

# **Ortsgemeinde Niederdreisbach Verbandsgemeinde Daaden**

## **Bebauungsplan "Neue Hoffnung"**

**Landespflegerischer Planungsbeitrag  
gemäß § 17 LPfIG**

**- Integrationsteil -**

**(Stand: 30.04.2004)**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Niederdreisbach**



**Stadt-Land-plus**

**Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing. Stadtplaner**

**Büro für Städtebau  
und Umweltplanung**

**Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz**

**T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88**

**zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de**



## Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche Zielvorstellung/Abwägung .....	3
2. Risikoeinschätzung/Auswirkungen .....	4
2.1 Baubedingte Wirkungen .....	4
2.2 Anlagenbedingte Wirkungen .....	4
2.3 Betriebsbedingte Wirkungen .....	4
2.4 Risikoeinschätzung.....	5
3. Landespflegerische Zielvorstellung unter Berücksichtigung der Bebauung .....	7
4. Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	9
5. Konflikt-Maßnahmen-Tabelle.....	11
6. Hinweise zur Umsetzung landespflegerischer Maßnahmen.....	14
7. Gesetze und Verordnungen und Verwaltungsvorschriften.....	17
Anhang 1 Liste zu pflanzender Sträucher und Bäume.....	18



## **1. Städtebauliche Zielvorstellung/Abwägung**

In der Ortsgemeinde Niederdreisbach besteht dringender Bedarf an weiteren Wohnbauflächen. Im Rahmen der Baulückenanalyse 1999 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Daaden wurde festgestellt, dass in der Ortsgemeinde Niederdreisbach nur noch 27 Baulücken vorhanden sind, die derzeit zügig bebaut werden. Derzeit kann die Ortsgemeinde noch 3 Bauplätze anbieten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Neue Hoffnung" will die Gemeinde die Voraussetzungen für junge bauwillige Bürger schaffen und gleichzeitig der Abwanderung von Bauwilligen nach Möglichkeit entgegenwirken.

Die Grundsatzentscheidung für das Baugebiet wurde im Rahmen der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Daaden getroffen. Die 3. Fortschreibung ist mittlerweile rechtswirksam.



## **2.    Risikoeinschätzung/Auswirkungen**

Die vorgesehenen Maßnahmen und die absehbaren Nutzungen haben Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

### **2.1    Baubedingte Wirkungen**

- Beseitigung von Vegetationsbeständen,
- Abtragen von Oberboden,
- Errichtung baulicher Anlagen,
- Lärm und Erschütterung durch die Baufahrzeuge auf den Zufahrtswegen und innerhalb des Plangebiets,
- Lagern von Baustoffen außerhalb der Baustelle.

### **2.2    Anlagenbedingte Wirkungen**

Anlagenbedingt entstehen Beeinträchtigungen durch den Flächenentzug für andere Nutzungen und durch die Flächenversiegelung von Gebäuden und Oberflächenbelägen.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans seit der Erstellung des gutachterlichen Teils verändert hat, wird hier die aktuelle Flächenbilanz des Status Quo wiedergegeben:

#### **Flächenbilanz**

<b>Gesamtfläche</b>	<b>15.500 m<sup>2</sup></b>
Weg - bituminös gebunden	500 m <sup>2</sup>
Waldweg – erdgebunden	300 m <sup>2</sup>
Schotterplatz	500 m <sup>2</sup>
Aufschüttung	500 m <sup>2</sup>
Laubwald – ungleichaltrig	13.700 m <sup>2</sup>

### **2.3    Betriebsbedingte Wirkungen**

- Sichtbarkeit von Gebäuden,
- Kleinklimaänderung,
- erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser,
- erhöhter Verbrauch von Grundwasser,
- zusätzliche Immissionen durch Hausbrand und Anliegerverkehr,
- verstärkte Verlärmung,
- Irritation nächtlichen Insektenflugs durch Lichtquellen.



## **2.4      Risikoeinschätzung**

### **Arten- und Biotopschutz**

Aufgrund der hohen Wertigkeit des Bereichs als wertvoller Niederwald und als Teil einer überregional bedeutsamen Landschaftspassage, u. a. für das Haselhuhn, ist das Risiko für den Arten- und Biotopschutz entsprechend hoch einzustufen.

Als Nachtrag zum gutachterlichen Teil des landespflegerischen Planungsbeitrags sei erwähnt, dass in den von der Kreisverwaltung Altenkirchen am 19.04.2001 versendeten Unterlagen an die Verbandsgemeinden des Kreises Altenkirchen Niederdreisbach und seine Umgebung nicht innerhalb des Abgrenzungsvorschlags für den Vollzug der Vogelschutzrichtlinie liegt. Gemäß den am 19.06.2001 verschickten Unterlagen der Unteren Landespflegebehörde liegt Niederdreisbach innerhalb des großräumigen Abgrenzungsvorschlags für den Vollzug der Vogelschutzrichtlinie, und zwar insbesondere für das Haselhuhn. Jedoch ist der Bereich als Vogelschutzgebiet von der Landesregierung nicht mehr gemeldet worden. Nach Auffassung der Umweltschutzverbände liegt das Plangebiet in einem defakto Vogelschutzgebiet, in dem - nach einer Auffassung der Verbände - die Kriterien für ein Vogelschutzgebiet erfüllt sind (sogenanntes IBA-Gebiet – Important-Bird-Area).

Im Rahmen der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde eine EU-Vogelschutzverträglichkeitsprüfung erstellt.

Hinsichtlich Arten- und Biotopschutz ist das Gebiet als sehr wertvoll einzustufen, jedoch können die negativen Auswirkungen, insbesondere auf die Vogelwelt und hier insbesondere auf das Haselhuhn, ausgeglichen werden.

### **Bodenpotenzial**

Die Überbauung bzw. die flächige Neuversiegelung des Gebiets bedeutet für das Bodenpotential einen großen Eingriff, da somit die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer biotischen und abiotischen Vielfalt zerstört wird.

### **Landschaftsbild/Erholung**

Da es sich um einen für die Erholungsnutzung gut geeigneten Ortsrandbereich handelt, ist das Risiko für die Erholungsnutzung mittel. Das Risiko ist nicht hoch, weil durch die geplante Bebauung die Wegverbindungen im Außenbereich der Ortslage Niederdreisbach nicht unterbrochen werden. Das Risiko für das Landschaftsbild ist ebenfalls als mittel hoch einzustufen, da das Plangebiet durch seine Lage von drei Seiten durch Wald umgeben ist und nur zur nördlichen Seite an die Ortslage anschließt. Die Lage entfaltet keine besondere Fernwirkung.

### **Klimapotenzial**

Das Plangebiet ist eine Frischluftproduktionsfläche, dessen Frischluft Teile der Ortslage von Niederdreisbach zur Verfügung stehen. Die Ortsgemeinde Niederdreisbach ist jedoch nahezu von Wald umgeben und wird von daher in ausreichendem Maß mit Frischluft versorgt. Die geringfügige Reduzierung der Frischluftproduktionsfläche ist daher von untergeordneter Bedeutung. Das Risiko für das Klimapotenzial ist somit gering.

**Wasserhaushalt**

Weder Wasserschutzgebiete sind betroffen, noch sind stark grundwasserführende Schichten aufgrund des devonischen Schiefers zu erwarten. Der Bereich ist, wie bereits oben dargelegt, ein Bereich in dem relativ viel Oberflächenwasser sowohl im Plangebiet, als auch in dessen unmittelbarer Umgebung, vorkommt. Das Risiko für den Wasserhaushalt ist somit als hoch einzustufen.



### **3. Landespflegerische Zielvorstellung unter Berücksichtigung der Bebauung**

Nach dem Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz ist "der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu unterlassen, und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet wird."

Zur Vermeidung bzw. zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt sollte das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückgehalten und bewirtschaftet werden. Ein erheblicher Teil des Niederschlagswassers kann somit im Plangebiet zurückgehalten werden. Zwar kann aufgrund der geologischen Situation auf den Baugrundstücken nicht sämtliches Niederschlagswasser zurückgehalten, versickert und verdunstet werden, jedoch bietet sich im Plangebiet an, sämtliches Niederschlagswasser über offene Mulden und erdgebundene Regenrückhaltebecken den vorhandenen Gräben und Bächen zuzuleiten.

Zur Reduzierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt und das Bodenpotenzial ist die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß durch entsprechende Festsetzungen und Einschränkungen der überbaubaren Fläche (maximal 0,3 GRZ) und die bedarfsgerechte Dimensionierung der Erschließungsstraßen zu begrenzen.

Die gestalterischen Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs, insbesondere in das Landschaftsbild, haben in diesem Fall eine besondere Bedeutung aufgrund der Lage des Plangebiets in einem für die Erholungsnutzung wichtigen Raum. Die Gebäudevolumina und die Höhe der Gebäude sind durch eine entsprechende Festsetzung topographieangepasst zu begrenzen. Die Firsthöhe sollte 10,0 m nicht überschreiten. Des Weiteren sollten eine GFZ um 0,6 und eine 2-Geschossigkeit nicht überschritten werden. Die Dächer sind in ihrer Form und Farbe den im Niederdreisbacher Raum üblichen Dächern anzupassen. D. h. es sind dunkelfarbige Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer vorzuschreiben. Ebenso ist die Außengestaltung der Fassaden ebenfalls mit landschafts- und ortstypischen Materialien vorzusehen. Darüber hinaus ist eine innere Durchgrünung des Plangebiets von hoher Bedeutung, so dass unbedingt die gärtnerische bzw. Grüngestaltung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke vorgegeben sein sollte.

Unter diesen Voraussetzungen kann der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden, so dass trotz der nicht günstigen Situation des Neubaugebiets das Plangebiet als weitgehend harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügend empfunden werden kann. So ist nach Umsetzung dieser Maßnahmen keine erhebliche Störung des Landschaftsbilds mehr zu erwarten.

Wichtig für die Erholungsnutzung ist, dass die vorhandenen Wegebezüge nicht gestört werden und die Attraktivität der vorhandenen Wege nicht gravierend beeinträchtigt wird.



Dies kann einerseits durch eine landschaftsgerechte Bebauung, andererseits durch die Festsetzung von randlichen und inneren Durchgrünungen erreicht werden.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Arten- und Biotopschutz sind zum Wald Waldmantelstrukturen zu entwickeln. Auf den Grünflächen zwischen dem Plangebiet und dem nördlich angrenzenden Baugebiet sind die Gehölzstrukturen zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln, sowohl hinsichtlich dem Arten- und Biotopschutz als auch hinsichtlich dem Landschaftsbild. Innerhalb des zu überbauenden Plangebiets ist eine Minimierung des Eingriffs in den Arten- und Biotopschutz nur im geringen Umfang möglich. Bezüglich der Ausgleichsfähigkeit des Eingriffs, insbesondere in den Arten- und Biotopschutz, wird auf das Kapitel 4. verwiesen. Insbesondere für die gefährdeten bzw. besonders erwähnenswerten Tierarten, die im Plangebiet vorkommen können bzw. deren Vorkommen im Rahmen der Biotopkartierung im benachbarten Biotop auch nachgewiesen wurde (Buntspecht, Kleiber, Feldhase und Großer Schillerfalter), geht der Lebensraum durch das Plangebiet vollständig verloren. Dieses muss an anderer Stelle innerhalb der Landschaftspassage, in die das Plangebiet eingreift, ausgeglichen werden. Gegengerechnet werden kann die randliche Eingrünung zur Entwicklung eines Waldmantels zum angrenzenden Waldrand. Diese randliche Eingrünung braucht nicht als Eingriff gewertet zu werden, allerdings ist sie auch keine Aufwertungsmaßnahme gegenüber dem derzeitigen Ist-Zustand. Ebenfalls nicht als Eingriff gelten die vorhandenen und zu erhaltenden Wirtschaftswege (Forstwege) und die Grünfläche, die mit Ausnahme des Regenrückhaltebeckens so erhalten bleibt wie sie sich derzeit darstellt.

Die Erhaltung des Waldstücks ist aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes auch unbedingt erforderlich, weil dadurch die dort vorhandenen Bachläufe nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Anpflanzung der Bäume und Gehölze ist die Artenliste im Anhang zu berücksichtigen. Um den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst zu minimieren, sind die landespflegerischen Maßnahmen möglichst früh, spätestens jedoch 2 Jahre nach Baubeginn, umzusetzen. Der Beginn der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme hat sofort zu erfolgen; um bereits neue Vernetzungsbezüge für das Haselhuhn zu haben, wenn mit dem Bau im Plangebiet die Vernetzung für das Haselhuhn wegfällt.



#### **4. Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

In folgender Übersicht soll dargestellt werden, in welcher Weise sich der Gesamtkompensationsbedarf durch Eingriff und Ausgleich errechnet.

<b>Plangebiet:</b>	<b>1,55 ha</b>
abzüglich:	
Schotterplatz/Aufschüttung	0,10 ha
Grünfläche ohne Regenrückhaltebecken	0,17 ha
Wirtschaftswege	0,12 ha
Randliche Eingrünung (Waldmantel)	0,16 ha
Eingriff	1,00 ha
zuzüglich Versiegelung Schotterplatz/Aufschüttung 0,10 ha x 0,45 GRZ + Nebenanlagen	0,05 ha
<b>Eingriff</b>	<b>1,05 ha</b>

Im direkten funktionalen und räumlichen Zusammenhang wird eine Fläche ca. 300 m südlich des Baugebiets heran gezogen. Auf der Fläche der Ausgleichsmaßnahme, die sich im Besitz der Ortsgemeinde Niederdreisbach befindet, steht derzeit Fichtenforst in Stangen- bis Baumholzalter. Der Fichtenforst an sich blockiert die Vernetzungsbeziehungen für das Haselhuhn, das sich aufgrund der monotonen Struktur ohne Deckungsmöglichkeiten nicht in den Fichtenforst hineintraut. Da durch die Realisierung des Bebauungsplans „Neue Hoffnung“ die Vernetzungsbeziehung eingeengt wird, ist als funktionaler und ortsnaher Ausgleich die Öffnung der Vernetzungsfunktion für das Haselhuhn als Maßnahme durchzuführen. Neben der Förderung des Haselhuhns findet allgemein eine Aufwertung, insbesondere der Aspekte des Arten- und Biotopschutzes, aber auch des Landschaftsbilds und damit verbunden der Erholungsnutzung und der abiotischen Faktoren, insbesondere hinsichtlich Grundwasser und Boden, statt.

In der 4,36 ha großen Fläche sind in einer Größenordnung von 1,05 ha Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen. Als Maßnahme ist ein Laubbaumvoranbau gedacht. Jedoch sind neben den Buchen auch Bäume und Sträucher zu entwickeln, die für das Haselhuhn wichtig sind, insbesondere Sorbus-Arten und Haselnüsse. Damit sich die lichtbedürftigen Arten entwickeln können, ist eine Auflichtung der Bereiche des Voranbaus notwendig. Dadurch wird auch ein sofortiger Bewuchs von krautigen Pflanzen erreicht, die bereits innerhalb relativ kurzer Zeit dem Haselhuhn Deckungsmöglichkeiten bei der Durchquerung des Fichtenforstes bieten. In einem etwa gleichmäßigen Abstand sind mindestens 8 Flächen für den Voranbau durch Auflichtung und Pflanzung von Buchen, Sorbus-Arten und Haselnuss zu initiieren.

Die Umsetzung der Maßnahme hat sofort zu beginnen, zumindest bezüglich der Auflichtung, damit möglichst schnell eine Durchlässigkeit des Fichtenforstes erreicht wird und bei Einengung der Vernetzungsbeziehung durch die Realisierung des Baugebiets „Neue Hoffnung“ bereits entsprechender Ersatz der Vernetzungsbeziehung für das Haselhuhn vorhanden ist.

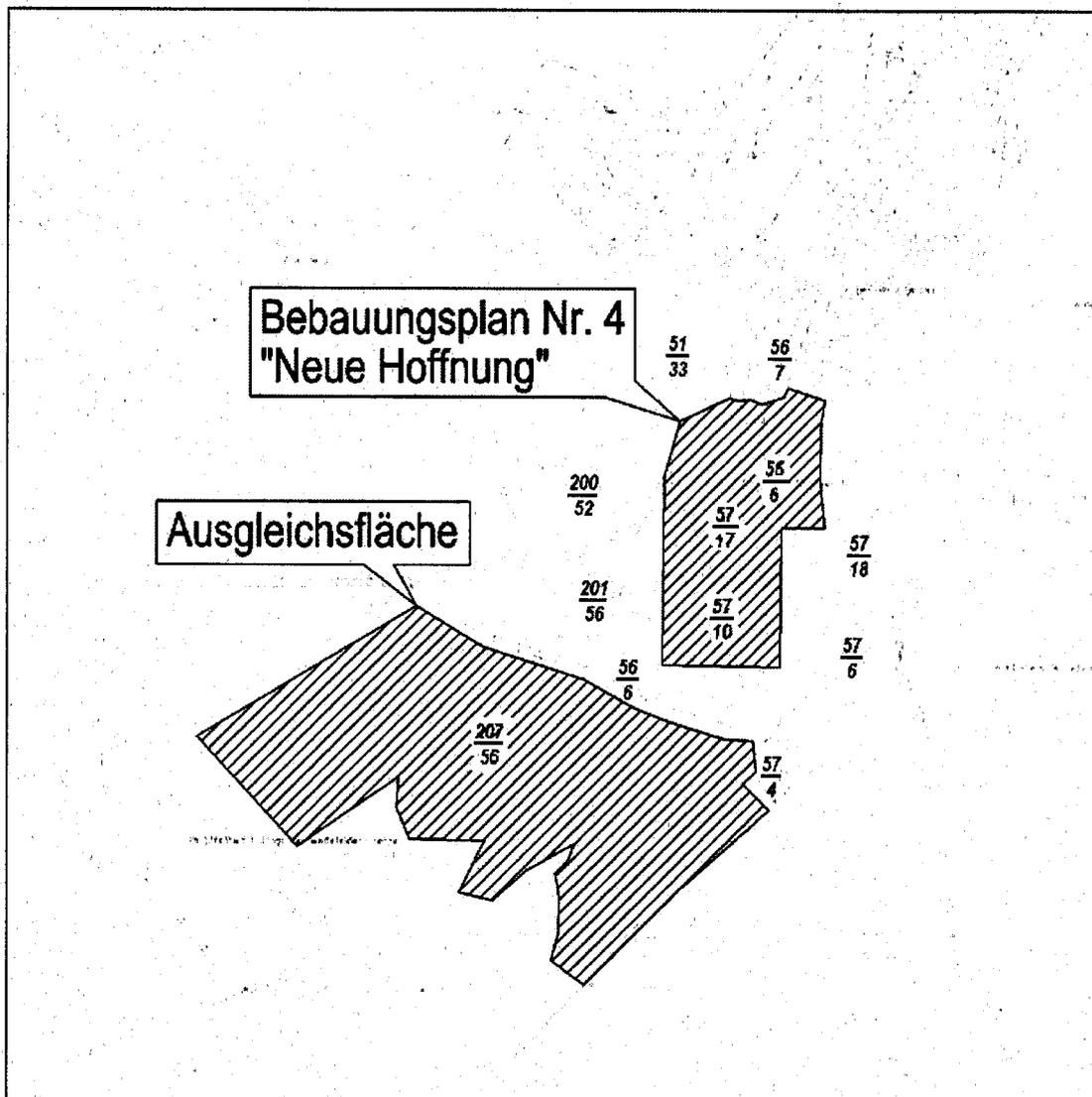


Abb.: Ausgleichsfläche



## 5. Konflikt-Maßnahmen-Tabelle

In der folgenden Tabelle werden die Eingriffe in den Naturhaushalt den Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Die Konfliktpotenziale in der folgenden Tabelle sind wie folgt gekennzeichnet:

a	=	Biotop- und Artenschutz
b	=	Boden
k	=	Klima
l	=	Landschaftsbild
w	=	Wasserhaushalt

Die landespflegerischen Maßnahmen, die zu Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der Eingriffe erforderlich sind, werden folgendermaßen abgekürzt:

A	=	Ausgleichsmaßnahme (Ausgleich entfallender Strukturen und Funktionen durch Ausgleichsmaßnahmen)
E	=	Ersatzmaßnahmen (Ersatz nicht im Plangebiet ausgleichbarer Eingriffe)
M	=	Minimierungsmaßnahmen (Maßnahme, die einen möglichen zukünftigen Eingriff minimiert)
V	=	Vermeidungsmaßnahme (Maßnahme, die einen zukünftigen Eingriff verhindert)

Die Zahlen in der Konflikt-Maßnahmen-Tabelle beziehen sich auf die ermittelten Flächenangaben in Kapitel 4.

# KONFLIKT - MASSNAHMEN - TABELLE zum Bebauungsplan „Neue Hoffnung“ der Ortsgemeinde Niederdreisbach

KONFLIKTSITUATION		LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN						
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche in ha	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	notw. Fläche	Begründung der Maßnahme
a1	Plangebiet	Verlust bzw. Gefährdung von Biotoptypen mit hoher Bedeutung (Laubwald) und geringer Bedeutung (Schotter, Aufschüttung)	1,55 ha  0,10 ha	M1	Plangebiet	innere Durchgrünung durch Straßen- und Hausbäume, gärtnerische Gestaltung nicht bebauter Flächen bebauter Grundstücke, Grünanlage	---	Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (insbesondere Arten- und Biotopschutz)
				M2	Plangebiet	randliche Eingrünung mit Waldmantel	0,16 ha	Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (insbesondere Arten- und Biotopschutz)
				M3	Plangebiet	Erhalt von Wald	0,17 ha	Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (insbesondere Arten- und Biotopschutz)
				E1	Ersatzfläche	Entwicklung eines haselhuhn gerechten Laubwalds innerhalb der Landschaftspassage zwischen Niederdreisbach und Weitefeld	1,05 ha Laubwald- voranbau auf 4,36 ha großen flächen	Ausgleich des Eingriffs
b1	Plangebiet	dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen durch Flächenneversiegelung	0,60 ha	M1	Plangebiet	siehe a1		
				M2				
				M3				
				E1	Ersatzfläche	siehe a1		
M4	Plangebiet	Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß	--	Minimierung des maximal möglichen Eingriffs in den Naturhaushalt				
k1	Plangebiet	Verlust von Fruchtproduktions- fläche	unbebauter Teil des Plangebiets	M1	Plangebiet	randliche Ein- und innere Durchgrünung des Plan- gebiets zur Frischluftpro- duktion, Grünfläche	---	Minimierung des Eingriffs
				M2				
				M3				



lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche in ha	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	notw. Fläche	Begründung der Maßnahme
11	Plangebiet	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	gesamtes Plan- gebiet	M1	Plangebiet	randliche Ein- und innere Durchgrünung des Plan- gebiets	---	Minimierung des Eingriffs
				M2				
				M3				
				M5				
				M4				
w1	Plangebiet	Verringerung der Grund- wasserneubildung, Erhö- hung des Oberflächenab- flusses	gesamtes Plan- gebiet	M5	Plangebiet	Verwendung des Dach- wassers als Brauchwas- ser, unbelastetes Oberflä- chenwasser im Plangebiet zurückhalten und naturnah ableiten	---	Minimierung des Eingriffs
				M4				



## 6. Hinweise zur Umsetzung landespflegerischer Maßnahmen

Zur Durchführung aller landespflegerischen Maßnahmen werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Nach der vorliegenden Zielkonzeption ist die Durchführung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde erforderlich.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß der Verwaltungsvorschrift "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" innerhalb von 2 Jahren nach Inangriffnahme der Erschließung und Bebauung zu realisieren. Jedoch ist mit der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme – wie bereits erwähnt und begründet – sofort zu beginnen.

Für die Pflanzung von Bäumen, insbesondere Straßenbäumen und ihren Standorten, ist die DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzenarbeiten" zu beachten.

Zur Einsparung von wertvollen Trinkwasserressourcen und zur Verringerung des Oberflächenabflusses wird die Sammlung, Speicherung und Verwendung des Niederschlagswassers aus der Dachentwässerung (z. B. als Brauchwasser, Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) aus landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Gründen vorgeschlagen. Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung sollte – soweit dies gefahrlos möglich ist - in auf den Grundstücken gelegene Rückhaltungsmöglichkeiten geleitet werden. Das Fassungsvermögen der Anlagen sollte mindestens 50 l/m<sup>2</sup> überdachte Grundstücksfläche betragen. Der Überlauf sollte an die Oberflächenentwässerung angeschlossen werden. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen.

Die ausschließliche Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge bei Gewährleistung, dass nur unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung kommt, ist zur Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Hochwasserspitzen erforderlich. Das Erfordernis ergibt sich aus den Anforderungen des Landespflegegesetzes (Vermeidungsgebot gem. § 4 LPfIG) sowie des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG). Nach § 10 (4) LBauO sind Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich einschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.



Folgende Textfestsetzungen werden vorgeschlagen:

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Holz oder Falz- und Stegblech zu verwenden. Großflächige Tür- und Fensterelemente ab 4 m<sup>2</sup> sind vertikal zu gliedern.

#### **Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

##### Dachform, Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Satteldachs, des Walmdachs und des Krüppelwalmdachs zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt. Bei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen ist auch das Pultdach zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen dürfen mit Dachneigungen von 0° bis 45° versehen werden, d. h., es sind hierfür auch Flachdächer zulässig.

##### Dachaufbauten

Bei Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Sie dürfen maximal ein Drittel der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe der Breiten darf 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

##### Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf nur in den Farbtönen anthrazit und schiefergrau sowie rotbraun und dunkelbraun ausgeführt werden. Sie ist in Form und Größe an die im Ortsbild von Niederdreisbach vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche und Dachbegrünung sind zulässig.

#### **Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen der Grundstücke sind als Hecken oder Holzzäune (senkrechte Lattung) zulässig.

#### **Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen, Anschüttungen und Abgrabungen dürfen ein Maß von 1,50 m Höhe gegenüber natürlichem Gelände nicht überschreiten.

Mauern sind nur zulässig, soweit dies die Topographie bedingt. Sie sind in Naturstein oder als Betonmauern mit Natursteinverkleidung oder begrünt auszuführen.



### Landschaftsplanerische Festsetzungen

#### **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

##### **Waldmantel**

Auf den entsprechend nach PlanzVO gekennzeichneten Flächen sind zur Entwicklung eines Waldmantels bzw. eines Gehölmantels je angefangene 50 m<sup>2</sup> 2 Bäume II. Größenordnung und 7 Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die Artenliste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu berücksichtigen.

##### **Hausbäume**

Je Baugrundstück sind zur inneren Durchgrünung, sofern noch nicht vorhanden, mindestens 1 standortgerechter und heimischer Laub- oder Obstbaum I. Größenordnung oder 2 Bäume II. Größenordnung zu pflanzen. Zulässig sind an Obstbäumen Mittel- bis Hochstämme. Der Mindestabstand der mindestens zu pflanzenden Bäume hat 7,00 m zu betragen. Bei der Arten- bzw. Sortenwahl sind die entsprechenden Pflanzlisten zu berücksichtigen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

##### **Straßenbäume**

Zur inneren Durchgrünung und zur Gestaltung des Straßenraums sind an den festgesetzten Standorten großkronige Laubbäume zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Pflanzliste zu berücksichtigen. Die festgesetzten Standorte können um bis zu 3,00 m verschoben werden.

#### **Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Auf der entsprechend festgesetzten Grünfläche sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und Gewässer mit Ausnahme für den Bau des Regenrückhaltebeckens zu erhalten. Das Regenrückhaltebecken ist mit Baum- und Straucharten des vorhandenen Bestands mindestens in der Pflanzdichte des vorhandenen Bestands einzugrünen.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Aus landespflegerischer Sicht werden folgende Festsetzungen empfohlen:

- GRZ 0,3,
- Firsthöhe maximal 10,0 m.



## 7. Gesetze und Verordnungen und Verwaltungsvorschriften

- Bundesnaturschutzgesetz
- Baugesetzbuch
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz
- Baunutzungsverordnung
- Landeswassergesetz
- Landesbauordnung
- Verwaltungsvorschrift „Landschaftsplanung in der Bauleitplanung“
- EU-Vogelschutzrichtlinie

Erarbeitet: Stadt-Land-plus  
Büro für Städtebau und Umweltplanung  
Boppard-Buchholz, April 2004

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift u. Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

57520 Niederdreisbach, den 26.08.2004

- Ermert -  
Ortsbürgermeister





## Anhang 1

### Liste zu pflanzender Sträucher und Bäume

#### Randliche Eingrünung, Waldmantel und Hausgärten

Buche	-	Fagus silvatica
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hänge-Birke	-	Betula pendula
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Stieleiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Walnuss	-	Juglans regia
Weißdorn	-	Crataegus laevigata/monogyna
Wild-Apfel	-	Malus sylvestris
Winterlinde	-	Tilia cordata

#### Obstbäume (Hausgärten)

##### Äpfel:

Brettacher  
Goldparmäne  
Jacob Lebel  
Rote Sternrenette  
Schöner aus Boskoop  
Winterrambur

##### Birnen:

Conference  
Gellerts Butterbirne  
Köstliche aus Charneu  
Pastorenbirne



Pflaumen:  
Bühler Frühzwetschge  
Hauszwetschge

Süßkirschen:  
Burlat  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Napoleonskirsche

Straßenbäume

Apfel Dorn	-	Crataegus x carrierei
Chinesische Wildbirne	-	Pyrus calleryana `Chanticleer`
Feldahorn	-	Acer campestre
Italienische Erle	-	Alnus cordata
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Spitz-Ahorn in Sorten	-	Acer platanoides `Columnare`