

BEBAUUNGSPLAN

"Pfaffenwiese"

Ortsgemeinde Kördorf / Verbandsgemeinde Katzenelnbogen

bestehend aus:

- a) Begründung
- b) Textlichen Festsetzungen mit
beigefügter Pflanzliste und Pflanzschema
- c) Planurkunde

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan

"Pfaffenwiese"

Ortsgemeinde Kördorf, Verbandsgemeinde Katzenelnbogen

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Anlaß der Planung
2. Vorgaben zur Planung
3. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1. Art der baulichen Nutzung
 - 3.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.1. Anzahl der Wohnungen
 - 3.2.2. Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl
 - 3.2.3. Zahl der Vollgeschosse / Höhenlage der baulichen Anlagen
4. Nebenanlagen und Stellplätze
5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung
6. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung
7. Verkehrsflächen
8. Ver- und Entsorgung
9. Realisierung und Kosten

1. Ziel und Anlaß der Planung

Anlaß des Bebauungsplanes ist die z.Z. starke Nachfrage nach Wohnraum in der Ortsgemeinde Kördorf. Dieser resultiert zum einen aus der eigenen Bevölkerungsentwicklung, zum anderen aus Nachfragen von außerhalb.

Die Nachfragen bzw. Bauwilligen rekrutieren sich sowohl aus dem näheren Umland der Verbandsgemeinde aber auch aus dem Einzugsbereich Diez und Katzenelnbogen.

Gemäß Pkt. 1.1. aus dem Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen: Hinweise zum Vollzug des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 07.09.1990 (MBL. Rheinland-Pfalz, Seite 349) entsteht der Wohnbedarf sowohl durch die "allgemeine Entwicklung" (entsprechend große Wohnungsnachfrage) als auch durch die "aktuelle Entwicklung" (Zuzug von Personen).

Insofern entspricht der Bebauungsplan dem Ziel der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs und erfüllt somit die Voraussetzungen des § 2 Agbs. 1 WoBauErlG.

2. Vorgaben zur Planung

Der zur Zeit rechtskräftige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Weitere Vorgaben zur Planung resultieren aus dem Dorferneuerungskonzept, in welchem die Grundzüge der Planung:

- * Erweiterung von Bauflächen
- * Erhalt von Grünflächen
- * Gestalterische Empfehlung für Neubebauung

bereits enthalten sind.

Sowohl das Dorferneuerungskonzept als auch die vorliegende Bebauungsplanfassung wurde in Bürgerversammlungen bereits intensiv diskutiert und vorgestellt.

Hieraus resultiert auch die Tatsache, daß im südwestlichen Bereich des Plangebietes auf Wunsch der Eigentümer zwei private Grünflächenbereiche beibehalten wurden, die nicht als Bauland ausgewiesen wurden und auch in Zukunft keiner Bebauung zugeführt werden können.

Maßgebend für die Erschließung war die Anbindung des Wirtschaftsweges an die Ringstraße.

Dieser Weg soll als Haupterschließungsachse mit einer Breite von 5.50 m ausgebaut werden. Drei kleinere Stichwege erschließen die zurückliegenden Grundstücke. Fußläufig kann das Baugebiet auch in nord-süd Richtung von der Rupbachstraße und der Schulstraße erreicht werden.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet - WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzung für Tankstellen ausgeschlossen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es ein homogenes Wohngebiet zu schaffen mit den Möglichkeiten einer Einzelbebauung und Doppelhäusern.

3.2.1. Anzahl der Wohnungen

Um eine allzu dichte Bebauung am Ortsrand zu verhindern wurde die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt.

3.2.2. Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Dies resultiert aus der zweigeschossigen Bebauung. Aus gestalterischen Gründen - das Baugebiet liegt am Ortsrand - und aus Gründen der Höheneinpassung der Neubebauung muß das 2. Geschoß als Dachgeschoß ausgeführt werden.

3.2.3. Zahl der Vollgeschosse / Höhenlage der baulichen Anlagen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine leichte Hanglage mit einem Höhenunterschied in Nordsüdrichtung von 13 m.

Das kann dazu führen, daß ein Vollgeschoß im Keller entstehen kann, zum anderen sich der Erdgeschoßboden unter der natürlichen Geländeoberfläche befindet.

Um größere Aufschüttungen zur Verhinderung des Entstehens eines Vollgeschosses im Kellergeschoß zu vermeiden sowie eine sinnvolle Hangbebauung zu gewährleisten wurde eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Die angegebenen Maße der maximalen talseitigen Traufhöhe soll eine der bestehenden Hangsituation angepaßte Bebauung gewährleisten. Ausuferungen der zulässigen Zweigeschossigkeit im Bereich von Sockelgeschossen sollen damit verhindert werden.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, damit die rückwärtigen Bereiche als Zusammenhängende Grünbereiche erhalten werden und damit sich am gut einzusehenden Ortsrand keine ungeordnete Ansammlung von Nebenanlagen verfestigen kann.

5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen sind Ausfluß der Gestaltungsempfehlungen aus dem Dorferneuerungskonzept. Sie sollen für eine ortsgerechte Einpassung der Gebäude in die vorhandene Bausubstanz sorgen.

Um eine bauliche Gliederung zu erhalten wurde größtenteils die Firstrichtung festgelegt. Ausnahme bildet hier der überbaubare Innenbereich im südwestlichen Teil des Plangebietes wo eine freie Dachgestaltung möglich ist.

6. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

BEBAUUNGSPLAN

" PFAFFENWIESE "

ORTSGEMEINDE KÖRDORF / VERBANDSGEMEINDE KATZENELNBOGEN

bestehend aus:

a) Begründung

Teil: Landschaftsplanung

b) Textliche Festsetzungen

Teil: Landschaftsplanung, Pflanzliste und Pflanzschema

Planungsstand: I. Fassung

**Bearbeiter: Büro für Landschaftsplanung
Garten- und Landschaftsarchitekt
Erhard Wilhelm
6251 Heistenbach
Jahnstraße 2**

Teil: LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG

INHALT

- 1.0 Naturräumliche und landschaftsökologische Voraussetzungen
 - 1.1 Naturräumliche Gegebenheiten
 - 1.2 Klima
 - 1.3 Geologie und Boden
 - 1.4 Vegetation
 - 1.4.1 Potentielle natürliche Vegetation
 - 1.4.2 Reale Vegetation
 - 1.5 Biotopstrukturen
 - 1.6 Siedlungsbild/Landschaftsstruktur

 - 2.0 Potentialbewertung
 - 2.1 Biotop- und Artenschutz
 - 2.2 Bodenpotential/Bodenschutz
 - 2.3 Grund- und Oberflächenwasser
 - 2.4 Klima
 - 2.5 Erholungs-/Wohnumfeldfunktion

 - 3.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsfolgen
 - 3.1 Schematische Ableitung potentieller Beeinträchtigungen
 - 3.2 Voraussichtliche Entwicklung von Natur- und Landschaft unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung - Status-Quo-Prognose-
 - 3.3 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsfolgen
 - 3.3.1 Biotop- und Artenschutz
 - 3.3.2 Erholungsfunktion, Wohnqualität, Umwelthygiene
 - 3.3.3 Wasserdargebotspotential
 - 3.3.4 Klima

 - 4.0 Landschaftsplanerisches Entwicklungs- und Realisierungskonzept

 - 5.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen und Begründung
- Flächenbilanz
- Pflanzliste und Pflanzschema

Bearbeiter: Garten- und
Landschaftsarchitekt
Erhard Wilhelm

I. Fassung

1.0 Naturräumliche und landschaftsökologische Voraussetzungen

1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Die OG Kördorf liegt in der naturräumlichen Einheit " Zentrale Katzenelnbogener Hochfläche " .

Das Siedlungsgebiet liegt eingebettet in einer flachen Ursprungsmulde, die zum Dörsbach hin entwässert.

Die Höhenlage des geplanten Wohnbaugebietes liegt zwischen 335 m und 340 m über NN.

Die flache Senke des Vorfluters verläuft in O-S Richtung und hat ein Gefälle von 3,5 - 4 %.

1.2 Klima

Das Makroklima wird durch den atlantischen Klimaeinfluß geprägt. (vgl. dazu FLNP und Landschaftsplan der VG Katzenelnbogen).

Die vorherrschende Windrichtung ist W-NW, d.h. die Flächen der geplanten Siedlungserweiterung liegen im Windschatten der alten Ortslage.

1.3 Geologie und Boden

Das unterdevonische Festgestein aus Tonschiefer, Grauwacke und Porphyroidschiefersedimenten wird von quartären Löß- und Lößlehmschichten überlagert. Daraus entstanden mehr oder weniger basenhaltige Parabraunerden mit Übergängen zu Pseudogleyen in der grundwasserbeeinflussten Senke des Vorfluters.

1.4 Vegetation

1.4.1 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation der tiefgründigen Parabraunerden ist der Perlgras-Buchenwald (Melico Fagetum). Die Waldgesellschaft, die von Buchen dominiert wird, geht über in den Stieleichen-Hainbuchenwald im Bereich der kleinen Senke. Besonders auf den etwas staunassen Böden kommen in der natürlichen Waldgesellschaft neben Stieleichen und Hainbuchen Eschen, Ahorn, Ulmen, Erlen und Bruchweiden vor, letztere besonders am Grabenufer.

Talseitig schließen an die Perlgras-Buchenwälder Hainsimsen-Buchenwälder (Luzulo Fagetum) an. Sie kommen auf mehr sauren, nährstoffärmeren Parabraunerden vor.

1.4.2 Reale Vegetation

Die reale Vegetation ist stark anthropogen bestimmt. Der Bestandsplan weist überwiegend Wiesenflächen aus, die mäßig intensiv genutzt werden (vgl. Aufnahme 1).

Ein weiterer Teil wird als Acker bzw. Grabeland genutzt.

Die übrigen Flächen dienen als Nutz- oder Ziergärten und gehen z.T. ineinander über.

Der schmale Vegetationsstreifen entlang des Vorfluters besteht aus einer Mädesüß-Hochstaudengesellschaft, die in die Feuchtwiesengesellschaft (Molinio-Arrhenatheretea) übergeht mit *Polygonum bistorta*, *Cirsium oleraceum*, *Filipendula ulmaria* und *Geranium palustre* (vgl. Aufnahme 1 und 2).

Der hohe Anteil an Obstbäumen prägt die Flächen im Übergangsbereich zur vorhandenen Ortslage (vgl. Bestandsplan).

Die verstreuten Obstbaumwiesen und Gartengrundstücke mit Obstbäumen sind heterogen aufgebaut und verfügen über einen z.T. alten Obstbaumbestand aus Äpfeln, Birnen, Süßkirschen und Walnußbäumen.

An der Grenze des Geltungsbereiches im Osten und Süden stehen Baumreihen aus Birken von mittlerem Baumalter.

Der Bestand an Koniferen ist überwiegend in Form von Reihen angeordnet.

1.5 Biotopstrukturen

Nach den vorherrschenden Vegetationsstrukturen lassen sich unterschiedliche Lebensräume abgrenzen mit spezifischen Ausstattungen und Habitatbedingungen.

- Obstbaumbestände in Wiesen und Gärten

Die Streuobstbestände verteilen sich auf unterschiedlich große Flächen, die eng miteinander verzahnt sind und in bioökologischer Wechselbeziehung zu den angrenzenden Wiesen, Gärten und Freiflächen stehen.

Regelmäßig kommen vor: Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Amsel, Buchfink, Sperling, Bachstelze, Grünfink und vereinzelt auch der Kleiber.

- Gräben mit Hochstaudenflur und Feuchtwiesenbereich

Artenreiche Vegetation im Bereich des Vorfluters, die besonders von Blütenbesuchern (Schmetterling, Schlupfwespe, Schwebfliege, Weichkäfern) aufgesucht wird.

- Mehrschürige Fettwiese

Weniger artenreicher Wiesenbestand. Zur Blütezeit der Kräuter besonders vom Hummeln, Bienen und Schmetterlingen aufgesucht. Jagdrevier von Mäusebussard und Turmfalke.

Von den Vogelarten, die unter Biotoptyp Obstbaumwiesen und -gärten aufgelistet wurden, sind hier besonders häufig die Amseln und die Kohlmeisen anzutreffen, hinzu kommen Rabenkrähen, Elstern und Schwalben.

1.6 Siedlungsbild / Landschaftsstruktur

Die Flächen für die Siedlungserweiterung liegen am nord-östlichen Ortsrand der Gemeinde, innerhalb der flachen Ursprungsmulde.

Der Ortsrand ist gut strukturiert, die kleinteilig genutzten Gartenlandparzellen sind mit Obstbäumen durchsetzt. Eine Birkenallee bindet den Kindergarten an die Ortslage an. Der Übergangsbereich und die angrenzende Feldflur ist jedoch monoton aufgebaut, der Anteil an charakteristischen Kleinstrukturen ist gering.

2.0 Potentialbewertung

Bewertung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft.

2.1 Biotop- und Artenschutz

Von besonderer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sind die Streuobstbestände mit den z.T. alten Obstbäumen und die Feuchtwiesenbereiche und Hochstaudenfluren in unmittelbarem Uferbereich des Vorflüters.

Die kleinteilige, von Obstbäumen dominierte Nutzungsform besitzt einen hohen Strukturreichtum und bietet zahlreichen Tier- und Pflanzenarten geeignete Lebensbedingungen.

Neben den genannten Vogelarten, die vom Nahrungsangebot und den Nist- und Brutmöglichkeiten der Obstbäume und Wiesenflächen partizipieren, sind es vor allem Insektenarten aus der Familie der Schmetterlinge, Ohrwürmer, Wanzen, Ameisen, Pflanzenwespen und Käfer (Laufkäfer, Bachkäfer, Marienkäfer), die hier einen Verbreitungsschwerpunkt haben.

Innerhalb der biologischen Kreislaufprozesse als natürliche Antagonismen (Feinde) von Schädlingen im Land- und Gartenbau nehmen sie darüber hinaus eine besondere Stellung ein.

Die Feuchtstandorte und Ufersäume der Gräben und Kleingewässer wurden durch den Einfluß der menschlichen Nutzung stark verändert und vielfach beseitigt oder zerstört.

Die potentiellen Biotoptypen (Sumpfuellen, Naßwiesen, Feucht- und Naßwäldchen) sind stark rückläufig. Die hygrophile Flora und Fauna, deren Vorkommen an diese Standorte gebunden ist, weist demzufolge viele Arten auf, die in der Roten Liste der bestandsgefährdeten Arten aufgeführt sind.

Relikte dieser Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen sind noch vorhanden, d.h. das Entwicklungspotential ist noch gegeben.

Die Streuobstbestände sind relativ wenig empfindlich gegenüber Störungen, ihre Ersetzbarkeit ist jedoch schwierig, insbesondere wegen des z.T. hohen Alters.

Die Feuchtwiesenbereiche und Uferzonen des Vorflüters reagieren empfindlich auf Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes und auf die Wasserführung im Boden.

Ihre Ersetzbarkeit ist schwierig, besonders aufgrund der spezifischen Standortanforderungen.

2.2 Bodenpotential / Bodenschutz

Das natürliche Leistungsvermögen des Bodens für die Produktion von Biomasse ist relativ günstig. Entsprechend der spezifischen Bodeneigenschaften (stoffliche Zusammensetzung, Bodengefüge, Wasser- und Nährstoffhaushalt) sowie der Lage zum Siedlungsrand wurden die ortsnahen Flächen intensiv für Obst- und Gartenbau genutzt. Die feuchten Standorte waren noch als Mähwiese nutzbar, während die etwas höher gelegenen ausreichend tiefgründigen Böden bevorzugt als Ackerland genutzt wurden.

Durch den abhaltenden Grundwassereinfluß stellt sich im unteren Bereich der Senke ein autochthoner Auenboden ein, der vermutlich Anzeichen einer Vergleyung aufzeigt. Da hier noch das Potential zur Entwicklung eines feuchten Auenwaldbereiches vorhanden ist (vgl. Darstellung der potentiellen natürlichen Vegetation), handelt es sich um einen Sonderstandort mit spezifischen Bodeneigenschaften. Die übrigen Bodentypen sind im Naturraum weit verbreitet, die Schutzwürdigkeit liegt zwischen mittel und gering.

2.3 Grund- und Oberflächenwasser

Über die Bedeutung des Untersuchungsraumes als Trinkwassereinzugsgebiet liegt keine Information vor. Trinkwasserschutzzonen werden nicht tangiert. Der Vorfluter hebt sich nur durch einen schmalen Hochstaudensaum von dem umliegenden Feuchtwiesenbereich etwas ab. Natürlicher Gehölzbewuchs ist nicht vorhanden.

2.4 Klima

Die entstehende Kaltluft am oberen Muldenabschnitt fließt durch die Senke talseitig ab. Insbesondere bei austauscharmer Wetterlage bringt sie Frischluft in den Siedlungsraum und verbessert das Wohnklima.

Bei der gegebenen Hauptwindrichtung SW-W liegen die Flächen für die Siedlungserweiterung im Windschatten des Ortskerns.

2.5 Erholungs- / Wohnumfeldfunktion

Die Gemeinde Kördorf besitzt eine gute Eignung als Wohnstandort. Die Siedlungserweiterung vollzieht sich im ortsnahen Bereich, innerhalb der geomorphologisch geprägten Mulde. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen wurden durch die Neubaugebiete z.T. aufgelöst, ohne daß ein Ausgleich in Form einer Neugestaltung des Ortsrandes erfolgt wäre. Der Eigenartverlust der Kulturlandschaft wird durch die stark ausgeräumten Ackerflure verstärkt zum Nachteil des Erholungspotentiales.

3.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsfolgen

3.1 Schematische Ableitung potentieller Beeinträchtigungen

Die Auswirkungen der Siedlungserweiterung auf die Naturlandschaft und das Landschaftsbild sind abhängig vom Umfang und der Intensität der beabsichtigten Maßnahmen und von der Empfindlichkeit des betroffenen Potentials.

Auf der Eingriffsseite sind zu unterscheiden:

1. Baubedingte Auswirkungen:

- Anlage der Erschließungsstraßen inklusive Versorgungsanlagen, Straßennebenflächen, etc.
- Errichtung der Wohngebäude und aller Nebenanlagen
Hierbei sind die temporären Eingriffe durch die Beanspruchung der Flächen für Baustofflagerung, Arbeitsraum, Stell- und Lagerflächen mit zu berücksichtigen.

2. Anlagebedingte Auswirkungen:

- wie sie durch den Baukörper, Nebenanlagen und die Straßen hervorgerufen werden

3. Betriebsbedingte Auswirkungen:

- infolge Verkehr, Hausbrandanlagen, anthropogene Präsenz

3.2 Voraussichtliche Entwicklung von Natur- und Landschaft unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung - Status-Quo-Prognose -

Die ortsnahen Flächen unterliegen einem vergleichsweise hohen Nutzungsdruck, sowohl was die Produktionsfunktion (Erzeugung von Futter- und Nahrungsmitteln) anbetrifft, als auch ihre Reproduktionsfunktion hinsichtlich Spiel- und Sportflächen, Freizeitverbringungsraum (Zier-, Hobby-, Nutzgärten).

Bedingt durch ihre Lage zum Siedlungsraum eignen sie sich darüber hinaus als Lager- und Stellflächen für Geräte, Baumaterialien, Betriebsmittel und als Auslauf für Kleintiere und Jungvieh.

Traditionell wurden bevorzugt Obstbäume im Ortsrandbereich angepflanzt. Diese Entwicklung ist jedoch sehr rückläufig bzw. gegenläufig.

Eine Status-Quo-Prognose ist nur sehr eingeschränkt möglich. Kurz- und mittelfristig kann davon ausgegangen werden, daß die Obstbaumbestände erhalten bleiben und sich die Nutzungsstrukturen nur wenig ändern.

Verbesserungen der Gewässerfunktion durch die Ausbildung natürlicher Uferandbereiche wären denkbar. Nachteilig auf die Funktion des Naturhaushaltes würde sich eine weitere Intensivierung der Grünlandfläche auswirken, die Umwandlung von Wiesenflächen in Zierrasen und die Anpflanzung standortfremder Zier- und Nadelgehölze.

3.3 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsfolgen

3.3.1 Biotop- und Artenschutz

Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen werden Bereiche tangiert, die von wesentlicher Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz sind. Das räumlich-funktionale Beziehungsgefüge von Obstbaumbeständen und angrenzender Wiesen- und Freiflächen wird durch eine Bebauung erheblich gestört, auch wenn der wertvolle Baumbestand erhalten werden kann.

Eingeschränkt trifft dies auch für den Feuchtbereich im Umfeld des Vorfluters zu, die im biozönotischen Konnex (Verflechtung von Lebensgemeinschaften) zum Umland stehen.

Der Verlust an Vegetationsflächen durch die Überbauung, Versiegelung und Befestigung läßt sich auch an anderer Stelle durch Ausgleichsmaßnahmen nicht herstellen, da eine Entsiegelung und Flächenrekultivierung nicht möglich ist.

3.3.2 Erholungsfunktion, Wohnqualität, Umwelthygiene

Freiflächen, die gartenbaulich genutzt werden, erfüllen auch eine Erholungsfunktion und wirken sich positiv auf die Wohnqualität der umliegenden Bebauung aus.

Besonders naturnahe Gärten, mit ausgeprägtem Obstbaumbestand sind von landschaftsästhetischem Reiz und kultureller Eigenart.

Die Lage zum Ort, zu den angrenzenden Spiel- und Sportflächen, sowie der nahe gelegene Kindergarten sprechen für eine hohe Wohngunst des Standortes.

3.3.3 Wasserdargebotspotential

Bedingt durch die Überbauung und Versiegelung wird auch die Wasserrückhaltung und die Speicherfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser unterbunden.

Der Boden kann kein Wasser mehr in tiefere Bodenschichten abgeben, die Grundwassernachlieferung wird verringert und der Oberflächenabfluß nimmt im gleichen Maße zu.

3.3.4 Klima

Boden und Pflanze geben durch die Verdunstung Feuchtigkeit an die umgebende Luft ab. Die Evapotranspirationsleistung, die Verdunstung durch Boden und Pflanze geht verloren. Die Luftfeuchte ist ein wichtiger bioklimatischer Faktor für das menschliche Wohlbefinden in seiner Umwelt.

Wie a.a.S. ausgeführt, mindert die Bebauung die Freisetzung von Kaltluft und kann zum Abflußhemmnis werden, wenn sich die Baukörper riegelartig in die Senke fortsetzen.

4.0 Landschaftsplanerisches Entwicklungs- und Realisierungskonzept

Aus den übergeordneten Planungsdisziplinen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ergeben sich keine differenzierten Zielsetzungen für das Planungsgebiet.

Zusammen mit der Unteren Landespflegebehörde wurden raumbezogen die folgenden Zielsetzungen abgeleitet:

- **Biotop- und Artenschutz, Erhaltung des Siedlungs- und Landschaftsbildes (Vielfalt und Eigenart der Kulturlandschaft)**

Der wertvolle Baumbestand ist zu erhalten.

Die Siedlungserweiterung soll diesem Belang Rechnung tragen, indem entsprechende Grün- und Freiflächen bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen im Bereich der Bäume vorgesehen werden.

Die neu entstehenden Siedlungsränder sind durch gestalterische Festsetzungen entsprechend zu gestalten.

Die Innenbereiche der Wohnbausiedlung sind standortgemäß zu begrünen.

Aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes, der Erhaltung der Klima-, Wasser- und Bodenfunktion ist die Talsenke offen zu halten und die natürliche Entwicklung zu fördern.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches sind notwendige externe Flächen bereitzustellen für einen funktionalen Ausgleich.

5.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen und Begründung

Die Zielsetzungen haben im Entwurf zum Bebauungsplan ihren Niederschlag gefunden.

Der wertvolle Baumbestand sowie die bedeutsamen Grünflächen werden durch entsprechende Ausweisungen und Textfestsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Die Senke im Bereich des Vorfluters wurde als erhaltenswert eingestuft und als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Um einer dauerhaften Entwicklung im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes zu gewährleisten, wurden entsprechende Textfestsetzungen formuliert, die die Nutzung und Pflege der Grünflächen und wertvoller Einzelbäume, soweit notwendig, bestimmt.

Die für den Bereich der privaten Grünfläche und nicht überbaubaren Grundstücksflächen geltenden Festsetzungen haben die Aufgabe, die Grünausstattung des Neubaugebietes den Standortbedingungen anzupassen und ein Äquivalent an standortgerechten Gehölzen gegenüber überbauten und befestigten Flächen zu schaffen.

Die Flächen mit Pflanzbindung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der gestalterischen Einbindung der Wohnbausiedlung. Nach den Vorstellungen der Landschaftsplanung soll hier ein geschlossener Gehölzrand entstehen, als Abgrenzung, gegenüber dem Kindergarten und den Sport- und Spielflächen.

Die Erhaltung der Boden-, Wasser- und Klimafunktion ist eine wesentliche Aufgabe der Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung.

Um die Abflußverhältnisse nicht grundlegend zu verschlechtern, die natürlichen Vorflutverhältnisse zu erhalten und die klimameliorativen Eigenschaften der Vegetation weiterhin zu gewährleisten, sind Festsetzungen getroffen worden bezüglich der Begrünung, der Bodenversiegelung, der Wasserrückhaltung und Versickerung und zum Schutz des Oberbodens.

Die verbleibenden Defizite im Naturhaushalt (bioökologische Funktionen) müssen durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG
 BEBAUUNGSPLAN "PFAFFENWIESE" OG - KÖRDORF

FLÄCHENBILANZ	BESTAND	PLANUNG gesamt
entsprechend Bebauungsplanentwurf		
Größe des Plangebietes	2,84 ha	2,84 ha
Ackerfläche / Grabeland	3.250 m ²	
Ziergarten/Nutzgarten	1.950 m ²	
Wiesenfläche, davon	21.700 m ²	
Streuobstwiesen, davon	(5.600 m ²)	
Verkehrsflächen insgesamt, davon		2.040 m ²
Wege, Straßen unversiegelt		560 m ²
Wege, Straßen versiegelt	1.500 m ²	1.480 m ²
Verkehrsgrünfläche Stellfl. (unversiegelt)		
Bruttobauland		26.380 m ²
überbaubare Grundstücksfläche		19.000 m ²
Nettobauland WA-Gebiet		7.800 m ²
Nettobauland WA-Gebiet - GRZ 0,4		6.825 m ²
zusätzlich überbaute Fläche ca. 35 %		
überbaute u. versiegelte Flächen insgesamt		8.305 m ²
befestigte Flächen (unversiegelt)		
Flächen mit Pflanzbindung öffentliche / privat		680 m ²
Öffentliche / private Grünflächen i.V.m. § 9 (1) 20 und/oder 25 a BauGB Flächen für Maßnahmen d. Naturschutz u. d. Landschaftspflege § 9 (1) 20 BauGB		4.660 m ²
		2.000 m ²
Flächenbilanz Verhältnis Eingriff / Ausgleich		
Ackerflächen/Gärten		
35% von 5.200 m ² = 1.820 m ²	Anteil an versiegelter u. überbauter Fläche 1 : 1	1.820 m ²
Wiesenflächen		
35% von 13.800 m ² = 4.830 m ²	Anteil an versiegelter u. überbauter Fläche 1 : 2	10.740 m ²
+ 540 m ²		
<u>5.370 m²</u>		
	- Anrechenbare Ausgleichsfläche	7.340 m ²
Bedarf an Ausgleichs- und/oder Ersatzflächen		5.220 m ²

Maßnahmenverzeichnis

Bebauungsplan "PFAFFENWIESE"

OG KÖRDORF

Blatt

Nr.: 2

Maßnahme

Nr.: 2

zu Maßnahmenplan M 1:1000

TEIL: LANDSCHAFTSPLANUNG -

LANDSCHAFTSPFLANERISCHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG
Ausgleichsmaßnahme A II Anlage einer Obstbaumwiese in der Flur 9,
Parzelle 55, 56

DERZEITIGER BESTAND

Die Parzellen, Flur 9, Flurstücke 55 und 56 (teilweise) werden ackerbaulich genutzt. 1.400 m² der Parzelle 56 werden als Garten genutzt. Der Garten ist mit einer Ligusterhecke eingefast, ein Teil wird als Nutzgarten bewirtschaftet, der übrige Teil ist als Wiese angelegt und von einzelnen Obstbäumen bestanden.

Die Ackerflächen sind weitgehend frei von Kleinstrukturen. Der vorhandene Obstbaumbestand ist im beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

Die potentielle natürliche Vegetation der Parabraunerde ist der Perlgras-Buchenwald.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind fast eben und liegen auf einer Höhe von 340 m über NN, unterhalb der Wasserscheide von Dörsbachtal und Rupbach.

DARSTELLUNG VON EINGRIFF UND KONFLIKT

vgl. dazu Pkt. 2.0 Potentialbewertung

Die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches haben eine insgesamt gute Strukturierung und sind als Nahrungsbiotop für die hier vorkommenden Tierarten (besonders Vögel) von besonderer Bedeutung. Auch wenn im Bebauungsplan auf den Erhalt der wertbestimmenden Streuobstbestände Rücksicht genommen wird, läßt sich nicht vermeiden, daß Grünlandflächen, die ein Ergänzungsglied zu den Obstbäumen darstellen, verloren gehen und damit insgesamt die Funktion des Raums für den Biotop- und Artenschutz stark beeinträchtigt wird.

Ausgleichs-	Ersatz-	Gestaltungs-	Vermeidungs-
<input checked="" type="checkbox"/> Maßnahme	<input type="checkbox"/> Maßnahme	<input type="checkbox"/> Maßnahme	<input type="checkbox"/> Maßnahme

LANDSCHAFTSPFLERISCHE MAßNAHMEN

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe sollen im Umfeld des Geltungsbereiches Grünlandflächen bereitgestellt und entwickelt werden, die einen funktionalen Ausgleich herbeiführen können.

- Umwandlung von Acker in Grünlandflächen

Die Ansaat der Grünlandfläche erfolgt als Dünnsaat.

Saatgutmischung für Böden mittlerer Standorte:

Saatstärke (Dünnsaat) 5 - 10g/m²
 Wiesengräser (Glatthafer, Rotschwengel, Zittergras, 2 - 5g/m²
 Ruchgras, Goldhafer) 3 - 5g/m²
 Wiesenkräuter (Wiesenflockenblume, Wiesenmargerite,
 Kleine Bibernelle, Scabiosen Flockenblume, Wiesen-
 bocksbart, Kleiner Wiesenknopf)

- Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von 13 - 15 m
 entsprechend Plandarstellung.
 Die Auswahl der Obstbaumsorten ist nach den Empfehlungen des Zweckver-
 bandes Naturpark Nassau vorzunehmen. (Obstbäume pflanzen und pflegen,
 Hrsg.: Zweckverband Naturpark Nassau 1991).

Gesamtfläche 7.432 m²
 Ackerflächen (Fläche für Ausgleichsmaßnahme) Flurstück 56 3.910 m²
 Ackerflächen (Fläche für Ausgleichsmaßnahme) Flurstück 55 2.122 m²
 Garten (vorhanden) 1.400 m²

PLANUNGSRECHTLICHE SICHERUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE

(Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

- Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch bei privatem Grundeigen-
 tum.
- Flächenerwerb durch die Gemeinde.

BEGRÜNDUNG UND ENTWICKLUNGSZIELE / PFLEGEMABNAHMEN

Die Maßnahme dient zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigung und
 soll insbesondere im Umfeld des Geltungsbereiches die bestehenden Biotop-
 strukturen verbessern. Dadurch wird auch der Übergangsbereich von Sied-
 lungsrand und offene Kulturlandschaft gestalterisch aufgewertet, bestehende
 Kleinstrukturen werden eingebunden.

PFLEGEMABNAHMEN

Nutzung und Pflege der Wiesenflächen und der Obstbäume erfolgt extensiv,
 der Einsatz von Pestiziden und synthetischen Düngemitteln ist nicht zulässig.
 Im Jugendstadium sind mind. 2 Erziehungsschnitte an den Obstbäumen durch-
 zuführen. Das Mähgut muß abgefahren werden. In Jahren mit starkem Auf-
 wuchs kann eine zweimalige Mahd erfolgen, jedoch sollte der 1. Schnitt nicht
 vor dem 30. Juni liegen.

Eine Beweidung ist zulässig, der maximale Großviehbesatz pro ha darf eine
 RGVE (Rauhfutterfressende Großvieheinheit) nicht überschreiten.
 Auch bei kurzen Weidegängen sind hinreichend Schutzmaßnahmen zu treffen,
 um den Gehölzbestand (Obstbäume) gegen Beschädigung zu schützen.

Trägerschaft	<input type="radio"/> öffentlich	Fläche: vorhandene Ausgleichsfläche 6.032 m ²
	<input type="radio"/> privat	Bedarf an Ausgleichsfläche 5.220 m ²

7. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sollen aufgrund des Wohncharakters und der nachgeordneten Verkehrsbedeutung verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Der Querschnitt der Haupterschließungsstraße ist mit 5.50 gewählt und auch für ein landwirtschaftliches Fahrzeug ausreichend dimensioniert.

Die drei kleinen Stichstraßen erschließen die rückwärtigen Grundstücke und enden mit einem Wendehammer für Personenkraftwagen in reduzierter Form.

Die Oberflächengestaltung im privaten Bereich soll ein Minimum an versiegelten Flächen erhalten um eine Überlastung des Kanals zu vermeiden.

Die befahr- und begehbaren Flächen sollen nach Möglichkeit durch durchsickerungsfähig hergestellt werden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- u. Entsorgungssituation ist gesichert (vorbehaltlich der Stellungnahme der einzelnen Träger).

Der Anschluß an eine biologische Kläranlage ist momentan noch nicht vorhanden, allerdings wurde nach Auskunft der Verbandsgemeindewerke bei der Sitzung des Werksausschusses am 31.08.1992 der Planungsauftrag einer zentralen Kläranlage vergeben.

Die Planung soll bis April 1993 vorliegen und sieht eine Teichanlage vor, die als zentrale Abwasserreinigungsanlage in Form einer zentralen Entschlammung vorgesehen wird.

Bürgermeister Stahlhofen und Werkleiter Horny waren am 03.03.1993 beim Umweltministerium und haben die Abwassersituation besprochen. Nach dem Ergebnis der Besprechung genügt bei kleinen Baugebieten, die sich als Abrundung darstellen eine Hausklärgrube nach DIN, die die zentrale Entschlammung ersetzt.

Die dezentrale Sammlung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu Brauchwasserzwecken wird festgesetzt.

Die Rechtsverordnung für Wasserschutzgebiete muß beachtet werden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in die Rupbachstraße.

9. Realisierung und Kosten

Die Realisierung ist im Rahmen einer Baulandumlegung kurzfristig vorgesehen.
(3 Jahre)

Die Erschließungsmaßnahmen sollen in einem Bauabschnitt erfolgen.

Kosten entstehen für Straßenbau, Ver- und Entsorgung.

Aufgestellt:

Neuwied/Wiesbaden.....

.....

Dipl.-Ing. M. Fröhlich
Architekt/Stadtplaner

Anerkannt:

Kördorf... 02. Dez. 1993



Echnardt

Ortsbürgermeister



Anlagen zur Begründung

Schallschutz im Städtebau

Berechnung der Schallemission der K 42

Verlängerung Rupbachstraße im Bereich des Bebauungsplanes

"Pfaffenwiese"

der Gemeinde Kördorf

Verbandsgemeinde Katzenelnbogen

SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU

Berechnung der Schallemission der K 42,
Verlängerung Rupbachstraße im Bereich des Bebauungsplanes
"Pfaffenwiese"
der Gemeinde Kördorf
Verbandsgemeinde Katzenelnbogen

1. Berechnungsgrundlage

Als Berechnungsgrundlage dient die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe 1987.

2. Ausgangsdaten

Straße : K 42
Verkehrsaufkommen : 239 KFZ/Tag
LKW-Anteil : 10%
zulässige Höchstgeschwindigkeit : 50 km/h
Straßenoberfläche : nicht geriffelter Gußasphalt
Gefälle : 2%
Gebietskategorie : gem. § 4 BauNVO:
Allg. Wohngebiet
Abstand der Bau-
grenze von der
Fahrbahnnachse : 10 m
Schalltechnische
Orientierungswerte : tags 55 dB (A)
nachts 45 dB (A)

3. Maßgebende Verkehrsstärke

Die maßgebende Verkehrsstärke M wurde nach Tabelle 4 der DIN 18005 ermittelt. Die maßgebenden LKW-Anteile wurden dieser Tabelle ebenfalls entnommen.

Die Kreisstraße gehört zur Straßengattung 3.

tags : $M_T = 14$ p = 20%
nachts : $M_N = 2$ p = 10%

4. Mittelungspegel

Der Mittelungspegel $L_m^{(25)}$ wird nach Bild 3 der DIN 18005 ermittelt.

tags : $L_{m,T}^{(25)} = 52,6$ dB (A)
nachts : $L_{m,N}^{(25)} = 40,7$ dB (A)

5. Abstandskorrektur

Die Abstandskorrektur wird nach Bild 19 der DIN 18005 vorgenommen

Höhenunterschied: 3,00 m
Abstand: 10,00 M

$$\Delta L_s \perp = + 4,5 \text{ dB(A)}$$

6. Geschwindigkeitskorrektur

Die Korrektur für unterschiedliche Geschwindigkeiten erfolgt nach Bild 4 der DIN 18005, abhängig von LKW-anteil p .

Der Wert ΔL_v beträgt $-4,1$ dB(A)

7. Beurteilungspegel

Der Beurteilungspegel der KFZ-Geräusche errechnet sich:

$$\begin{array}{lcl} \text{tags} & : & L_{r/T} = L_{m,T}^{(25)} - \Delta L_s \perp - \Delta L_z \\ \text{nachts} & : & L_{r/N} = L_{m,N}^{(25)} - \Delta L_s \perp - \Delta L_z \end{array}$$

Es ergeben sich also unter den genannten Voraussetzungen Beurteilungspegel von

$$\begin{array}{lcl} \text{tags} & : & L_{r,T} = 52,6 + 4,5 - 4,1 = 53,0 \text{ dB(A)} \\ \text{nachts} & : & L_{r,N} = 40,7 + 4,5 - 4,1 = 41,1 \text{ dB(A)} \end{array}$$

8. Fazit

Die in der DIN 18005 genannten städtebaulichen Orientierungswerte werden tags um $2,0$ dB (A) und nachts um $3,9$ dB (A) unterschritten. Im Bebauungsplan müssen keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Wiesbaden, 12.11.1992

Bebauungsplan "Pfaffenwiese" Textliche Festsetzungen

OG Kördorf

Teil: Landschaftsplanung

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

- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf den Grundstücken gelegene, Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mindestens 20 l/m^2 bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind über einen Überlauf an das öffentliche Entwässerungsnetz anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (Gartenbewässerung) ist zulässig.

2. *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Pflanzgebot für Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen*

- Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit Abweichungen von $+ / - 2 \text{ m}$ zu pflanzen.
- Die im Plan festgesetzten Flächen mit Bindung an die Bepflanzung (§9 (1) 25 a BauGB) sind, unter Berücksichtigung der Pflanzliste und des beigefügten Pflanzschemas, in einer Breite von mind. 3 m geschlossen zu bepflanzen.

3. *Flächen mit Bindung an die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § (9) 25 a + b BauGB*

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b BauGB (Pflanzbindung)

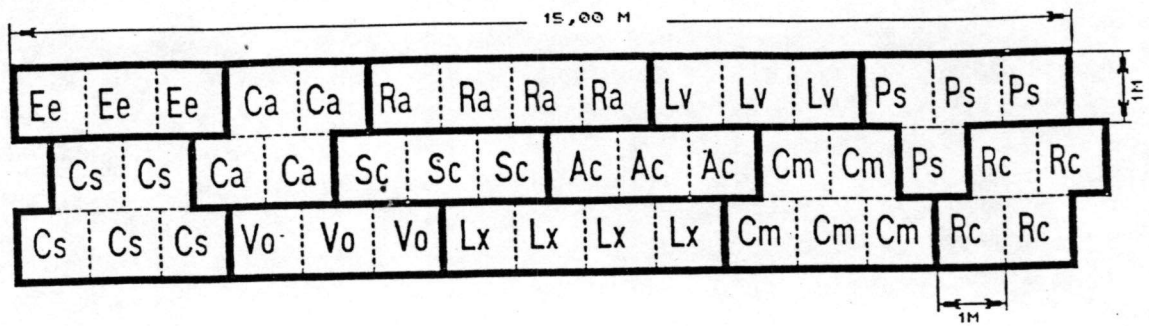
- Der im Plan als erhaltenswert festgesetzte Baumbestand ist bei Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ist eine Erhaltung nicht mehr möglich, sind die abgängigen Bäume durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

Für Art und Größe der Neuanpflanzung gelten die unter Pkt. Pflanzgebot getroffenen Festsetzungen entsprechend.

Hat vorgelegt
Kreisverwaltung
Landkreis Lahn-Kreises
Ref. 05
29. Nov. 1953

A

PFLANZSCHEMA FÜR DIE ANLAGE MEHRREIHIGER GEHÖLZPFLANZUNGEN



Abkürzungen siehe Zusammenstellung der Baum- und Straucharten im Anhang zu den textlichen Festsetzungen

Die Mindestpflanzgrößen werden wie folgt festgesetzt:

Heister: 150 - 200 cm

Sträucher: 80 - 100 cm

Im B-Plan festgesetzte Baumstandorte werden im Pflanzschema ausgespart.

4. Öffentliche Grünflächen i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB

Der Bereich des Grabens (Ufersaum) ist auf einer Breite von 2 m beidseitig von jeglicher Nutzung freizuhalten. Die sich entwickelnde Hochstaudenflur soll im Abstand von 5-7 Jahren 1 x gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Bepflanzung der Böschungsränder sind zu 50% entsprechend Plandarstellung mit Erlen, Strauchweiden (Öhrchenweide, Grauweide) und Gem. Schneeball zu bepflanzen.

Die übrigen Wiesenflächen sind in ihrer Nutzung zu erhalten. Zulässig ist die Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume (Äpfel, Birnen, Süßkirschen, Walnuß, Zwetschen).

Maximal dürfen die Wiesen 2 x pro Jahr gemäht werden, eine Düngung mit synthetischen Düngemitteln, mit Jauche oder Gülle, sowie die Verwendung von Pestiziden ist nicht zulässig.

5. Private Grünflächen i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB

Zweckbestimmung: Private Grünanlage

Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Natürlich abgängige Obstbäume sind durch Neupflanzung zu ersetzen. Die alten Obstbäume (Baumruinen) sind möglichst lange im Bestand zu belassen, bis die nachgepflanzten Bäume ein Baumalter von 3 - 5 Jahre erreicht haben.

Die extensive Nutzung und Pflege der Wiesenflächen soll beibehalten werden. Maximal darf die Hälfte der Grundstücksflächen als Grabeland genutzt werden. Die Obstbaumwiesen sollen bevorzugt als zweischürige Mähwiesen bewirtschaftet werden. Eine ganzjährige Koppelhaltung ist nicht

zulässig. Bei einer Beweidung darf der Viehbesatz 1 RGVE (Rauhfutterfressende Großvieheinheit entspr. 1 Kuh, 10 Schafen, 1 Pferd) pro ha nicht übersteigen. Der Einsatz von Pestiziden und synthetischen Düngern ist nicht gestattet.

6. *Private Erschließungsflächen* (§86 Abs. 6 LBauO i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB)

- Stellplätze, Zufahrten, Gehwege und Platzflächen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind Schotterrassen, Rasengittersteine oder Pflasterbeläge mit breiten Rasenfugen, Rasenpflaster.
- Im Wurzelbereich der Straßenbäume dürfen die angrenzenden Flächen für Stellplätze, Geh- und Radwege oder private nicht überbaubare Grundstücksflächen nicht versiegelt werden.
Zulässig sind Schotterrassen, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken.
- Erdanschüttungen (z.B. Terrassen) sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden.
- Pergolen aus Holz oder Stahl (auch als Wintergärten) sind zulässig:
 - über Gartenterrassen,
 - an Hauseingängen
 - als bauliche Verbindung und räumlicher Abschluß zwischen Gebäuden bzw. zwischen Gebäuden und Garagen.

7. *Freiflächengestaltung i.V.m. § 9 (1) 25 a + b*

- Vorgärten 1) sind, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, Stellplätzen und Hauszugängen, als Grünflächen anzulegen. Es ist mindestens ein Baum II. Ordnung, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann oder eine Strauchgruppe aus 3 - 5 Sträuchern aus der Artenliste (vgl. Anhang zu textlichen Festsetzungen) zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als Grünfläche bzw. Nutzgartenfläche anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Bei Grundstücken bis 400 m² ist mindestens ein heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und je angefangene zusätzliche 200 m² Grundstücksfläche ein weiterer Baum. Der vorhandene, erhaltenswerte Obstbaumbestand kann eingerechnet werden.

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein- und Main-Kreises
Zentralfürsorge Ref. 05
Bad Ems den 2. 9. Nov. 1993.

Es sind nur Bäume und Sträucher zu verwenden, die in der nachstehenden Artenliste aufgeführt sind.

Die Mindestpflanzgrößen werden wie folgt festgesetzt:

Hochstämme: 3xv., StU 16 - 18 cm großkronige Laubbäume

3xv., StU 14 - 16 cm kleinkronige Laubbäume

Heister: 150 - 200 cm

Sträucher: 80 - 100 cm

Obstbäume: Hochstämme, Stammhöhe 160 - 180 cm

Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen und zu unterhalten.

1) Als Vorgärten gelten alle Flächen zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche, soweit diese der Erschließung des Grundstücks dienen.

- Im Wurzelbereich der Straßenbäume dürfen die angrenzenden Flächen für Stellplätze, Geh- und Radwege oder private nicht überbaubare Grundstücksflächen nicht versiegelt werden.

Wurzelbereich für

Straßenbäume I. Ordnung (Ahorn, Eiche, Linde)

4 x 5 m

Straßenbäume II. Ordnung (Feldahorn, Eberesche, Straßenbirne)

3 x 4,5 m

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralamt Ref. 05
Bad Ems, den 2.9. NOV. 1993.

Zusammenstellung von Baum- und Straucharten nach ihrer Eignung und Verwendbarkeit für Anpflanzungen im Bereich des Bebauungsplans PAFFENWIESE der OG KÖRDORF

Abk.	Baum- /Strauch	Verwendungsbereich			Bemerkungen
		Straße Stellpla.	geschlossene Gehölzpf.	priv. u. öffentl. Flä.	
<u>Bäume</u>					
AG	Alnus glutinosa Erle		x	x	p.n.V. Gewässerufer
AP	Acer platanoides Spitzahorn	x	x	x	> Baum, p.n.V. div. Formen w. oben
APs	Acer pseudoplatanus Bergahorn	x	x	x	
CB	Carpinus betulus Hainbuche		x	x	begrenzt ge- eignet (p.n.V.) f. bodenfeuch- te Bereiche
FE	Fraxinus excelsior Esche	x	x	x	> Baum
FS	Fagus sylvatica Rotbuche		x	x	p.n.V. p.n.V.
MA	Malus sylvestris Wildapfel		x	x	Pioniergehölz
PT	Populus tremula Zitterpappel		x		p.n.V.
PA	Prunus avium Vogelkirsche		x	x	p.n.V.
QP	Quercus petraea Traubeneiche	x	x	x	p.n.V.
QR	Quercus robur Stieleiche	x	x	x	p.n.V.
SAI	Salix alba Silberweide		x	x	Gewässerufer
Sf	Salix fragilis Bruchweide		x	x	p.n.V. Gewässerufer
SA	Sorbus aucuparia Eberesche	x	x	x	< Baum anspruchlos
TC	Tilia cordata Winterlinde	x		x	i. Randbereich, p.n.V.
UC	Ulmus carpiniifolia Feldulme		x		f. Böschungen p.n.V.
UL	Ulmus glabra Bergulme		x	x	p.n.V., in > Grünanlagen

Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetschge, Walnuß
in Sorten

p.n.V. = potentielle natürliche Vegetation

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentral- u. Ref. 05

Bad Ems, den 29. Nov. 1993

Abk.	Baum- /Strauch	Verwendungsbereich			Bemerkungen
		Straße Stellpla.	geschlossene Gehölzpfl.	priv. u. öffentl. Flä.	
	<u>Sträucher</u>				
Ac	Acer campestre Feldahorn		x	x	s.o.
Ca	Corylus avellana Hasel		x	x	p.n.V.
Cs	Cornus sanguinea Hartriegel	x	x	x	p.n.V.
Cm	Crataegus monogyna Weißdorn	(x)	x	x	p.n.V.
Ee	Evonymus europaea Pfaffenhütchen ☒		x	x	p.n.V.
Lv	Ligustrum vulgare Liguster ☒	x	x	x	p.n.V.
Lx	Lonicera xylosteum Heckenkirsche ☒		x	x	p.n.V.
Pp	Prunus padus Traubenkirsche		x	x	> Strauch am Gewässer p.n.V.
Ps	Prunus spinosa Schlehe		x	(x)	p.n.V.
Rf	Rhamnus frangula Faulbaum		x	x	> Strauch p.n.V.
Rh	Rhamnus catharicus Kreuzdorn		x	x	
Ra	Ribes nigrum Johannisbeere	x	x	x	gut anpas- sungsfähig p.n.V.
Rc	Rosa canina Heckenerose		x	x	p.n.V.
Sa	Salix aurita Ohrweide		x	x	Gewässerufer p.n.V.
Sc	Salix caprea Salweide		x	x	Gewässerufer p.n.V.
Sci	Salix cinerea Grauweide		x	x	Gewässerufer p.n.V.
Sn	Sambucus nigra Holunder		x	x	
VI	Viburnum lantana Gem. Schneeball ☒		x	x	trockene Stand- orte, Böschung
Vo	Viburnum opulus Wasserschneeball ☒		x	x	feuchte Stand- orte, Gewässer- ufer

- Straße, Stellplätze
Gehölze mit ausreichend guten Eigen-
schaften für die Begrünung des Straßen-
raumes und f. Stellplätze

☒ = nicht geeignet für Spielplatzbereich
- geschlossene Gehölzpflanzungen
Pflanzung im Verband auf Böschungen,
Abpflanzung zwischen Grundstücken

- private und öffentliche Grünflächen
Gehölze für Einzelstand, in Gruppen
der im Verband

- Rankepflanzen:
Wilder Wein, Efeu, Knöterisch,
Waldrebe, Kletterhortensie,

Hat V
Kreis
der
Ze: 29. NOV. 1950
Bef.

J
n-Kreis
af. 05

D. HINWEISE

- 1. Es wird darauf hingewiesen, daß die Verkehrsflächen verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen.
- 2. Die örtlich eingesetzten Baufirmen sind vor Baubeginn darüber zu belehren, daß etwa zutage kommende archäologische Funde gem. § 16-21 Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht unterliegen. Meldungen an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Tel. 0261/73626.
- 3. Das Plangebiet befindet sich zu großen Teilen in der Schutzzone III eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes.

Die DVGW Richtlinien W 101 sowie die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

- 4. Die dezentrale Sammlung von Niederschlagswasser hat auf den jeweiligen Grundstücken zu Brauchwasserzwecken über Zisternen zu erfolgen.
- 5. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht bis zum Wiedereinbau zu lagern.

Aufgestellt:

Neuwied/Wiesbaden,.....

.....*giz*.....

Dipl.-Ing. M. Fröhlich
Architekt/Stadtplaner SRL

Anerkannt:

02. Dez 1993
Kördorf.....
.....*[Signature]*.....

Eckhardt
Ortsbürgermeister



~~Genehmigt~~ / Zugestimmt

mit Bedingungen, Auflagen, Einschränkungen
gemäß Schreiben vom 29. Nov. 1993
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. 05



Bad Ems, den 29. Nov. 1993

Im Auftrage:

[Signature]

(Dhein)
Bauamtsrat