht zu lagern.
- Die bei dem Aushub anfallenden Erdmassen sollen auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden. Überschußmassen, die bei der Erschließung anfallen, sollten nach Möglichkeit einer Wiederverwertung zugeführt werden.

- Die Sammlung und Nutzung des anfallenden Dachabflusses (Zisternen) wird empfohlen.
- Entlang des Horschbaches ist unterhalb des geplanten Baugebietes (in Fließrichtung ca. 300 m) beiderseits ein Uferstreifen von mindestens 5 m auszuweisen. In diesem Bereich soll sich ein natürlicher Ufersaum aus Hochstauden und ggf. auch Röhricht entwickeln können. Der Bach soll hier die Möglichkeit bekommen, sich innerhalb gewisser Grenzen eigendynamisch zu entwickeln. In ausgeräumten und vegetationsarmen Bachabschnitten sollen punktuell Erlengruppen (Heister) gepflanzt werden.

Auf der Höhe des Sportplatzes sind Entfichtungsmaßnahmen vorgesehen. Anschließend sollen auch hier Erlenheister gepflanzt werden.

Die Maßnahme betrifft die Flurstücke 810/1, 790/1, 820/1, 2420, 2415/2, 784/1, 764, 764/1 auf der rechten Seite des Horschbaches sowie die Grundstücke mit den Flurnummern 845/1, 2440/1 und 2400/1 auf der linken Seite des Horschbaches. Um die Durchführung der Maßnahmen auch in Zukunft zu sichern, ist über die Ausweisung der Fläche im Bebauungsplan hinaus eine "beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde" im Grundbuch einzutragen.

- Im Nordosten des Baugebietes sind, gemäß den Vorgaben der FUL, 1993, Obstgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Geeignete Arten: siehe Liste 2.
Die Flächen sind mit Kräuterrasen einzusäen und extensiv zu pflegen.

b) Erhaltungsgebote und Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB:

- Die im Plan gekennzeichneten Baumpflanzungen im Straßenraum sind nicht lagetreu; sie können mit einer Abweichung von +/- 5 m gepflanzt werden.
Geeignete Arten: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*) und Linde (*Tilia cordata*).
Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern (Glanzrose, Hechtrose, Kriechrose) und Stauden (Frauenmantel, Storchenschnabel) zu bepflanzen.
- Die Begrünung von Fassaden und Dächern ist erwünscht.
(Geeignete Arten: siehe Liste 3)
- Die mit Erhaltungsgebot belegten Biotopstrukturen (Trockenmauer mit Gehölzen) und Bäume sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Im Bereich des geplanten Fußweges bzw. der Oberflächenentwässerung ist die Trockenmauer zu sichern.
- Die öffentlichen Grünflächen im Süden des Baugebietes beiderseits der Anbindung sind mit Kräuterrasen einzusäen und mit Gehölzen einzugrünen und zu strukturieren.
- Auf den im Plan gekennzeichneten, mit Pflanzbindung belegten privaten Grünflächen sind standortgerechte, überwiegend einheimische Sträucher und Heister zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Um die fachgerechte Durchführung der Pflanzung zu gewährleisten, sollte sie von der Gemeinde durchgeführt werden.
(Geeignete Arten: siehe Liste 1)
- Pro Grundstück ist mindestens ein Baum anzupflanzen. Geeignete Arten: siehe Liste 1.
- Entlang der Parzellengrenzen zwischen den Grundstücken sollen, wo immer möglich, beidseitig standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt und erhalten werden.
Geeignete Arten: siehe Liste 1.

Insgesamt sind mindestens 70 % der nicht überbaubaren Flächen als Grünfläche anzulegen und zum Teil mit Gehölzen zu bepflanzen.

Hinweise:

- Die Flächen sollen in der nächsten auf den Abschluß der Erdarbeiten folgenden Pflanzperiode bepflanzt werden.
- Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist von der Gemeinde in regelmäßigen Abständen von ca. drei Jahren zu kontrollieren.
- Die o. g. naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Liste 1

Gehölze zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen

Bäume

Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Aspe, Zitterpappel	Populus tremula
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hochstämmige Obstbäume	Prunus-, Pyrus und Malus-Sorten (private Grünfläche, siehe auch Liste 2)
Walnuß	Juglans regia

Sträucher und kleine Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen *)	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Schmetterlingsstrauch **)	Buddleja davidii (für private Grünflächen)

Bodendecker

Glanzrose Hechtrose, Kriechrose	Rosa-Arten
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa
Frauenmantel	Alchemilla mollis

*) giftig, nicht in Bereichen, die Kindern zugänglich sind, verwenden

**) nicht einheimisch, aber ökologisch wertvoll als Schmetterlingsweide

Liste 2

Obstsorten

Äpfel

Rambur
Kaiser Wilhelm
Trierer Weinapfel
Engelsberger
GoldreINETTE von Bleuheim
Linsenhofer ReINETTE
Bohnapfel
Boikenapfel
Jakob Fischer
Boskoop
Goldparmäne
Gelber Edelapfel

Birnen

Gräfin von Paris
Triumph von Vienne
Kaiser-Wilhelm
Gute Graue
Schweizer Wasserbirne
Gellerts Butterbirne
sowie Hauszwetschge und Walnuß

Quitten

Bereczki-Quitte
Champion-Quitte

Kirschen

Hedelfinger
Große Prinzessin
Burlat

Liste 3

Geeignete Pflanzenarten zur Fassadenbegrünung

Süd- und Ostseite = sommergrüner Bewuchs

Art		Wuchshöhe (m)	Rank-/Klimmhilfe
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba	7 - 10	ja
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia "Engelmanii"	10 - 15	nein

Nord- und Westseite = immergrüner Bewuchs

Art		Wuchshöhe (m)	Rank-/Klimmhilfe
Spindelstrauch	Euonymus fortunei "Radicans"	2 - 3	nein
Gemeiner Efeu	Hedera helix	30	nein
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi	3 - 4	ja (bedingt für größere Flächen geeignet)

Geeignete Pflanzenarten zur Dachbegrünung

Eine kleine Auswahl der zur Dachbegrünung geeigneten Pflanzenarten sind nachfolgend aufgeführt:

Dost
Mauerpfeffer
Sand-Thymian
Königskerze

Oreganum vulgare
Sedum-Arten
Thymus serpyllum
Verbascum-Arten

1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Bedingt durch die topographische Lage sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,50 m zulässig.

Stützmauern sind nur ausnahmsweise bei Garagenzufahrten statthaft, wenn ein Abböschchen des Geländes nicht möglich ist.

1.6 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Die Oberflächenwässer werden talseitig der Erschließungsstraße der geplanten Rasenmulde zugeleitet. Bergseitig der Erschließungsstraße werden die Oberflächenwässer über Regenwasserkanäle der Rasenmulde bzw. den talseitigen Grundstücken Flur-Nr. 330/1 und 800/1 zur breitflächigen Versickerung zugeleitet.

1.7 Nachrichtliche Übernahmen

Baugrunduntersuchung

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

Die bei der Unterkellerung anfallenden Erdaushubmassen sollen nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken zur Geländemodellierung verbleiben.

1.8 Immissionsschutz

Immissionen, von der L 368 ausgehend, sind in Form von passivem Schallschutz an den Gebäuden vorzunehmen, so daß auf den Baulastträger "Straße" keine Ansprüche gestellt werden können.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Dachformen: Erlaubt sind für das Haupt- und Nebengebäude Sattel- und Walmdächer. Außermittiger First ist unter Beibehaltung der vorgegebenen Dachneigung statthaft.
- Dachneigung: Die Dachneigung beträgt 25° bis 48°. Bei außermittiger Firstanordnung ist die Dachneigung beizubehalten.
- Dachaufbauten: Dachaufbauten, Gauben sind zulässig. Die Gauben sind als Einzelgauben mit einer max. Breite von 1,50 m anzuordnen. Die Summe der Gauben darf 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten und die Traufe nicht unterbrechen. Der Abstand von dem Ortgang beträgt mindestens 1 m.
- Dacheindeckung: Die Gebäude einschließlich den Nebengebäuden sind mit rotem Material einzudecken.
- Fassadengestaltung: Die Gebäude sind zu verputzen, mit heller oder abgetönter Farbgebung. Ausnahmsweise können Klinkerverblendungen zugelassen werden.

2.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

- Stellplätze, Terrassen und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (Rasengitter, breittufiges Pflaster, Fahrspuren). Befestigte Flächen im privaten Bereich sind so anzulegen, daß das Oberflächenwasser den Gartenflächen zugeführt wird. Der Weg zum Strommast ist ebenfalls mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

2.3 Einfriedungen

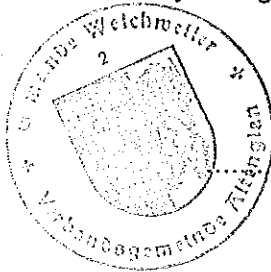
Auf eine straßenseitige Einfriedung sollte weitestgehend verzichtet werden. Feste Sockel sind bis max. 0,40 m ausnahmsweise statthaft.

Die Geländeangleichung ist in Form von Böschungen vorzunehmen.

2.4 Sichtdreieck

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw.) über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Welchweiler, den - 9. JULI 1998



[Handwritten Signature]
.....
- Ortsbürgermeister -

25.09.97
Rh/Gs/Kh

geändert: 26.01.98
Rh/Gs/Kh

KREISVERWALTUNG KUSEL
zur Entscheidung
vom 03. JULI 1998
Az.: IV/610-13/
WELCHWEILER 1

BEGRÜNDUNG

zu dem Bebauungsplan "Weidengasse-Allengärten" in der Ortsgemeinde Welchweiler

1. Allgemeines

In der Gemeinde Welchweiler besteht seit geraumer Zeit ein Bedarf an Wohnbaufläche. Für das geplante Neubaugebiet liegen bereits mehrere Anfragen von Bauinteressenten vor. Andererseits sind bereits viele potentielle Bauherren in Nachbargemeinden abgewandert, wo Bauplätze zur Verfügung standen.

Mit dem Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Gemeinde somit ihren kommunalen Verpflichtungen nach, Wohnbaugrundstücke in ausreichender Größe und Zahl bereitzuhalten.

Die Planung besteht aus einem Teil A, welcher die Erschließung und Bebauung regelt, und einem Teil B für die außerhalb liegenden grünordnerischen Maßnahmen.

2. Lage und Größe

Das Planungsgebiet befindet sich östlich der Ortslage der Gemeinde Welchweiler in der Gewanne Weidengasse-Allengärten (zwischen der östlichen Ortsrandbebauung und dem Wirtschaftsweg an dem Horschbach).

Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Gesamtgröße des Planungsgebietes incl. der Flächen für landespflegerische Maßnahmen beträgt rd. 1,7 ha.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan entwickelt. Die Flächenüberschreitung ist dahingehend begründet, daß zum einen durch die Verkabelung der Freileitungstrasse öffentliche Flächen beigestellt werden müssen und zum anderen gestalten sich die Umlegungskosten bei größerer Grundstücksanzahl wirtschaftlich vertretbar.

4. Planungsgrundsätze und Zielsetzungen

Der Bebauungsplan stellt das geeignete planerische Instrumentarium dar, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung und Abwägung planungsrelevanter Belange sicherzustellen.

Bezogen auf den Ortsgrundriß stellt der Bereich "Weidengasse-Allengärten" eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsgebildes dar.

Die topographische Lage ist an dieser Stelle der Ortsgemeinde für eine Wohnhausbebauung als günstig zu bezeichnen. Weiterhin ist eine Entsorgung hier unproblematisch. Durch landespflegerische Maßnahmen wird eine schonende und harmonische Integration des Baugebietes in die Umgebung gewährleistet.

4.1 Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet WA (= allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Immissionäre Beeinträchtigungen auf das Gebiet selbst sowie auf Nachbargemeinden sind somit nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung von zwei Wohnungen je Grundstück und Wohngebäude sollen größere Baukörper und Sozialbauten ausgeschlossen werden, um auch eine Ein- und Durchgrünung sicherzustellen. Durch diese Festsetzung wird ebenso der Bauweise der ländlichen Ortsstruktur entsprochen. Nicht zuletzt wird durch diese Festsetzung, wie vor angeführt, eine entsprechende Durchgrünung des Baugebietes durch die verringerte Grundflächenzahl erreicht.

Über die verringerte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) soll einerseits der Grad der Bodenversiegelung gemindert, andererseits auch eine Bebauung mit massiven oder wuchtig wirkenden Wohnhäusern verhindert werden. Unter diesem Aspekt sind auch die Festsetzungen bezüglich der Bebauung und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Unterbringung von Nebenanlagen innerhalb dieser Bauflächen zu sehen. Die Festsetzung der Traufhöhen soll sich dem Charakter der vorhandenen Ortsbebauung anpassen.

4.2 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird an die L 368 angeschlossen. Die Planstraße erhält einen multifunktionalen Ausbau sowie einen Wendepplatz.

Ein Treppenweg führt von der Planstraße zu dem bestehenden Wirtschaftsweg und somit zu dem freien Feld.

Weiterhin führt ein Wirtschaftsweg von dem Wendepplatz bis zu dem Mast der Freileitung.

5. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

5.1 Belange des Naturschutzes und der Landespflege im Rahmen des B-Planes

Durch die Erschließung des Neubaugebietes in der Ortsgemeinde Welchweiler, Verbandsgemeinde Altenglan, erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Richtlinien bei Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung liefert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landespflegegesetz (LPfIG) Rheinland-Pfalz und das Baugesetzbuch (BauGB).

Das LPfIG spricht u. a. von der Vorsorgepflicht der Gemeinden zur Erhaltung bzw. Schaffung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und der Pflege des Landschaftsbildes. Insbesondere sind Grünflächen und Grünbestände in erforderlichem Umfang zu schaffen oder zu erhalten.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den §§ 4, 5 und 17 LPfIG durch geeignete landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Der § 17 (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung) hat dabei eine zentrale Bedeutung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf einen umfassenden Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und auf eine Gestaltung des Landschaftsbildes hinzuwirken.

Im BauGB sind ebenfalls Festsetzungen zur Verbesserung der Umweltsituation enthalten. Die Bauleitplanung soll u. a. einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern. Zentrale Verpflichtung sind dabei der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Der landschaftspflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den sonstigen Anforderungen abzuwägen und die sich daraus ergebenden örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele gemäß § 17 Abs. 1 LPfIG im Bebauungsplan festzusetzen. Um diese zu gewährleisten, ist der Zustand von Natur und Landschaft zu erheben, zu analysieren und zu bewerten; die daraus resultierenden landespflegerischen Zielvorstellungen sind darzulegen.

5.2 Bestand und kurze Darstellung von Natur und Landschaft

Das geplante Neubaugebiet schließt sich nordöstlich an die vorhandene Bebauung von Welchweiler an und wird von der L 368 aus erschlossen. Das Plangebiet umfaßt ca. 1,35 ha. Hinzu kommen ca. 0,35 ha entlang des Horschbaches für landespflegerische Ausgleichsflächen.

Das Untersuchungsgebiet wird größtenteils von Intensivgrünland und einer Weihnachtsbaumkultur eingenommen, im Süden und Westen befinden sich Gärten. Im Westen begrenzt eine Trockenmauer des Untersuchungsgebiet.

5.3 Eingriffssituation und Bewertung der Umweltverträglichkeit der Baumaßnahme

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung des geplanten Baugebietes kommt es zu folgenden Konflikten mit den Zielsetzungen der Landespflege:

- Neuversiegelung von ca. 0,46 ha biotisch aktiven Böden
- Eingriffe in das Bodengefüge durch Aufschüttungen, Abgrabungen und Umlagerung von Boden
- Erhöhter Oberflächenabfluß und verringerte Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung
- Verlust von ca. 0,77 ha Grünland
- Verlust des Unterwuchses einer Weihnachtsbaumkultur (Grünland)
- Gefährdung angrenzender Biotopstrukturen
- Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Aufheizeffekte der versiegelten Flächen und durch den geringeren Luftaustausch
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung am Ortsrand in exponierter Lage

Der Verlust des Grünlandes und der Koniferenkultur mit ihrem Unterwuchs stellt einen weniger gravierenden Eingriff in das Arten- und Biotoppotential dar als z. B. Gehölzrodungen. Daher sollten die angrenzenden Gehölzbestände auf der Trockenmauer unbedingt erhalten werden.

Da der Bedarf an Wohnbebauung gegeben ist, bietet sich der vorgesehene Standort in Welchweiler aus landespflegerischer Sicht am ehesten an: es werden keine wertvolleren Vegetationsbestände zerstört, sofern die landespflegerischen Maßnahmen befolgt werden. Darüber hinaus wird eine landespflegerische Ersatzmaßnahme am Horschbach geplant, die einen erheblichen Beitrag zum Naturschutz und zur Biotopvernetzung leistet.

Bei Realisierung der landespflegerischen Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in absehbarer Zeit kompensiert werden.

5.4 Begründung der grünordnerischen Belange

Die fachgerechte Lagerung des Oberbodens soll dessen natürliche Funktionen erhalten und ihn vor einer Vermischung mit Unterboden schützen (§ 202 BauGB). Die Wiederverwertung des Oberbodens und des Materials der Bodenklasse 2 bis 5 dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren, wird die Versiegelung auf das für die Funktionalität notwendige Maß beschränkt. Stellplätze, Wege und Hofflächen sollen nicht vollversiegelt werden. Zulässig sind z. B. breittufiges Pflaster, Rasengittersteine u. ä.

Fassaden und flach geneigte Dächer sollten begrünt werden, um die negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Arten- und Biotoppotential sowie Landschaftsbild und Klimapotential zu reduzieren.

Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf privaten und öffentlichen Flächen minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild und das Arten- und Biotoppotential, dienen der Durchgrünung des Baugebietes und damit der Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des bebauten Bereiches.

Insbesondere durch die Pflanzung von Obstgehölzen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird eine ortsbildtypische Eingrünung und ein Beitrag zum Arten- und Biotopschutz geleistet.

Die naturnähere Gestaltung des Horschbaches trägt wesentlich zur Habitatvielfalt und Biotopvernetzung in dem zum Teil ausgeräumten Tal bei. Durch die Ausweisung der Uferstreifen wird ein gewisser Entwicklungsspielraum gegeben, der eine Verzahnung der Wasser-Land-Zone und damit einen natürlichen Boden- und Wasserhaushalt ermöglicht. Erlenpflanzungen sowie die Entfichtungen am Sportplatz beeinflussen den Stoffhaushalt eines Gewässers positiv und erhöhen die Habitatvielfalt.

Um die grünordnerischen Maßnahmen zu realisieren, sollte die Gemeinde deren Durchführung in regelmäßigen Abständen kontrollieren und nötigenfalls Nachbesserungen fordern.

6. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Die Oberflächenwässer werden über Rasenmulden bzw. Regenwasserleitungen der Talauflage zugeführt und kommen auf den Grundstücken Flur-Nr. 330/1 bzw. 800/1 zur breitflächigen Versickerung.

7. Kosten der Maßnahme

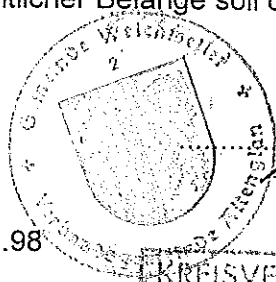
Die Kosten der Maßnahme wurden überschlägig wie folgt ermittelt:

Kosten der Verkehrserschließung	ca. 220.000,-- DM netto
Kosten der Entwässerung	
Schmutzwasser	ca. 90.000,-- DM netto
Oberflächenwasser	ca. 90.000,-- DM netto
Kosten der Wasserversorgung	ca. 55.000,-- DM netto
Kosten für Landespflege	ca. 30.000,-- DM netto

8. Realisierung der Maßnahme

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll die Maßnahme umgelegt und somit realisiert werden.

Welchweiler, den 9. JULI 1998



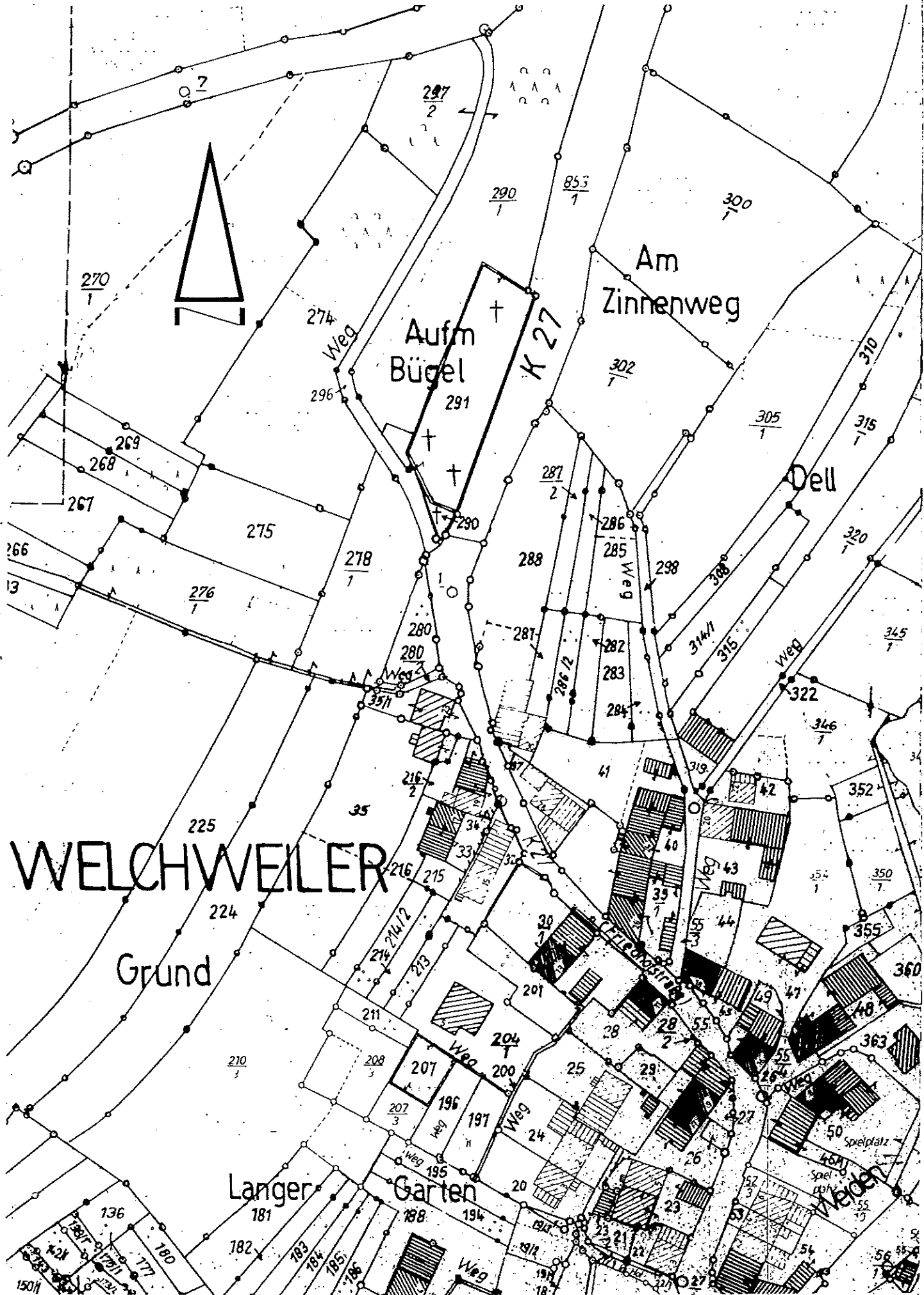
[Handwritten Signature]
Ortsbürgermeister -

24.09.97
Rh/Gs/Kh

geändert: 26.01.98
Rh/Gs/Kh

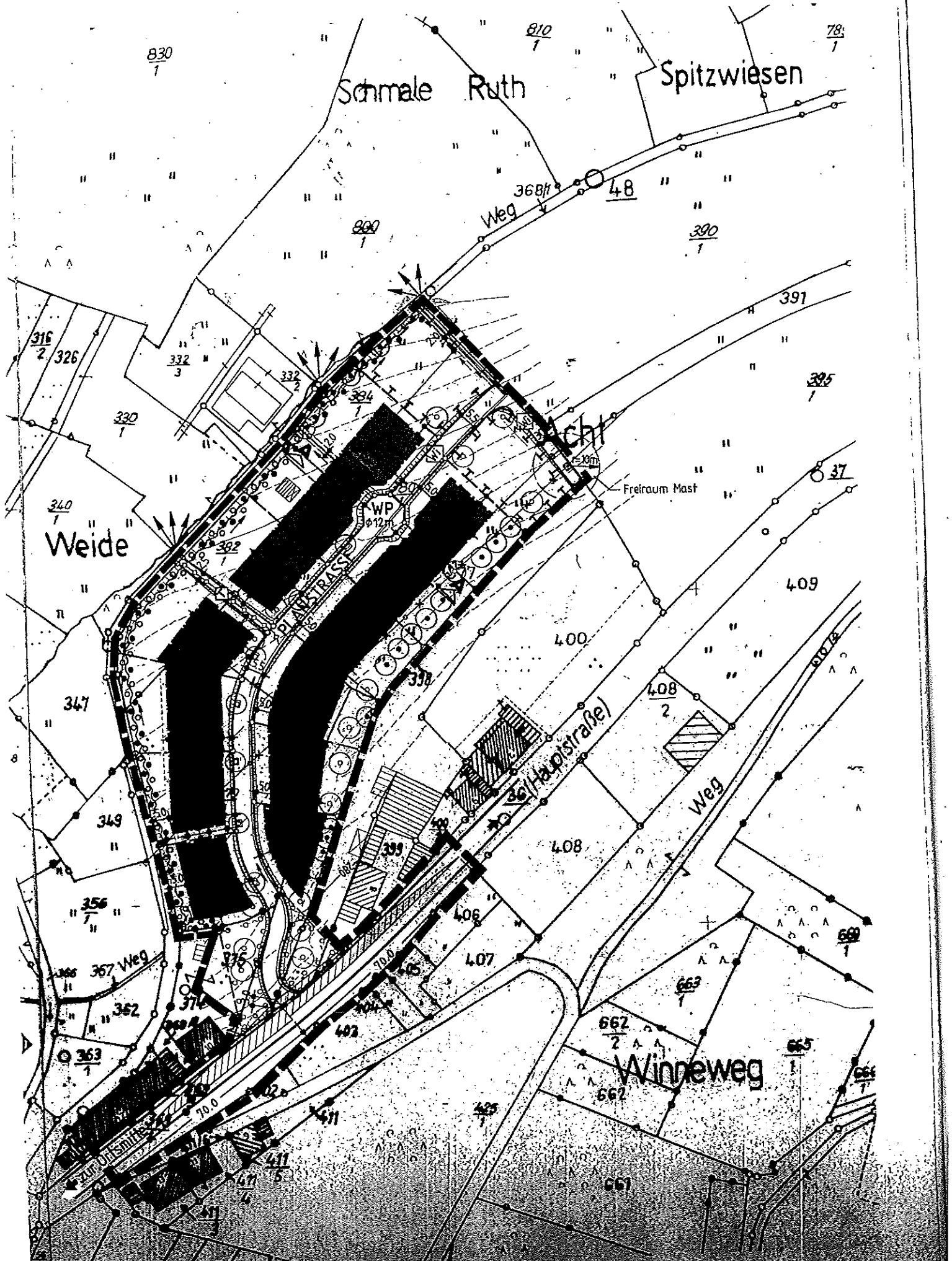
KREISVERWALTUNG KUSEL
zur Entscheidung
vom <u>03. JULI 1998</u>
Az.: <u>IV/610-131</u>
<u>WELCHWEILER 1</u>

TEIL A



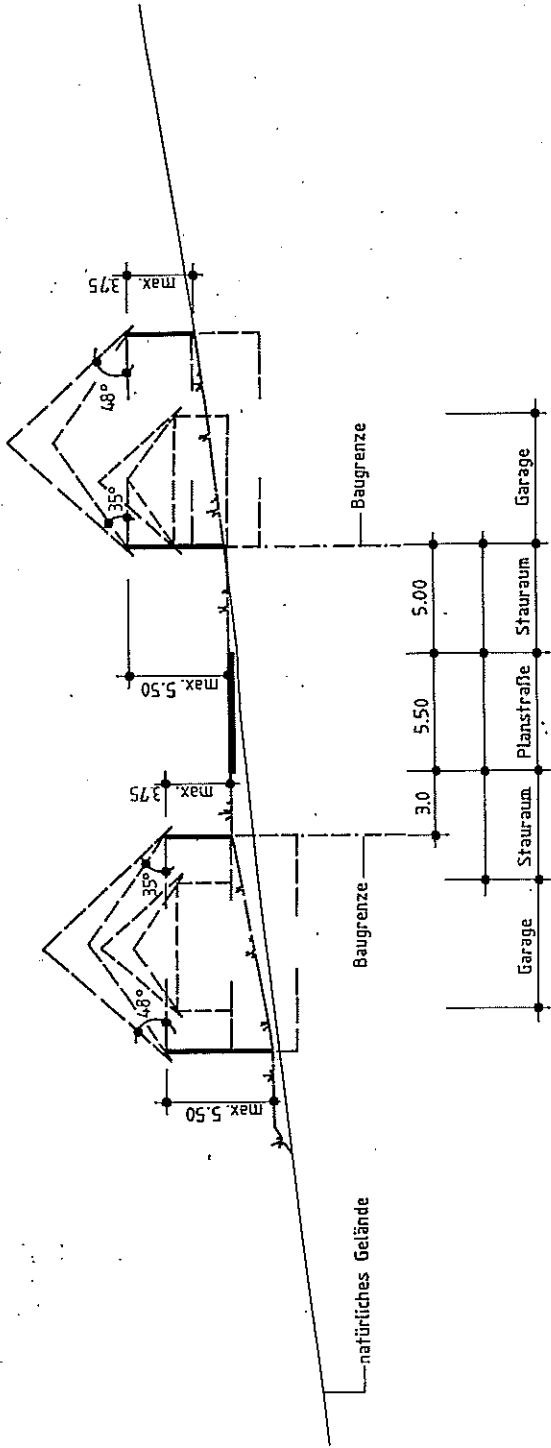
GÄRTEN"

M 1:1000



M 1 : 250

SCHEMATISCHER QUERSCHNITT A-A



NUTZUNGSSCHABLONE

A	WA	
	GRZ	GFZ
	0.3	0.6
		48°

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

WA

Allgemeines Wohngebiet



Gebäudehöhe gem. Schemaschnitt

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschoßflächenzahl



Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig

35°-48°

Dachneigung



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Baugrenze



Überbaubare Grundstücksflächen



Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung



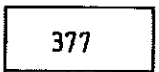
Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Bestehende Grundstücksgrenzen



Bestehende Flurstücke mit Flurstücksnummer



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche - multifunktionaler Ausbau -

WP

Wendeplatz



Wirtschaftsweg



Treppenweg



Sichtdreieck



Bestehende Böschungsflächen



Geplante Böschungsflächen



Abzubauenende Freileitung



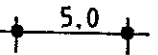
Geplantes Erdkabel



Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe über NN



Schematischer Querschnitt A-A



Maßangabe in Meter

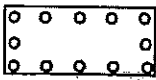
Grünordnerische Maßnahmen



Zu erhaltender Baum



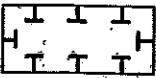
Zu pflanzender Baum



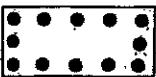
Öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

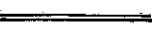


Öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

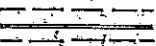


Private Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen



Rinne



Befestigter Graben mit Schutzstreifen



Rasenmulde 2-5 m Breite



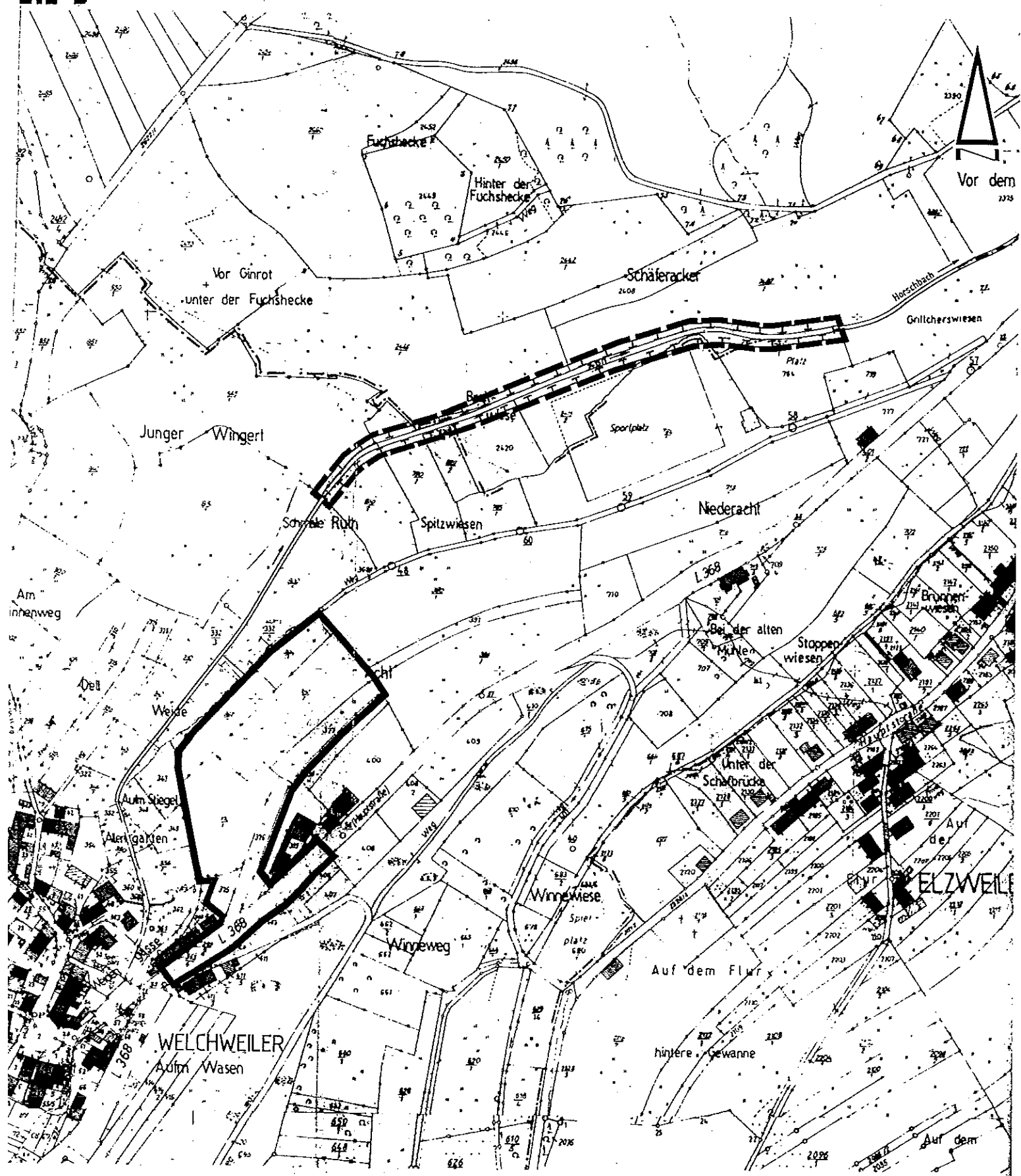
Breitflächige Versickerung



Regenwasserkanal

**ERSATZMASSNAHME
EIL B**

M 1:25



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Räumlicher Geltungsbereich der Ersatzfläche

Öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat hat am 04.04.96.. die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 02.05.96.. ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 21.10.97... bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB).
...Acht.... dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die geprüft und berücksichtigt wurden. Das Ergebnis wurde mit der Benachrichtigung zur Auslegung mitgeteilt.
4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 23.01.97.. in Form einer Einwohnerversammlung durchgeführt (§ 3 BauGB).
5. Der Ortsgemeinderat hat am 29.01.98.. die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 26.02.98.. (Arbeitstag) bis einschließlich 03.04.98.. (Arbeitstag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

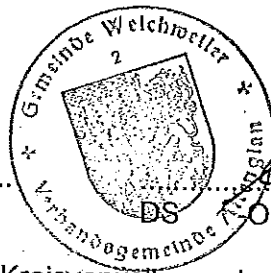
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.02.98.. ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.98.. von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen keine..... Bedenken und Anregungen ein, die vom Ortsgemeinderat am geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

6. Der Ortsgemeinderat hat am 15.04.98.. diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 LBauO).

Welchweiler....., den 23.04.98..

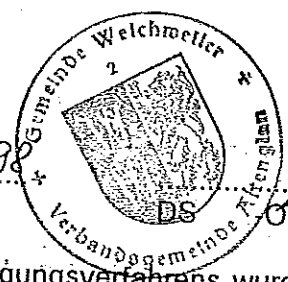


Ortsbürgermeister-

7. Der Bebauungsplan ist am 26.05.98 der Kreisverwaltung als Untere Behörde der allgemeinen Landesverwaltung angezeigt worden (§ 11 Abs. 1 BauGB mit § 86 Abs. 1 LBauO und § 233 Abs. 1 BauGB). Die Kreisverwaltung hat mit Schreiben vom 3.7.98 AZ IV/610-13 erklärt, daß sie keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.
Welchweiler 1

8. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung..... wird hiermit ausgefertigt.

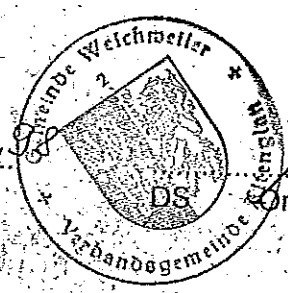
Welchweiler....., den 9.7.98



[Handwritten signature]
Ortsbürgermeister-

9. Die Durchführung des Anzeige-/Genehmigungsverfahrens wurde am 29.7.98 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 BauGB). Ort der Auslegung ist die Verbandsgemeindeverwaltung Altleinsbach, Zimmer 33.....

Welchweiler....., den 23.7.98



[Handwritten signature]
Ortsbürgermeister-

Nachrichtlich: Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind mit Bestandteil des Bebauungsplanes.