



Bebauungsplan

„In den Schafäckern“

Inhalt:

- I. Plan (S. 2)
- II. Textliche Festsetzungen (S. 3 - 13)
- III. Landespflegerischer
Planungsbeitrag (S. 14 - 39)

Teil B

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind lt. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nicht zugelassen sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die max. Gebäudehöhe festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Werte als Höchstwerte. Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls als zulässige Höchstgrenze in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe im Plan festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes, gemessen ab Oberkante Fußboden/ Untergeschoß (Erd- bzw. Kellergeschoß).

Höchstgrenzen

- | | | |
|-----------------------|---|--------|
| • Vollgeschosse | : | II |
| • Grundflächenzahl | : | 0,4 |
| • Geschossflächenzahl | : | 0,8 |
| • Max. Gebäudehöhe | : | 11,0 m |

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO). In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)

Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder 1 Garage nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 5,00 m betragen. Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BauGB)

Die Straßen und Wege werden lt. Plan erstellt und als Mischfläche ausgebaut.

1.6 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1.14 BauGB)

Die Ableitung der Niederschlags- und Schmutzwässer erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in Rohrleitungen und das Regenwasser in naturnahen, offenen Systemen wie Mulden, Gräben, Rigolen und Rigolenrohrsystemen abgeleitet und bewirtschaftet wird.

1.7 Öffentliche und private Grün- und Wasserflächen (§ 9 Abs. 1.15 BauGB u. § 9 Abs. 1.16 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Grün- und Wasserflächen werden lt. Plan angeordnet.

1.8 Maßnahmen zum Schutz von Natur (§ 9 Abs. 1.20 BauGB)

Das Maß der Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken ist zu minimieren und es ist darauf zu achten, daß die zu befestigenden Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien belegt werden.

1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1.26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Stützmauern sind nicht vorgesehen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)

2.1. Dachform

Als Dachform sind Sattel-, Zelt-, gegeneinanderversetzte Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude sowie Flach- und Pultdächer für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

2.2 Dachneigungen

Die Dachneigungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 22° - 45° auszuführen. Die festgesetzten Dachneigungen sind für Garagen und Nebenanlagen nicht bindend.

2.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote oder rotbraune Ziegel- oder Betondachsteine zulässig. Dacheindeckungen mit Eternitplatten sind nicht gestattet. Solaranlagen sind auf den Dächern ebenfalls zulässig.

2.4 Kniestöcke

Kniestöcke sind im Rahmen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

2.5 Außenwandflächen

Unverputzte Mauerwerkswände sind nicht gestattet. Holzhäuser sind zulässig. Die Außenwandflächen, soweit sie nicht aus Holz oder Naturstein hergestellt sind, sind mit einem hellen Verputz, Anstrich bzw. Verkleidung zu versehen.

2.6 Einfriedungen

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Hecken, Sträuchern, Holzzäunen und Trockenmauern bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Auf Einfriedungen zwischen Straßen und Gebäudevorderkante ist zu verzichten.

Der großflächige Abfluß des Niederschlagswassers darf durch Art und Anordnung der Einfriedungen nicht behindert werden.

3. Hinweise und Empfehlungen

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den versiegelten Dachflächen ist in Zisternen oder dezentralen abflußlosen Mulden zwischenspeichern und/oder breitflächig, soweit möglich, über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Das Mindestfassungsvermögen der Stauräume auf den privaten Grundstücken soll 30 - 50 l je m² zu entsorgender Dachfläche betragen. Ein großflächiger Überlauf in das öffentliche Mulden-, Graben- und Rigolensystem ist in gedrosselter Form zulässig.

Die Ortsgemeinde wird in den Grundstückskaufverträgen die Herstellungspflicht von Zisternen und Stauräumen auf den Baugrundstücken festschreiben und per Grunddienstbarkeit sichern.

Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird über Bankette, Seitenstreifen, Böschungen und Mulden über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht bzw. über ein Muldenrigolensystem abgeleitet.

Zur Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers sind sowohl im öffentlichen als auch privaten Bereich zentrale und dezentrale Speicherflächen zur Versickerung, Verdunstung und Nutzung (gärtnerische Zwecke) vorgesehen.

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

Die Verbandsgemeinde Rockenhausen plant zur Zeit die Schmutzwasserortskanalisation. Die Leitungen sind in einer Tiefe von ca. 1,7 m vorgesehen. Dies bedeutet, daß die talseitigen Baugrundstücke für die Abwasserbeseitigung in den Untergeschossen eine Hebeanlage benötigen. Sollte die Ortskanalisation bis zur Erschließung und Herstellung der Baukörper noch nicht abgeschlossen sein, ist eine Übergangslösung in Form, z.B. einer Hauskläranlage, erforderlich.

Die Aushubmassen der Baugruben sind, soweit möglich, zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (Bildung von abflußlosen Mulden und Versickerungsflächen).

4. Landespflegerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB und sonstige landespflegerische Maßnahmen

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

1.1 Ausbildung eines straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-Systems, welches mit Schotterrassen und Laubbäumen zu begrünen ist.
Diese mit **M 1.2 Ö** bezeichnete Maßnahme dient zur Rückhaltung des Straßenoberflächenwassers als Teilkompensation für die Neuversiegelung durch den Straßenbau.

Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste A** zu entnehmen.

1.2 Anlage einer naturnah gestalteten, zentralen Versickerungsfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Die Versickerungsmulde ist als Sukzessionsfläche mit dem Entwicklungsziel von Hochstaudenfluren frischer bis feuchter Standorte anzulegen. Die Restflächen sind als extensiv genutzte Wiese mit einmaliger Mahd pro Jahr ab Ende Juni zu entwickeln.

Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß **Gehölzliste B**

Diese mit **A 1.4 Ö** bezeichnete Maßnahme dient zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser als Teilkompensation für die Neuversiegelung infolge der Bebauung und des Straßenneubaus

1.3 Anlage von naturnah gestalteten Mulden bzw. Gräben im westlichen Abschnitt des Geltungsbereichs zur Aufnahme und Rückhaltung des Oberflächenwassers.

Der südlich der Plangebietsgrenze verlaufende Graben ist mit einem mäandrierenden Verlauf an den südlichen Rand des Geltungsbereichs zu verlegen und gemäß Plandarstellung mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ein mindestens 3,0 m breiter Streifen entlang des Grabens ist der Sukzession mit dem Entwicklungsziel Hochstaudenfluren frischer bis feuchter Standorte zu überlassen. Die verbleibenden Flächen sind als extensiv gepflegte Wiese entsprechend der geplanten Obstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Eine weitere Mulde ist entlang der westlichen Grundstücksgrenzen anzulegen und in die geplante Streuobstwiese zu integrieren.

Diese mit **A 1.5 Ö** bezeichneten Maßnahmen dienen der Retention von Oberflächenwasser als Teilkompensation für die Versiegelung durch den Straßenausbau und die Bebauung.

Vorschläge für zu verwendende standortheimische Gehölze sind der Gehölzliste B zu entnehmen.

1.4 Die im Bebauungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen im

Westen des Plangebietes sind durch Nutzungsextensivierung und Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen zu extensiv genutzten Obstwiesen umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangener 150 qm dieser Fläche ist ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind altbewährte, regionaltypische Obstsorten gem. **Gehölzliste C** zu verwenden.

Die Pflege der Wiesenfläche erfolgt durch eine einmalige Mahd pro Jahr von Mitte Juni bis Mitte August mit Abtransport des Mähgutes.

Diese mit **E 1.6 Ö** bezeichnete Maßnahme dient infolge der Verbesserung der Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes der Teilkompensation für die Neuversiegelung durch den Straßenausbau und die Bebauung.

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)**

Private Grünflächen

2.1 Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen des Wohngebietes sind landschaftsgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der Flächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der standortheimischen Gehölze hat mindestens 80 % zu betragen und der Anteil an Nadelgehölzen ist zu minimieren.

Zusätzlich ist je angefangener 250 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum-Hochstamm oder ein kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorschläge für zu verwendende Gehölze sind der **Gehölzliste D** zu entnehmen.

Diese mit **A/G 2.1 P** bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

2.2 Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Dabei sind mindestens 50 % der Fläche mit überwiegend standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, wobei mindestens zu 80% standortheimische Pflanzen zu verwenden sind.

Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste A** zu entnehmen.

Auf Einfriedungen zwischen Straße und Grundstücksfläche ist zu verzichten.

Diese mit **A/G 2.1 P** Maßnahme dient der Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßenraumes und der Gliederung des Baugebietes.

Öffentliche Grünfläche

- 2.3** Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind auf der vorhandenen Wegeböschung unter Berücksichtigung von vorhandenem Gehölzbestand gemäß Plandarstellung standortheimische Strauchgruppen und Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste B** zu entnehmen.
Diese mit **A/G 2.2 Ö** bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sowie der Erhöhung der Strukturvielfalt.

Dach - und Fassadenbegrünung

- 2.4** Auf Flachdächern und Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.
Diese mit **A 1.6 P** bezeichnete Maßnahme dient der Verbesserung der Klima- und Wasserhaushaltsfunktionen als Teilkompensation der Neuversiegelung auf den privaten Grundstücken.
- 2.5** Fensterlose Wandflächen von mehr als 20 qm bei Wohngebäuden und von mehr als 10 qm bei Garagen sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
Je 3,0 m ist eine Kletterpflanze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Vorschläge für zu verwendende Pflanzenarten sind der **Gehölzliste E** zu entnehmen.
Diese mit **A/G 2.3 P** bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung von Gebäuden.

Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang zu entnehmen.

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einer Stammhöhe von ca. 1,60 m und einer Pfählung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm und in einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen.

Alle im Plan festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug der Gebäude zu realisieren.

Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach Abschluß der Verkehrserschließung vorzunehmen.

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 3.1** Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölz mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

4. Sonstige Landespflegerische Maßnahmen

- 4.1** Die Anlage von zusätzlichen Zufahrten, Zuwegungen, Abstellplätzen und anderen zu befestigenden Flächen sind zur Reduzierung der Neuversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotter, fugenreiches Pflaster, wassergebundene Decke) auszubilden.

- 4.2** Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser, Wasser von Terrassen etc.) ist in Versickerungsmulden oder durch breitflächiges Ableiten zurückzuhalten und zu versickern. Das Sammeln des Regenwassers in Zisternen, Fässern etc. zur Gartenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung ist zu empfehlen.

Diese mit **A 1.3 P** bezeichnete Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses als Teilkompensation des Neuversiegelung.

- 4.3** Im Bereich der östlichen Privatgrundstücke ist die Anlage einer Versickerungsmulde zur Aufnahme des unverschmutzten Oberflächenwassers der betroffenen Grundstücke vorgesehen. Die Versickerungsmulde soll das gesammelte Wasser der zentralen Versickerungsfläche zuführen. Die Maßnahmen auf den künftigen Privatgrundstücken werden per Grunddienstbarkeit gesichert.

Diese Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie der Förderung der natürlichen Versickerung als Teilkompensation der Neuversiegelung auf den Privatgrundstücken.

GEHÖLZLISTE

Vorschläge für Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

1. Gehölzliste A - Vorgärten und Straßenraum

Bäume (klein- bis mittelkronig):

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Obstbäume (vgl. Gehölzliste C)		

5.9

5.1

Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	-	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa spec.</i>	-	Strauchrosen
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gem. Schneeball

Sträucher niedrig / Bodendecker:

<i>Calluna vulgaris</i>	-	Heidekraut
<i>Cytisus spec</i>	-	Ginster
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Rosa spec</i>	-	bodendeckende Rosen
<i>Vinca minor</i>	-	Immergrün
Farne		
Gräser		
Stauden		

2.

Gehölzliste B - Landschaftsgehölze

Baumarten I. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Tilia cordat</i>	-	Winterlinde

Baumarten II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	-	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
Obstbäume (vgl. Gehölzliste C)		

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide

<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

Gehölze zur Bepflanzung der Versickerungsfläche

<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	-	Faulbaum
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Salix aurita</i>	-	Öhrchen-Weide
<i>Salix caprea</i>	-	Sal - Weide
<i>Salix purpurea</i>	-	Purpur-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

3. Gehölzliste C - Obstgehölze

Apfelsorten:

Rheinischer Bohnapfel
Kaiser Wilhelm
Jakob Lebel

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Pastorenbirne

Kirschen:

Hedelfinger Riesen
Schneiders Späte Knorpel

Zwetschen:

Hauszwetsche

4. Gehölzliste D - Private Grünflächen

Baumarten II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
Obstbäume		

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Rosa spec.</i>	-	Wildrose
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

5. Gehölzliste E - Kletterpflanzen

Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata

Veitchii' - Wilder Wein

Hedera helix - Efeu

Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr. - Waldrebe

Polygonum aubertii - Knöterich

Lonicera spec. - Geißblatt

Wisteria sinensis - Blauregen

Teil C

5. Begründung

zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 8 BauGB

5.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde St. Alban in Verlängerung der Ortsstraßen „In der Lehmkauf“ und „Schafgraben“. Die Flächenausdehnung beträgt ca. 170 m in Nordsüdrichtung und ca. 100 m in Ostwestrichtung. Das Gelände fällt von Nordost nach Südwest. Der höchste Punkt liegt bei 273 m über N.N. und der tiefste Punkt bei 252 m über N.N.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

5.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Schafäckern“ umfaßt ein ca. 1,6 ha großes Gebiet, das zur Zeit als Grünfläche genutzt wird. Der Geltungsbereich tangiert bzw. beinhaltet die Flurstücke 420, 430, 434, 435, 443, 448 und 448/2 der Gewanne „In den Schafäckern“ der Gemarkung St. Alban. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

5.3 Einfügung in die Gesamtplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zur Zeit parallel der Flächennutzungsplan geändert bzw. ergänzt (Parallelverfahren lt. § 8, Abs. 3 BauGB).

Im Planverfahren zum Flächennutzungsplan wurden bereits die Träger

BEBAUUNGSPLAN ' IN DEN SCHAFÄCKERN '

GEMEINDE ST. ALBAN
VERBANDSGEMEINDE ROCKENHAUSEN

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Stand: JANUAR 1998

Aufgestellt:

Lf ▽ PLM

Dipl. Ing. Marion Achtel

Untere Weißlach 7

67688 Rodenbach

Tel.: 06374 / 2875

Fax: 06374 / 2875

ANLAGE 1 - ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. EINLEITUNG	2
2. CHARAKTERISIERUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	3
3. PLANERISCHE VORGABEN	5
4. BEWERTUNG DES ZUSTANDES VON NATUR UND LANDSCHAFT IM PLANUNGSRAUM	5
5. LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN	6
6. KONFLIKTANALYSE	9
7. LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN	11
TABELLE 1 - Vergleichende Gegenüberstellung	12
8. FAZIT / SCHLUSSBETRACHTUNG	18
ANHANG 1 - GEHÖLZLISTE.....	19
ANHANG 2 - LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN.....	22

ANLAGE 2 - BESTANDS- UND KONFLIKTPLAN**ANLAGE 3 - LAGEPLAN LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN****ANLAGE 4 - GELÄNDESCHNITTE**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. EINLEITUNG

Die Ortsgemeinde St. Alban plant die Ausweisung eines ca. 1,7 ha großen Baugebietes am westlichen Ortsrand von St. Alban. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes mit insgesamt ca. 12 Bauplätzen vor.

Die Planung erstreckt sich über ein nach Osten hin leicht geneigtes Gelände, welches im Norden von der Anliegerstraße 'In der Lehmkauf' und im Süden von der Anliegerstraße 'Schaftgraben' begrenzt wird. Die Flächen werden derzeit überwiegend als extensive Wiesen genutzt. Lediglich in den Randbereichen sind Gehölzhecken oder Obstbaumbestände anzutreffen.

Umgrenzt wird das Gebiet im Norden und Osten durch Wohnbebauung und Gehöfte mit den dazugehörigen Nutz- und Ziergärten. Nach Süden und Westen setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung über die Plangebietsgrenze hinaus fort.

Als vorbereitende Planung führt dieser Bebauungsplan zu Eingriffen in Natur und Landschaft (§8 BNatSchG und § 4 (1) LPflG), welche zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen.

Damit wird die Erstellung eines Landespflegerischen Begleitplanes zu dem Bebauungsplan erforderlich (§8 BNatSchG und §5 (4) und §17 (2) LPflG), welcher den Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet analysiert und bewertet. Der Vergleich von geplanter Bebauung und derzeitigem Zustand von Natur und Landschaft ermöglicht die Darlegung der vorgesehenen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

In der Folge ist nachzuweisen, daß Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch bestimmte Maßnahmen ausgeglichen werden.

Dieses landespflegerische Maßnahmenkonzept wird in den Bebauungsplan integriert.

2. CHARAKTERISIERUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde St. Alban. Das nach Westen hin abfallende Gelände befindet sich auf einer **Höhenlage** von ca. 280 bis 255 m ü NN am Rand des Appelbachtals.

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet im Bereich der 'Appelhöhen', einer Untereinheit des Nordpfälzer Berglandes. Die Appelhöhen, eine Hochfläche östlich der Alsenz, werden von dem in Süd - Nordrichtung fließenden Appelbach in zwei Teilflächen untergliedert. Die Ortslage St. Alban ist beidseitig des Baches angesiedelt.

Den **geologischen** Untergrund bildet das Unterrotliegende mit den sogenannten Kuseler Schichten. Das Plangebiet zählt zum Bereich der Lebach-Gruppen, welche sich aus Sandsteinen bzw. Arkosen und Konglomeraten, Silt- und Tonsteinen mit z.T. Kalkeinlagerungen zusammensetzt.

Daraus entstanden im Laufe der **Bodenentwicklung** Braunerden und Ranker aus basenhaltigen bis basenarmen Lößlehm, welche sich in den oberen Schichten durch feinsandige, tonige Schluffe auszeichnen. Mit zunehmender Tiefe weisen die Lehmböden einen höheren Sandanteil auf und verlehmen zusehends.

Oberflächengewässer sind in dem unmittelbaren Plangebiet keine vorhanden. Lediglich temporär wasserführende Entwässerungsgräben zur Aufnahme des Hangwassers säumen die Wirtschaftswege.

Hinsichtlich des **Grundwassers** sind in größeren Tiefen geringe Kluftwasservorkommen vorhanden.

Die klimatischen Verhältnisse des Plangebietes sind durch geringe jährliche Niederschlagsmengen von ca. 600 - 650 mm, vorherrschende westliche Winde und jährliche Durchschnittstemperaturen von ca. 8,9 ° C geprägt.

Für die geländeklimatischen Bedingungen ist die Lage am Talhang ausschlaggebend. Aus den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Kaltluftmassen in die Ortslage abfließen.

Als **heutige potentiell natürliche Vegetation** würde auf den basenhaltigen Silikatböden der Hänge ein Perlgras-Buchenwald (Melico Fagetum) bzw. ein Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum) stocken.

Die **reale Vegetation** des Plangebietes ist in erster Linie geprägt von der landwirtschaftlichen Nutzung. Es herrscht hier sowohl die Grünlandnutzung in den Hanglagen und auf den ebeneren Flächen der Ackerbau vor. Der Siedlungsrand ist geprägt von Obstwiesenrelikten sowie Zier- und Nutzgärten.

Im nachfolgenden Text folgt eine detailliertere Beschreibung der Vegetation nach Biotoptypen.

Der Geltungsbereich selber stellt sich als Wiesenfläche dar, welche als **Wiese mittlerer Standorte** extensiver Nutzung zu beschreiben ist. Pflanzensoziologisch sind diese Wiesen den Glatthaferwiesen (Arrhenatherion) zuzuordnen, die hier einen hohen Anteil an Kräutern wie

Achillea millefolium	-	Schafgarbe
Artemisia vulgaris	-	Beifuß
Crepis biennis	-	Wiesen-Pippau
Rumex obtusifolius	-	stumpfbältriger Ampfer
Taraxacum officinale	-	Löwenzahn

Trifolium repens - Weißklee
Vicia cracca - Vogelwicke
Vicia sativa - Saat-Wicke
beinhaltet.

Auch die übrigen im Umfeld des Plangebiets befindlichen Grünlandflächen sind vergleichbar einzustufen.

Die im Gebiet vorkommenden Äcker werden intensiv durch Getreideanbau genutzt.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein **Graben** durch das Wiesengelände, welcher jedoch nur temporär Wasser führt. Er dient in erster Linie der Aufnahme des Hangwassers. Die Ufer sind mit Hochstaudenfluren nährstoffreicher, feuchter Standorte bestanden, die sich vorherrschend als Brennesselflur darstellt.

Gehölzbestände sind im Untersuchungsraum überwiegend auf den Böschungen entlang der Wirtschaftswege oder in der Nähe zum Siedlungsrand anzutreffen.

Es handelt sich dabei einerseits um ältere, dichte Schlehengebüsche, welche entweder mit Obstgehölzen oder verschiedenen Straucharten wie Brombeeren, Holunder, Pfaffenhütchen durchsetzt sind.

Im Bereich der Bebauung sind Ziergehölzgruppen und Schnithecken vorherrschend.

Als Einzelbäume treten in erster Linie Obstbäume unterschiedlichen Alters auf, die sich hauptsächlich am Ortsrand konzentrieren und kleinere Obstwiesen bzw. Obstwiesenrelikte bilden.

Im Norden und Osten schließt sich der Ortsrand mit überwiegend neuerer Wohnbebauung an. Hier dominieren **Gartenflächen** in Form von Ziergärten. Lediglich im Westen sind noch einzelne ältere Gehöfte vorhanden, bei denen Hofflächen mit Nutzgärten vorherrschen.

Im Bereich nicht genutzter Böschungsf Flächen entlang der Wirtschaftswege und der Gräben sind natürlich entwickelte Krautsäume vorhanden.

Es handelt sich hierbei um Hochstaudenfluren nährstoffreicher Standorte, welche ebenfalls der Gesellschaft der Glatthaferwiesen (Arrhenatherion) zuzuordnen sind, wobei einzelne Brennesselherde auf ruderalisierte Standorte hinweisen.

Als Kleinstruktur im Plangebiet ist ein ca. 50 qm großer Lesesteinhaufen entlang des Wirtschaftsweges zu beschreiben. Der Steinhaufen ist zum Teil mit Gräsern und Kräutern der Glatthaferwiesen überwachsen.

Der unmittelbare Planungsraum weist eine relativ hohe Arten- und Strukturvielfalt auf, während sich die weitere Umgebung im wesentlichen als strukturarmer, landwirtschaftlich genutzter Bereich darstellt.

Somit ist das Untersuchungsgebiet als Lebensraum für verschiedene **Tierarten** insbesondere kulturfolgende Arten der Vögel und Kleinsäuger zu bezeichnen.

Von wesentlicher Bedeutung sind die älteren Obstbaumbestände, welche eine hohe Lebensraumfunktion für eine Vielzahl von Tierarten besitzen.

Das **Landschaftsbild** im Plangebiet wird durch die ostexponierte Hanglage am Ortsrand geprägt. Der lockere Obstbaumbestand am Ortsrand bildet ansatzweise einen Übergang von bebauter Fläche in die Landschaft.

Die Heckenstrukturen und Reliefunterschiede, welche weitgehend durch Böschungen aufgefangen werden tragen zu einer Raumgliederung im Gebiet bei, so daß verschiedene Kleinräume erlebbar sind.

In der weiteren Umgebung dagegen herrschen weitläufige, strukturarme landwirtschaftliche Flächen vor.

Von dem westlich gelegenen Wirtschaftsweg entstehen interessante Blickbeziehungen auf die gegenüberliegenden, reliefreichen Höhenzüge und strukturreichen Talhänge.

3. PLANERISCHE VORGABEN

Im derzeit gültigen Flächennutzungs-/ Landschaftsplan ist das Plangebiet bereits als geplantes Mischgebiet eingetragen, wobei eine Ortsrandeingrünung gefordert wird. Die vorhandene Bebauung ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Schutzgebiete nach Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz liegen hier nicht vor.

4. BEWERTUNG DES ZUSTANDES VON NATUR UND LANDSCHAFT IM PLANUNGSRAUM

4.1 Boden und Wasserhaushalt

Die Bodenverhältnisse im Planungsraum zeichnen sich aufgrund der derzeitigen Nutzungsformen 'extensiv genutzte Wiese' überwiegend durch ein naturnahes bzw. wenig verändertes Bodengefüge aus. Die Böden besitzen somit einen hohen Natürlichkeitsgrad mit weitgehend intakten Funktionen. Die Ertragsbedingungen hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung sind als mittel bis günstig zu bezeichnen.

Der relativ hohe Schluffanteil in den Böden kann insbesondere in den Hanglagen zu Bodenerosionen führen. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wird in dem Bodengutachten zu dem Bebauungsplan mit einem Durchlässigkeitsbereich von sehr schwach durchlässig bewertet.

Die ständige Vegetationsdecke der Grünlandflächen sorgt für einen natürlichen Rückhalt des Regenwassers, das somit ungehindert im Boden versickern kann.

Größere Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes entstehen im Bereich der asphaltierten Feldwege. Dort sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr gewährleistet.

Das anfallende Hangwasser wird in Gräben entlang der Wege gesammelt und kann so noch weitgehend natürlich versickern, während das Oberflächenwasser im Bereich der bereits ausgebauten Straßen in der Lehmkauf und Schafgraben gesammelt und in die Kanalisation geleitet wird.

4.2 Klima/ Luft

Die unbebauten Hangbereiche stellen Kaltluftabflußbahnen dar, über die auf den Hochflächen entstehende Kaltluft in den Talraum abfließt. Der Abfluß findet durch das Fehlen von Querriegeln ungehindert statt und kann durch die offenen Bebauung in die Ortslage eindringen. Im Talraum dient die Kaltluft der Durchlüftung und dem Luftaustausch für den besiedelten Bereich.

Durch das bewegte Relief treten innerhalb des Plangebietes kleinräumig Unterschiede im Geländeklima auf.

4.3 Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet zeichnet sich durch das Vorkommen verschiedener Biotope mit unterschiedlicher Nutzungsintensität und kleinräumig wechselnden Standortverhältnissen aus. Insbesondere die vorhandenen Obstbaumbestände und Heckenstrukturen sind in diesem Zusammenhang zu nennen.

Das Angebot an blütenreichen Krautfluren wird durch die Pflanzenzusammensetzung der extensiven Wiesen und gras- und kräuterreichen Wegsäume ergänzt.

Diese kleinräumige Strukturvielfalt bietet auch gleichzeitig eine hohe Vielfalt an Lebensräumen für verschiedene Tierarten, denen Nahrungshabitat, Bruthabitat und Ansitzwarten auf engem Raum angeboten werden.

Biotopvernetzungen sind nur im Nordwesten in Richtung des Talraums des Riedgrabens möglich.

Gefährdete Tier- oder Pflanzenarten konnten im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt werden.

Dagegen besitzen die intensiv genutzten Ackerflächen für die Tier- und Pflanzenwelt eher eine untergeordnete Bedeutung.

4.4 Landschaftsbild und Erholung

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine für diesen Landschaftsraum typische Kulturlandschaft mit einer relativ hohen Eigenart. Natürliche landschaftsbildprägende Oberflächenformen mit gliedernden und belebenden Landschaftselementen unterstreichen diese Wertigkeit.

Großräumig ist das Plangebiet Teil einer interessanten Landschaft mit sanft ansteigenden Hügeln und Talhängen, wobei allerdings vielfach nur gering strukturierte Feldfluren vorliegen. Während im östlichen Bereich des Untersuchungsraumes die Ortslage von St. Alban mit einem historisch typischen Ortsbild anschließt, fehlen im westlichen Teilbereich gliedernde Elemente weitgehend, weshalb hier das Gesamtbild eher monoton erscheint.

Die vorhandenen lockeren Gehölzbestände im Ortsrandbereich schaffen nur ansatzweise Übergänge zu der offenen Landschaft.

Die vorhandenen Wirtschaftswege entlang des Plangebietes dienen der Naherholung

5. LANDESPFLERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

Gemäß § 17 (2) LPfIG sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung landespflegerische Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet sowie die notwendigen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ohne und mit dem Planvorhaben darzulegen.

Die Zielkonzepte beruhen dabei auf der vorangegangenen Bestandsaufnahme und deren Bewertung nach dem Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (§ 2) und übergeordneter Planungen.

Die Zielkonzepte verdeutlichen, welche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Verwirklichung des Bauvorhabens zu erwarten sind, und welche Maßnahmen zu deren Kompensation erforderlich werden (vgl. Kap. 6 & 7).

5.1 Bodenschutz

Das Leitziel für den Bodenschutz ist der Erhalt und die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Mittler für Energie- und Stoffkreisläufe und als Produktionsfläche.

Im Plangebiet kann aufgrund der dauerhaften Vegetationsdecke der Grünländer von weitgehend ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen werden.

Als Entwicklungsziel für den Planungsraum gilt:

- Erhaltung des Bodens in seiner Eigenart
- Erhalt der dauerhaften Vegetationsdecke mit extensiver Nutzung
- Erhaltung der natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten
- Schutz des Bodens vor Erosionen durch Wind und Wasser

Zusätzliches Zielkonzept bei Verwirklichung der Bebauung:

- Reduzierung der durch das Bauvorhaben entstehenden Neuversiegelung auf das notwendige Mindestmaß
- Verwendung durchlässiger Bodenbeläge im Bereich von Parkflächen und Privatgrundstücken (Verwendung von fugenreichem Pflaster, wassergebundener Decken, Rasengittersteine)
- Zusätzliche Schadstoffeinträge vermeiden
- Weitestgehende Anpassung der Bebauung an das Gelände, um die Veränderung der Bodengestalt so gering wie möglich zu halten.
- Zu beseitigender Oberboden sachgerecht abtragen, lagern und wiederverwenden

5.2 Wasserhaushalt

Das Leitziel des Wasserhaushaltes ist die Sicherung und Wiederherstellung intakter, funktionsfähiger Wasserkreisläufe sowie einer unbelasteten Wasserqualität des Grund- und Oberflächenwassers als Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen.

Aufgrund der unversiegelten Böden und der dauerhaften Pflanzendecke kann das anfallende Regenwasser ungehindert im Boden versickern.

Als Entwicklungsziel für den Planungsraum gilt:

- Extensivierung der Weidenutzung und damit Verringerung des Nährstoffeintrags ins Grundwasser
- Erhaltung der Grundwasserneubildung

Zusätzliches Zielkonzept bei Verwirklichung der Bebauung:

- Rückhaltung des Oberflächenwassers im Gebiet
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Wegen, Parkflächen und Privatgrundstücken
- Schaffen von zentralen und dezentralen Versickerungsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser im Bereich von Geländemulden und Geländesenken

5.3 Klima und Luft

Das Leitziel für Klima und Luft ist die Sicherung und Wiederherstellung unbelasteter Luftqualität als Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Hierzu sind auch

die bioklimatischen Ausgleichsfunktionen des Mikroklimas zu erhalten und zu fördern.

Die unbebauten Flächen tragen zur Kaltluftproduktion bei. Durch die Hanglage und das Fehlen von Querriegeln gelangt die Kaltluft ungehindert hangabwärts und trägt zur Durchlüftung und zum Luftaustausch innerhalb der Ortschaft bei.

Durch die geplante Bebauung wird der Luftfluß blockiert. Die Neuversiegelung bewirkt die Vergrößerung von Aufheizfläche, was zu höheren Lufttemperaturen führt.

Als Entwicklungsziel für den Planungsraum gilt:

- Freihalten von Kaltluftabflußbahnen
- ausreichende Zufuhr von Frischluft für Siedlungsbereiche

Zusätzliches Zielkonzept bei Verwirklichung der Bebauung:

- Begrenzung der Neuversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß
- intensive Durchgrünung des Baugebietes mit Laubgehölzen zur Steigerung der Frischluftproduktion
- Erhaltung der Luftabflußbahnen

5.4 Arten- und Biotopschutz

Das Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist die langfristige Sicherung von natürlichen Entwicklungsbedingungen in Biotopsystemen durch Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung naturnaher Lebensräume in ausreichendem Umfang mit vielfältigen Vernetzungen.

Als prägende Biotoptypen dominieren im Plangebiet extensiv genutzte Wiesenflächen mit extensiver Nutzung sowie Gehölzstrukturen.

Als artenreiche Gras- und Krautfluren bereichern wegbegleitende Säume die Strukturvielfalt. Zum Ortsbereich hin befinden sich Zier- und Nutzgärten.

Als Entwicklungsziel für den Planungsraum gilt:

- Sicherstellung einer dauerhaften, extensiven Nutzung der Obstbäume (regelmäßige Pflege) zu deren langfristigem Erhalt
- Nachpflanzen von Obstbäumen zum langfristigen Erhalt des Bestandes und zur Verbesserung der Baumaltersstruktur, Erweiterung der Streuobstbestände im Ortsrandbereich
- Erhalt und Entwicklung extensiv genutzter Saumbiotope als lineare Vernetzungsstrukturen

Zusätzliches Zielkonzept bei Verwirklichung der Bebauung:

- Erhalt der vorhandenen Obstbäume und Gehölzbestände
- Verwendung standortheimischer Laubgehölze zur Bepflanzung von öffentlichen und privaten Grundstücken
- Schaffen von Vernetzungsstrukturen zwischen Wohnbereichen und freier Landschaft
- Erhaltung extensiv genutzter Grünlandflächen

5.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Leitziel für das Landschaftsbild und die Erholung ist die Erhaltung und Entwicklung natur- und kulturbedingter Strukturen und Elemente, welche zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beitragen und die Erholungsfunktion sichern.

Die im Plangebiet dominierenden Obstwiesen und -weiden sowie die Hanglage prägen das Landschaftsbild. Die Obstwiesen dienen der Ortsrandeingrünung und schaffen einen Übergang von Siedlung in die offene Landschaft.

Als Entwicklungsziel für den Planungsraum gilt:

- Erhaltung und Erhöhung der Strukturelemente, vor allem im westlichen Teil
- Freihalten interessanter und landschaftlich reizvoller Sichtbeziehungen
- Ausbildung einer Ortsrandeingrünung

Zusätzliches Zielkonzept bei Verwirklichung der Bebauung:

- Erhalt der für eine dörfliche Ortsrandlage typischen Obstbaumbestände
- Ans Gelände angepaßte Bebauung, um Veränderungen der Geländegestalt so gering wie mögliche zu halten
- Intensive Durchgrünung des Baugebietes mit Gehölzen zur optischen Einbindung in die Landschaft
- Schaffen eines lockeren Übergangs von der geplanten Bebauung in die Landschaft durch die Anlage von Obstwiesen, insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes
- Verzahnung der Bebauung mit der Landschaft durch Anlage linearer Vernetzungsstrukturen

6. KONFLIKTANALYSE

Der Bebauungsplan sieht die Umwandlung extensiv genutzter Wiesenflächen in ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Neuversiegelung wurde lediglich mit diesem Wert berechnet, da die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ausschließlich innerhalb des Baufensters zugelassen wird.

Im folgenden Text werden die durch die Baumaßnahme zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild beschrieben und in dem Bestands- und Konfliktplan (Anlage 2) graphisch dargestellt.

Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt

Die Anlage des Neubaugebietes mit einer geplanten Grundflächenzahl von 0,4 sowie der Ausbau und die Neuanlage von Erschließungsstraßen hat eine Neuversiegelung biologisch aktiver Fläche zur Folge (K1).

Somit kommt es durch die Bebauung auf einer Gesamtfläche von ca. 8.200 qm zu einer Neuversiegelung von ca. 3.280 qm. Zusätzlich werden ca. 1.500 qm durch den Ausbau und die Neuanlage von Erschließungsstraßen versiegelt. Somit ergibt sich eine **Gesamt-Neuversiegelung** von rund **4.800 qm**.

Diese Versiegelung bedingt einen Totalverlust von belebtem Boden als grundlegendes Element des Naturhaushaltes sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen führt durch den Entfall natürlicher Versickerungsfläche zur

Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes, wobei die Grundwasserneubildung und die Verdunstungsrate reduziert werden und der Oberflächenabfluß erhöht wird.

Desweiteren erfolgt durch die Baumaßnahme eine Umgestaltung des Geländes und des Bodengefüges durch Abgrabungen und Aufschüttungen, was einen Massenabtrag bzw. Auftrag erfordert (s. auch Anlage 4 - Geländeschnitt) und ggf. zu Überschußmassen führen kann, welche zu entsorgen sind.

Gleichzeitig erfolgt hiermit eine Veränderung der natürlich gewachsenen Bodenstruktur. Durch die Bautätigkeit kommt es weiterhin zu Bodenverdichtungen.

Auswirkungen auf das Lokalklima

Durch die neu entstehende Versiegelung ergeben sich Veränderungen im Mikroklima. Es kommt durch die stärkere Erwärmung und die größere Wärmespeicherkapazität der Gebäude und Verkehrsflächen im Vergleich zur un bebauten Landschaft zu einer Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperatur.

Desweiteren kann je nach Gebäudestellung der Abfluß der Kaltluftmassen behindert werden. Eine lockere Bauweise mit großzügigen Garten- und Grünflächen sowie die intensive Bepflanzung mit Laubgehölzen können die negativen Auswirkungen minimieren.

Auswirkungen auf das Arten- und Biotopschutzpotential

Durch die geplante Baumaßnahme werden in erster Linie Wiesen mittlerer Standorte beansprucht. Diese besitzen im Plangebiet aufgrund ihrer extensiven Nutzung eine deutliche ökologische Bedeutung vor allem für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Ihr Verlust stellt eine Reduzierung an bedeutsamen Lebensräumen und Rückzugsgebieten für diese Tiergruppen in einer ansonsten überwiegend intensiv genutzten Feldflur dar.

Im Bereich der Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an die vorhandene Straße In der Lehmkauf entfällt ein noch junger Walnußbaum. Hier ist zu überprüfen, in wie weit eine Verpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs durchführbar ist.

Für die auf der westlichen Böschung anstehenden Gehölzhecke entsteht während der Bauphase durch den Baubetrieb eine Gefährdung. Insbesondere durch Verletzungen im Stamm- und Astbereich sowie Beeinträchtigungen des Wurzelraumes sind hier zu nennen (K3).

Aufgrund der landschaftsgestalterischen Wirkung und der ökologischen Bedeutung ist ein Schutz derselben während der Bauphase gem. DIN 18 920 anzustreben.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht durch die Überprägung des Landschaftsraumes mit naturfernen, konstruktiven Elementen (K2).

Die Veränderungen der Oberflächengestalt durch Baukörper sowie durch Aufschüttungen und Abgrabungen in der Hanglage bedingen einen Eigenartsverlust in diesem Landschaftsteilraum.

Der Übergangsbereich von Ortslage zu intensiv genutzter Feldflur wird weiterhin reduziert.

Aufgrund der Hanglage ist das Neubaugebiet in der Umgebung gut sichtbar. Durch eine intensive Durchgrünung der privaten Grundstücke und der öffentlichen Bereiche kann diese negative Fernwirkung vermindert werden.

Der neu entstehende Ortsrand, vor allem im westlichen Teil, hat ebenfalls eine negative Auswirkung auf das landschaftliche Gesamtbild. Die Schaffung einer allmählichen Übergangszone durch die Pflanzung von Gehölzen oder die Anlage von Streuobstwiesen

ermöglicht die Verzahnung und damit die Einbindung des Neubaugebietes und des neuen Ortsrandes in den Landschaftsraum.

7. LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Die landespflegerischen Maßnahmen sollen nach Art und Umfang geeignet sein, die durch die Eingriffe gestörten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederherzustellen. Vorrangiges Ziel ist es, die beanspruchten ökologisch wertvollen Flächen und Elemente festzustellen, zu bewerten und im betroffenen Landschaftsraum einen Funktionsausgleich herzustellen.

Der größte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild stellt die Bebauung dar. Als Kompensation für die neu entstehende Versiegelung sind Maßnahmen wie zentrale und dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers sowie natürlicher Rückhalt des Niederschlagswassers z. B. durch extensive Dachbegrünung und die Anlage und naturnahe Gestaltung von Versickerungsflächen vorgesehen. Weiterhin erfolgt durch die ökologische Aufwertung einer Wiesenfläche infolge der Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese eine Kompensation für die Versiegelung.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist eine intensive Durchgrünung des Baugebietes vorgesehen.

Das vorliegende Maßnahmenkonzept ist in den Bebauungsplan in Form von grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB integriert.

Es handelt sich im einzelnen um:

V	Vermeidungsmaßnahme
M	Minimierungsmaßnahme
A	Ausgleichsmaßnahme
E	Ersatzmaßnahme
G	Gestaltungsmaßnahme
S	Schutzmaßnahme

Die Zuordnung der Maßnahmen wird folgendermaßen differenziert:

Ö	Maßnahmen auf öffentlichen Flächen
P	Maßnahmen auf privaten Flächen

In der nachfolgenden Tabelle 1 erfolgt eine vergleichende Gegenüberstellung von erwarteter Konfliktsituation und erforderlichen landespflegerischen Maßnahmen. Die Numerierung bezieht sich dabei auf die in Kapitel 6 beschriebenen Konfliktpunkte.

Tabelle 1 Blatt 1

Konfliktsituation	Landespflegerische Maßnahmen	
Nr. / Art des Eingriffs	Nr. / Beschreibung der Maßnahme	Begründung der Maßnahme
<p>K 1 Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch den Ausbau der Verkehrswege sowie die geplante Bebauung</p> <p>Gesamtfläche ca. 4.800 qm</p> <p>öffentliche Verkehrsfläche ca. 1.500 qm</p> <p>Bebauung: Versiegelung GRZ 0,4</p> <p>Gesamtfläche der gepl. Grundstücke ca. 0,82 ha x 0,4 = ca. 3.280 qm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere - Beeinträchtigung der Bodenfunktionen - Erhöhung des Oberflächenabflusses - Reduzierung der Grundwasserneubildung - Verlust an Versickerungsfläche 	<p>M 1.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Wege und Abstellplätze wie großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Privater Bereich)</p>	<p>Minderung der Neuversiegelung, Reduzierung des Oberflächenabflusses</p>
	<p>M 1.2 Anlage eines Mulden-Rigolen- Systems entlang der Erschließungsstraßen Begrünung der Mulde mit Schotterrassen und Laubbäumen (gem. Gehölzliste A)</p> <p>Rasenfläche ca. 350 qm Laubbäume ca. 7 St</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Öffentlicher Bereich) Gehölzanpflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB</p>	<p>Rückhaltung des Oberflächenwassers, Förderung der Versickerung bzw. der Verdunstung von Oberflächenwasser</p>
	<p>A 1.3 Natürliche Versickerung der anfallenden Dachabwässer in Versickerungsmulden auf den Privatgrundstücken oder Sammlung zur Brauchwassernutzung</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB) (siehe auch § 2 Abs. 2 LWG) (Privater Bereich)</p>	<p>Rückhaltung des Oberflächenwassers Förderung der Versickerung bzw. der Verdunstung</p>

Tabelle 1 Blatt 2

Konfliktsituation	Landespflegerische Maßnahmen	
Nr. / Art des Eingriffs	Nr. / Beschreibung der Maßnahme	Begründung der Maßnahme
	<p>A 1.4 Anlage einer Grünfläche mit naturnah gestalteter Versickerungsmulde im Südosten des Planungsraumes. Ausbildung der Mulde mit unregelmäßigen Begrenzungslinien und als Sukzessionsfläche</p> <p>Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese durch Ansaat, Bepflanzung der Restflächen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern, entwickeln von Gras- und Krautfluren, Gehölze gem. Gehölzliste B</p> <p>Pflege der Wiesenfläche durch einmalige Mahd pro Jahr ab Ende Juni</p> <p>Versickerungsfläche ca. 160 qm Wiesenfläche ca. 70 qm Sträucher ca. 70 qm Laubbäume 3 St</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Privater Bereich)</p>	<p>Reduzierung des Oberflächenabflusses, Förderung der natürlichen Versickerung und Verdunstung, Verbesserung der Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes durch intensivere Durchwurzelung</p>

Tabelle 1 Blatt 3

Konfliktsituation	Landespflegerische Maßnahmen	
Nr. / Art des Eingriffs	Nr. / Beschreibung der Maßnahme	Begründung der Maßnahme
zu K 1	<p>A 1.5 Anlage von naturnah gestalteten Mulden und Gräben im Westen des Plangebietes Verlegung des Grabens südlich des Plangebietes in den Geltungsbereich mit stark mäandrierendem Verlauf, Bepflanzung des Grabens mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern gem. Plan-darstellung und Gehölzliste B, die nicht zu bepflanzenden Restflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen</p> <p>Sukzessionsfläche ca. 600 qm Laubbäume ca. 12 St Sträucher ca. 330 qm</p> <p>Anlage einer weiteren Mulde entlang der westlichen Grundstücksgrenzen, diese Mulde ist in die geplante Obstwiese zu integrieren</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Privater Bereich)</p>	<p>Rückhaltung von Niederschlagswasser, Verbesserung der Funktionen Boden- und Wasserhaushalts durch Nutzungsextensivierung und stärkere Durchwurzelung, ökologische Aufwertung des Grabens hinsichtlich seiner Lebensraumfunktionen</p>

Tabelle 1 Blatt 4

Konfliktsituation	Landespflegerische Maßnahmen	
Nr. / Art des Eingriffs	Nr. / Beschreibung der Maßnahme	Begründung der Maßnahme
zu K 1	<p>E 1.6 Anlage einer extensiv genutzten Obstwiese Je angefangener 150 qm ist ein Obstbaum-Hochstamm altbewährter Sorten gem. Gehölzliste C zu pflanzen Mahd der Wiesenfläche einmal pro Jahr von Mitte Juni bis Mitte August mit Abtransport des Mähgutes</p> <p>Obstbaum-Hochstämme ca. 27 St.</p> <p>Wiese, extensiv ca. 4065 qm</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (öffentlicher Bereich)</p>	<p>Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes durch verstärkte Durchwurzelung und extensive Nutzung, Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere,</p> <p>Einbindung des Baugebietes in die Landschaft Schaffen einer weichen Übergangszone von bebauter zu unbebauter Fläche</p>
	<p>A 1.7 Extensive Dachbegrünung von Flachdächern und Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 20°</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Privater Bereich)</p>	<p>Reduzierung des Oberflächenabflusses, Wasserrückhaltung u. Verdunstung des anfallenden Regenwassers, Filterwirkung, Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse Lebensraumfunktion für Kleinlebewesen</p>
	<p>Summe aller berechenbaren Maßnahmen:</p> <p>ca. 5.800 qm</p>	

Tabelle 1 Blatt 5

Konfliktsituation	Landespflegerische Maßnahmen	
Nr. / Art des Eingriffs	Nr. / Beschreibung der Maßnahme	Begründung der Maßnahme
<p>K 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung, die Veränderung der Oberflächengestalt</p> <p>Veränderung der Eigenart des Planungsraumes Überprägung mit naturfernen Elementen</p>	<p>A/G 2.1 Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gem. Gehölzliste A + D zu bepflanzen, wobei der Anteil an standortheimischen Gehölzen mind. 80 % betragen soll.</p> <p>Zusätzlich ist je angefangener 250 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum-Hochstamm oder ein kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen</p> <p>Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen unzulässig.</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Privater Bereich)</p>	<p>Gestalterische Einbindung des Baugebietes in die Landschaft Gestalterische Einbindung des Verkehrsraumes und Schaffung eines offenen Übergangsbereiches zwischen privaten und öffentlichen Flächen. Außerdem Verbesserung der ökologischen Verhältnisse im Wohnbereich durch standortheimische Gehölze</p>
	<p>A/G 2.2 Anpflanzung standortheimischer Laubbaum-Hochstämme und mehrreihiger, stufig aufgebauter Strauchgruppen entlang der Grenzen des Plangebietes gem. der Plandarstellung und unter Berücksichtigung von Gehölz- und Vegetationsbestand Die Gehölze sind in kleineren Gruppen in lockerer, durchlässiger Anordnung anzupflanzen</p>	<p>Landschaftsgestalterische Einbindung des Baugebietes sowie des geplanten Ortsrandes Verzahnung des Plangebietes mit der freien Landschaft</p>

Tabelle 1 Blatt 6

Konfliktsituation	Landespflegerische Maßnahmen	
Nr. / Art des Eingriffs	Nr. / Beschreibung der Maßnahme	Begründung der Maßnahme
zu K 2	<p>zu A/G 2.2 Strauchgruppen ca. 185 qm Laubbäume 6 St</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Öffentlicher Bereich)</p>	
	<p>A/G 2.3 Fassadenbegrünung an fensterlosen Wandflächen von mehr als 20 qm bei Wohngebäuden und von mehr als 10 qm bei Garagen, Je 3,0 m ist eine Kletterpflanze gemäß Gehölzliste E zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Öffentlicher Bereich)</p>	Gestalterische Einbindung von Wohngebäuden und Garagen
<p>K 3 Gefährdung von Gehölzbeständen während des Baubetriebes</p> <p>- Beeinträchtigung des Astwerkes, Stamm und Wurzelhorizontes</p> <p>Strauchhecke ca. 50 lfdm. Trauben-Eiche, alt 1 St Walnuß, jung 1 St</p>	<p>V/S 3 Erhaltung von vorhandenen Vegetations- und Kleinstrukturen, Schutz vorhandener Gehölze während des Baubetriebes gem. DIN 18920 z.B. Abmarkierung mit Flatterband oder Bauzaun; Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen Verpflanzung eines jungen, entfallenden Walnußbaumes innerhalb des Geltungsbereiches</p> <p>Strauchhecke ca. 50 lfdm. Trauben-Eiche, alt 1 St Walnuß, jung 1 St</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Privater Bereich, öffentlicher Bereich)</p>	<p>Erhaltung ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamer Gehölzbestände und Kleinstrukturen</p> <p>Vermeidung von Gehölzverlusten</p>

8. FAZIT / SCHLUSSBETRACHTUNG

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von St. Alban an einem ostexponierten Hang und grenzt an vorhandenes Mischgebiet an.

Die zu überbauenden Flächen stellen sich als Wiesen extensiverer Nutzung dar, welche einen Übergang zwischen dem Ortsrand und den intensiv genutzten Ackerfluren der westlich angrenzenden Hochflächen bilden.

Das Plangebiet wird im Norden und Süden von den Anliegerstraßen 'In der Lehmkauf' und 'Schafgraben' sowie im Westen von einem befestigten Wirtschaftsweg begrenzt.

Insgesamt stellt der Planungsraum eine für diesen Landschaftsraum kulturtypische Nutzungsform dar.

Dem betroffenen Gebiet ist hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sowie hinsichtlich des Landschaftsbildes aufgrund der biototypischen Ausprägung sowie der Strukturvielfalt eine mittlere Bedeutung beizumessen.

Die extensive Nutzung sowie die Nutzungsform (Wiesen) bedingen ein weitgehend nur gering beeinflusstes Bodengefüge, so daß die natürlichen Bodenfunktionen überwiegend ungestört stattfinden können und ein hoher Anteil des anfallenden Oberflächenwassers dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

Der bedeutendste Eingriff durch das geplante Vorhaben stellt die Neuversiegelung von ca. 4.800 qm biologisch aktiver Fläche dar. Flächen zur Entsiegelung stehen in diesem Fall nicht zur Verfügung.

Zur Kompensation dieses Eingriffs sind Maßnahmen zur Reduzierung der Neuversiegelung sowie des Oberflächenwasserabflusses und zur Wasserrückhaltung in Form von Versickerungsmulden, der Anlage einer zentralen Versickerungsmulde sowie einer Renaturierung eines Entwässerungsgrabens im südlichen Geltungsbereich geplant. Desweiteren werden Ersatzmaßnahmen in Form der Umwandlung von Wiesen in Streuobstwiesen vorgesehen

Der Flächenanteil dieser Maßnahmen beträgt insgesamt ca. 5.800 qm. Nach landespflegerischer Einschätzung ist aufgrund der qualitativen Aufwertung der Ersatzflächen im Westen des Planungsraumes sowie des gesamten Maßnahmenkonzeptes eine Kompensation im Gebiet möglich.

Gleichzeitig erfolgt mit Bepflanzungsmaßnahmen mittels Strauchhecken und Laubbäumen im Bereich der geplanten Gartenflächen, im Straßenraum sowie entlang der Grenze des Planungsraumes eine landschaftsgestalterische Einbindung des neuen Siedlungskörpers in das Gesamtbild der Landschaft und gleichzeitig eine Ortsrandeingrünung.

Die hier vorgesehenen Maßnahmen sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bebauung durchzuführen. Die Pflege der geplanten öffentlichen Obstwiesenflächen durch eine extensive Nutzung ist z.B. durch Verpachtung zu gewährleisten.

GEHÖLZLISTE

Vorschläge für Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

1. Gehölzliste A - Vorgärten und Straßenraum

Bäume (klein- bis mittelkronig):

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Obstbäume (vgl. Gehölzliste C)		

Sträucher:

Berberis vulgaris	-	Berberitze
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Strauchrosen
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball

Sträucher niedrig / Bodendecker:

Calluna vulgaris	-	Heidekraut
Cytisus spec	-	Ginster
Hedera helix	-	Efeu
Rosa spec	-	bodendeckende Rosen
Vinca minor	-	Immergrün
Farne		
Gräser		
Stauden		

2. Gehölzliste B - Landschaftsgehölze

Baumarten I. Ordnung:

Acer platanoides	-	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	4 STÜCK
Quercus petraea	-	Traubeneiche	4 STÜCK
Tilia cordata	-	Winterlinde	4 STÜCK

Baumarten II. Ordnung:

Acer campestre	-	Feldahorn	
Carpinus betulus	-	Hainbuche	2
Malus silvestris	-	Wildapfel	4
Prunus avium	-	Vogelkirsche	
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	3
Sorbus aria	-	Mehlbeere	
Obstbäume (vgl. Gehölzliste C)			

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel	75
Corylus avellana	-	Hasel	75
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	75
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche	75
Rhamnus frangula	-	Faulbaum	75
Rosa canina	-	Hundsrose	75
Salix caprea	-	Salweide	75
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder	75
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball	75
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball	75

Gehölze zur Bepflanzung der Versickerungsfläche

Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Salix aurita	-	Öhrchen-Weide
Salix caprea	-	Sal - Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

3. Gehölzliste C - Obstgehölze

Apfelsorten:

Rheinischer Bohnapfel
Kaiser Wilhelm
Jakob Lebel

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Pastorenbirne

Kirschen:

Hedelfinger Riesen
Schneiders Späte Knorpel

Zwetschen:

Hauszwetsche

4. Gehölzliste D - Private Grünflächen

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Obstbäume		

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

5. Gehölzliste E - Kletterpflanzen

Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata		
Veitchii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen

4. Landespflegerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB und sonstige landespflegerische Maßnahmen

1. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.1 Ausbildung eines straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-Systems, welches mit Schotterrassen und Laubbäumen zu begrünen ist.
Diese mit **M 1.2 Ö** bezeichnete Maßnahme dient zur Rückhaltung des Straßenoberflächenwassers als Teilkompensation für die Neuversiegelung durch den Straßenbau.
Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste A** zu entnehmen.
- 1.2 Anlage einer naturnah gestalteten, zentralen Versickerungsfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Die Versickerungsmulde ist als Sukzessionsfläche mit dem Entwicklungsziel von Hochstaudenfluren frischer bis feuchter Standorte anzulegen. Die Restflächen sind als extensiv genutzte Wiese mit einmaliger Mahd pro Jahr ab Ende Juni zu entwickeln.
Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß **Gehölzliste B**
Diese mit **A 1.4 Ö** bezeichnete Maßnahme dient zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser als Teilkompensation für die Neuversiegelung infolge der Bebauung und des Straßenneubaus
- 1.3 Anlage von naturnah gestalteten Mulden bzw. Gräben im westlichen Abschnitt des Geltungsbereichs zur Aufnahme und Rückhaltung des Oberflächenwassers.
Der südlich der Plangebietsgrenze verlaufende Graben ist mit einem mäandrierenden Verlauf an den südlichen Rand des Geltungsbereichs zu verlegen und gemäß Plandarstellung mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Restflächen sind der natürlichen Sukzession mit dem Entwicklungsziel artenreicher Hochstaudenfluren frischer bis feuchter Standorte zu überlassen.
Eine weitere Mulde ist entlang der westlichen Grundstücksgrenzen anzulegen und in die geplante Streuobstwiese zu integrieren.
Diese mit **A 1.5 Ö** bezeichneten Maßnahmen dienen der Retention von Oberflächenwasser als Teilkompensation für die Versiegelung durch den Straßenausbau und die Bebauung.
Vorschläge für zu verwendende standortheimische Gehölze sind der **Gehölzliste B** zu entnehmen.

- 1.4** Die im Bebauungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen im Westen des Plangebietes sind durch Nutzungsextensivierung und Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen zu extensiv genutzten Obstwiesen umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangener 150 qm dieser Fläche ist ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind altbewährte, regionaltypische Obstsorten gem. **Gehölzliste C** zu verwenden.

Die Pflege der Wiesenfläche erfolgt durch eine einmalige Mahd pro Jahr von Mitte Juni bis Mitte August mit Abtransport des Mähgutes.

Diese mit **E 1.6 Ö** bezeichnete Maßnahme dient infolge der Verbesserung der Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes der Teilkompensation für die Neuversiegelung durch den Straßenausbau und die Bebauung.

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Private Grünflächen

- 2.1** Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen des Wohngebietes sind landschaftsgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der Flächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der standortheimischen Gehölze hat mindestens 80% zu betragen und der Anteil an Nadelgehölzen ist auf maximal zu beschränken.

Zusätzlich ist je angefangener 250 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum-Hochstamm oder ein kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorschläge für zu verwendende Gehölze sind der **Gehölzliste D** zu entnehmen.

Diese mit **A/G 2.1 P** bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

- 2.2** Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Dabei sind mindestens 50 % der Fläche mit überwiegend standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, wobei mindestens zu 80% standortheimische Pflanzen zu verwenden sind.

Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste A** zu entnehmen.

Auf Einfriedungen zwischen Straße und Grundstücksfläche ist zu verzichten.

Diese mit **A/G 2.1 P** Maßnahme dient der Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßenraumes und der Gliederung des Baugebietes.

Öffentliche Grünfläche

- 2.3** Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind auf der vorhandenen Wegeböschung unter Berücksichtigung von vorhandenem Gehölzbestand gemäß Plandarstellung standortheimische Strauchgruppen und Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste B** zu entnehmen.

Diese mit **A/G 2.2 Ö** bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sowie der Erhöhung der Strukturvielfalt.

Dach - und Fassadenbegrünung

- 2.4** Auf Flachdächern und Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.
Diese mit **A 1.7 P** bezeichnete Maßnahme dient der Verbesserung der Klima- und Wasserhaushaltsfunktionen als Teilkompensation der Neuversiegelung auf den privaten Grundstücken.
- 2.5** Fensterlose Wandflächen von mehr als 20 qm bei Wohngebäuden und von mehr als 10 qm bei Garagen sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
Je 3,0 m ist eine Kletterpflanze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Vorschläge für zu verwendende Pflanzenarten sind der **Gehölzliste E** zu entnehmen.
Diese mit **A/G 2.3 P** bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung von Gebäuden.

Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang zu entnehmen.

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einer Stammhöhe von ca. 1,60 m und einer Pfählung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm und in einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen.

Alle im Plan festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug der Gebäude zu realisieren.

Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach Abschluß der Verkehrserschließung vorzunehmen.

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 3.1** Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölz mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

4. Sonstige Landespflegerische Maßnahmen

- 4.1** Die Anlage von zusätzlichen Zufahrten, Zuwegungen, Abstellplätzen und anderen zu befestigenden Flächen sind zur Reduzierung der Neuversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotter, fugenreiches Pflaster, wassergebundene Decke) auszubilden. **(M1.1)**
- 4.2** Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser, Wasser von Terrassen etc.) ist in Versickerungsmulden oder durch breitflächiges Ableiten zurückzuhalten und zu versickern. Das Sammeln des Regenwassers in Zisternen, Fässern etc. zur Gartenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung ist zu empfehlen.
Diese mit **A 1.3 P** bezeichnete Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses als Teilkompensation des Neuversiegelung.
- 4.3** Im Bereich der östlichen Privatgrundstücke ist die Anlage einer Versickerungsmulde zur Aufnahme des unverschmutzten Oberflächenwassers der betroffenen Grundstücke vorgesehen. Die Versickerungsmulde soll das gesammelte Wasser der zentralen Versickerungsfläche zuführen.
Diese Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie der Förderung der natürlichen Versickerung als Teilkompensation der Neuversiegelung auf den Privatgrundstücken.