

Begründung

1 **Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

In der Ortsgemeinde Helferskirchen ist seit den 70iger Jahren eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen, die insbesondere wohl auf die verkehrsgünstige Lage im regionalen Straßennetz der L 303 und L 267 zurückzuführen ist. Hierdurch besteht eine gute Erreichbarkeit der Arbeitsplatzschwerpunkte in der näheren Umgebung (Raum Wirges/Siershahn/Montabaur). Auch wirkt sich das reizvolle landschaftliche Umfeld positiv auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde aus. Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ordnet dem Landschaftsraum eine besondere Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr zu.

Nach Ausweisung des Flächennutzungsplanes (FN-Plan) der Verbandsgemeinde Wirges soll sich die weitere Siedlungsentwicklung in westlicher Richtung vollziehen, um zwischen altem Ortskern und dem in Südwesten der Gemeinde gelegenen Feriendorfgebiet "Alte Viehweide" eine städtebauliche Verbindung herzustellen. Diesem Ziel trug bereits der seit 1984 rechtskräftige Bebauungsplan "Heidegarten" Rechnung und berücksichtigte gleichzeitig die zukünftige Siedlungserweiterung in westlicher Richtung. Die Baukapazitäten im Baugebiet "Heidegarten" sind mittlerweile nahezu erschöpft, so daß die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Vor dem kahlen Hahn" den weiterhin bestehenden Wohnbaulandbedarf sättigen will.

Gleichzeitig kann mit diesem Baugebiet die Anbindung an das Feriendorf vollzogen und die Ortsentwicklung der Gemeinde nach Westen hin abgeschlossen werden.

Das Wohngebiet "Vor dem kahlen Hahn" ist im rechtskräftigen FN-Plan als Wohnbaufläche dargestellt und reicht bis etwa 30m an den angrenzenden Hochwald heran. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB und wird aus dem FN-Plan entwickelt.

2 **Lage des Plangebietes und örtliche Situation**

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 7,4 ha und schließt unmittelbar an das Wohngebiet "Heidegarten" an. In südlicher Richtung wird das geplante Neubaugebiet vom Feriendorf "Alte Viehweide" begrenzt. Die westliche Grenze wird durch die Wegeparzelle gebildet, die unmittelbar entlang des hier beginnenden Hochwaldes verläuft. Innerhalb der ca. 14,5m breiten Wegeparzelle liegt der ca. 4,0m breite Weg, von dem aus laut Darstellung des FN-Planes die Wohnbauflächen einen Abstand von 25m einhalten müssen.

Der nördliche Abschluß des Plangebietes wird durch die L 267 gebildet. Diese liegt etwas tiefer als die geplante Wohnbebauung und ist mit derzeit 1.019 Kfz/24h nur gering belastet. Eine Beurteilung der Lärmsituation erfolgt in Abschnitt 3.2.

Die geplante Wohngebietserweiterung liegt auf einer nach Südost, im nördlichen Teilbereich auch nach Nord abfallenden Hangflanke, die in ein zusammenhängendes und mit mehreren Geländekuppen ausgestattetes Waldgebiet in Westen und Süden von Helferskirchen überleitet.

Die Hangneigung beträgt im Mittel ca. 7%, wobei das Gelände zum Teil auch wesentlich steiler (bis zu 13%) bzw. flacher (ca. 3%) ausgebildet ist. Die durch Hangneigung bzw. Hangexposition (nach Südost) teilweise etwas ungünstige Geländesituation kann bei entsprechender Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück gut kompensiert werden.

Eine topographische Besonderheit stellen die mittlerweile stark bewachsenen Überreste des ehemaligen Steinbruches in der Nordostecke des Plangebietes dar, die unmittelbar oberhalb der vorhandenen Wohnbebauung liegen und zum Teil schon bebaut wurden. Weitere Ausführungen siehe unter Abschnitt 7.

Das zukünftige Wohngebiet wird überwiegend als extensives Grünland genutzt. Entlang des Hochwaldes, im Bereich des alten Steinbruchs sowie in der Südostecke des Plangebietes hat sich ein etwas dichter Gehölzbestand entwickelt, der sich von dem sonst offenen Landschaftscharakter des übrigen Gebietes abhebt. Das Landschaftsbild wird hier von vereinzelt Streuobstbeständen geprägt. Vom Gebiet aus bietet sich ein weitreichender Blick über die bebaute Ortslage und die umliegende Landschaft.

Aufgrund der genannten Standortfaktoren sind im Baugebiet sehr günstige Voraussetzungen für die weitere Ausweisung von Wohnbauland gegeben.

3 Erschließung und Verkehrslärm im Plangebiet

3.1 Anbindung und Erschließung des Baugebietes

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Heidegarten" wurden bereits zwei Anbindungsäste für das zukünftige Erweiterungsgebiet "Vor dem kahlen Hahn" berücksichtigt. Hierüber wird das Plangebiet an die Erschließungsstraße "Am Wolsbach" angebunden, die unmittelbar auf die L 267 mündet und in Ortsmitte auf die L 303 trifft.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt in Form einer durchgängig zu befahrenden Schleife (Planstraße A), von der aus mehrere kurze Stichwege (Planstraßen B - F) abzweigen. Mit dieser Erschließungsform bietet sich die Möglichkeit zur Bildung von kleinen Wohngruppen. Die "Schleife" wird als Wohnsammelstraße mit 6,50m etwas breiter als die untergeordneten, 5,0m breiten Stichwege ausgebildet.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind in der Planurkunde eingetragen, soweit es sich um Böschungen mit Höhen über 0,5m handelt. Niedrigere Böschungen sind dagegen nicht mehr darstellbar und stellen für die Nutzung des Baugrundstücks i.d.R. keine Einschränkung in der Nutzung dar.

Zur Gewährleistung einer ökonomischen und städtebaulich geordneten Bebauung soll die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes in zwei Erschließungsabschnitten erfolgen. Der 1. Erschließungsabschnitt umfaßt den südlichen Teil des Plangebietes (Planstraße A - teilweise, B, C und D); in einem 2. Abschnitt wird das übrige Wohngebiet erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Fußweg vorgesehen, der die fußläufige Querverbindung zwischen Wohnbebauung und Wald gewährleistet. So ist vom vorhandenen Wohngebiet "Heidegarten" aus der westlich am Plangebiet vorbeiführende Waldweg über die Planstraßen A und B und die jeweiligen Fußwegabschnitte auf kürzester Distanz erreichbar. Desweiteren wird Planstraße C über einen kurzen Fußweg an den zwischen Wohngebiet und Feriendorf verlaufenden Wirtschaftsweg angeschlossen. Dieser Weg ist insbesondere zur Sicherstellung der Stromzuführung notwendig.

Der zwischen vorhandenem und geplanten Wohngebiet verlaufende Wirtschaftsweg hat keine Erschließungsfunktion mehr und wird den privaten Baugrundstücken zugeschlagen.

3.2 Beurteilung der Lärmsituation an der L 267

Im Rahmen des TÖB-Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens des Straßen- und Verkehrsamtes Diez gefordert, im Hinblick auf die benachbarte L 267 die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen.

Einer möglichen Lärmbelastung sind die unmittelbar an die L 267 angrenzenden Baugrundstücke ausgesetzt. Gemäß Landesstraßengesetz wurde die Baugrenze in einem Abstand von 20m vom befestigten Fahrbahnrand festgelegt. Die im Anhang zur Begründung beigefügte Lärmberechnung wurde hierauf abgestellt.

Die L 267 ist gegenwärtig mit einem DTV (= Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke) von 1.019 Kfz/24h und einem Güterverkehrsanteil von 8% belastet. Bis zum Prognosejahr 2010 wird eine Zunahme des Verkehrs von 27% angenommen. Da es sich in der vorliegenden Untersuchung um die Beurteilung der Schallimmission im Planungsfall handelt, wird als Berechnungsgrundlage die **DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau"** von 1987 herangezogen. Diese Norm nennt Orientierungswerte ohne Rechtsverbindlichkeit, die als Konkretisierung und Planungshilfe der schallschutztechnischen Anforderungen im Städtebau gelten. Die Einhaltung bzw. Unterschreitung dieser Werte ist daher insbesondere im Hinblick eines vorsorgenden Lärmschutzes anzustreben.

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß Baunutzungsverordnung vor. Hierfür gelten nach der DIN 18 005 folgende Orientierungswerte:

Tag	Nacht
55 dB(A)	45dB(A)

Die Berechnung zeigt, daß die Orientierungswerte der 1 1/2-geschossigen Bebauung nur beim Nachtwert um max. 3 dB(A) überschritten werden. Ungünstiger wird die Situation bei ausgebauten Dachgeschossen.

Zur Gewährleistung eines wirksamen Schallschutzes sind insbesondere aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen geeignet.

Zur Gewährleistung eines wirksamen Schallschutzes wurden im Rat die Möglichkeiten von aktiven und passiven Lärmschutzvorkehrungen diskutiert. Mit der Anordnung von Lärmschutzwänden oder -wällen kann zwar eine sehr gute Lärmreduzierung erzielt werden, die auch die Grundstücksfreibereiche (Terrassen, Garten) schützt. Allerdings sind hiermit auch Nachteile wie Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und hohe Baukosten (bei Wänden) und Einschränkung der nutzbaren Gartenfläche (bei Wällen) verbunden. Auch können die Dachgeschosse nur mit einem großen technischen Aufwand geschützt werden, da Lärmschutzanlagen entsprechend hoch dimensioniert werden müßten.

Da im Baugebiet die Tagwerte eingehalten werden, ist eine Verlärmung der überwiegend in der Tageszeit genutzten Außenwohnbereiche nicht gegeben.

In Abwägung dieser Belange gegen- und untereinander gelangt der Rat zu der Auffassung, daß passive Lärmschutzmaßnahmen angesichts der geringen Lärmüberschreitung sinnvoller sind. Passiver Lärmschutz kann durch eine entsprechende Grundrißorientierung (z.B. Anordnung der Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite) erreicht werden. Spezielle Schallschutzfenster sind nicht erforderlich, da schon die üblich vorgeschriebene Isolierverglasung bei guter Verarbeitung und fachgerechtem Einbau (Abdichtung) nach der heutigen Wärmeschutzverordnung eine ausreichende Lärmabschirmung bewirkt.

Von einer verbindlichen Festsetzung zur Grundrißorientierung wird allerdings aufgrund etwaiger erhöhter Aufwendungen abgesehen. Im Bebauungsplan ist daher lediglich ein Hinweis auf die positiven Auswirkungen einer an den o.g. Grundsätzen orientierten Bauplanung enthalten.

Dies ist auch im Hinblick auf die gegenüber den Orientierungswerten ermittelte geringe Lärmüberschreitung vertretbar. Der Rat sieht sich außerdem in seiner Auffassung durch die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.12.1990 bestätigt, nach der von den Werten der DIN 18 005 abgewichen werden und eine Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete um 5 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann. Nach Meinung des Gemeinderates trifft dies im speziellen Untersuchungsfall zu.

4 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baukörpergestaltung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist in Ableitung aus der Darstellung des FN-Planes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da hierzu kein Bedarf besteht und zum Schutz der Wohnfunktion nicht zugelassen werden sollen. Auch das unmittelbar angrenzende Baugebiet ist rein wohnbaulich strukturiert.

In dem WA-Gebiet werden insgesamt ca. 70 Bauplätze geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschoßflächenzahl mit GRZ 0,3 und GFZ 0,5 sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Zur Einschränkung der Versiegelung im Baugebiet ist die GRZ mit 0,3 niedriger als nach BauNVO zulässig festgesetzt. Gleiches gilt für die GFZ, die in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen die Bebauungsdichte bestimmt und ebenso niedriger als nach BauNVO zulässig festgelegt wird.

Diese Vorgaben sind aufgrund der Nähe zum Waldrand erforderlich und tragen mit dazu bei, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. In vorliegendem Planungsfall kommt jedoch der festzulegenden Höhe baulicher Anlagen eine besondere Bedeutung zu, da durch Begrenzung von First- und Traufhöhen die visuelle Beeinträchtigung des Waldrandes wesentlich geschmälert werden kann. Aufgrund der zum Teil unterschiedlichen topographischen Ausbildung sind die zulässigen Höchstwerte für flachere und steilere Bereiche differenziert festgelegt.

Im Bereich der flacher geneigten Gebiete entlang der Planstraßen A, D und E ist die Firsthöhe, bezogen auf das fertige Straßenniveau einheitlich auf maximal 8,50m festgesetzt. Die Traufhöhe ist ebenfalls auf Straßenniveau bezogen und wird jeweils im vorderen Bereich auf 4,0m festgelegt. Eine rückwärtige Begrenzung von TH ist nicht erforderlich.

Im steileren Gelände (Planstraße B, C und F) wird die TH jedoch auf die rückwärtigen Gebäudefronten bezogen, um hier die Massivität der Gebäude zu begrenzen. So ist bei bergseitiger Bebauung die Firsthöhe bis 10,0m zulässig. Diese ist bei talseitiger Bebauung auf 8,50m beschränkt. Bergseits ist die zur Straße hin orientierte TH auf 5,0m begrenzt, so daß maximal zwei Geschosse im aufgehenden Mauerwerk angeordnet werden können. Die rückwärtige TH ist auf das natürliche Geländenniveau bezogen und beträgt maximal 3,0m.

Bei talseitiger Bebauung ist die rückwärtige TH bis zu 5,5m über natürlichen Gelände zulässig, um eine geländebedingte 2-Geschossigkeit zu ermöglichen. Die zur Straße orientierte TH wird wie in den flacheren Bereichen auf 4,0m Höchstmaß festgelegt.

4.2 Bauweise

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches dürfen nur freistehende Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden, so daß der Charakter einer offenen Einfamilienhausbebauung gewährleistet werden kann. Mit diesen Vorgaben soll eine siedlungsstrukturell und landespflegerisch unerwünschte Verdichtung im Übergangsbereich zwischen Ortsrand und Hochwald vermieden werden.

4.3 Baukörpergestaltung

Die vorgeschriebene Dachneigung beträgt 22° - 45° und paßt sich der angrenzenden Wohnbebauung an.

Die Dacheindeckung ist auf rote, braune und schieferfarbene Farbgebungen beschränkt, die ebenfalls die Dachlandschaft im Umfeld bestimmen. Gleichzeitig sollen mit dieser Vorgabe zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes weitere Farbtöne ausgeschlossen werden.

5 Integration landespflegerischer Zielvorstellungen - Abweichungen vom landespflegerischen Zielkonzept

Das landespflegerische Zielkonzept fordert eine Zurücknahme der im rechtskräftigen FN-Plan ausgewiesenen Wohnbaufläche, da nach Aussage des Landschaftsplanes die visuelle und ökologische Beeinträchtigung des Waldrandes nicht ausgleichbar ist. Die beabsichtigte Bebauung der Fläche steht dem landespflegerischen Ziel entgegen. Bereits seit Ende der 70iger Jahre steckte die Ortsgemeinde Helferskirchen die weiteren Entwicklungsziele ab, die auf eine städtebauliche Verbindung zwischen Feriendorfgebiet "Alte Viehweide" und Ortskern abstellen. Diese ortsplanerischen Zielsetzungen wurden von Verbandsgemeinde und Unterer Landesplanungsbehörde mit unterstützt, so daß eine entsprechende Ausweisung von Wohnbauflächen im FN-Plan erfolgte.

Infolgedessen wurden auch die Planung und Erschließung des Wohngebietes "Heidegarten" bereits auf die zukünftige Erweiterung abgestellt.

Als alternative Standorte stehen nur die ehemalige Viehweide südlich der Ortslage und östlich der L 303 zur Verfügung. Auch dieses Gebiet würde den dortigen Waldrand ggfs. visuell und ökologisch beeinträchtigen. Desweiteren liegt hier eine Feuchtzone, die nach Auffassung des Rates weit empfindlicher einzustufen ist als die überwiegend optische Beeinträchtigung des Waldes.

Außerdem sind bei einer Wohngebietsausweisung an diesem Standort Nutzungseinschränkungen aufgrund der vorhandenen Sportanlagen in Kauf zu nehmen, so daß bei Gegenüberstellung der beiden alternativen Plangebiete im Baugebiet "Vor dem kahlen Hahn" insgesamt geringere Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der Rat sieht jedoch auch die hohe ökologische Wertigkeit des Plangebietes, der durch entsprechende Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan angemessen Rechnung getragen werden soll. Bei der Auswahl und Festsetzung notwendiger Maßnahmen wurde daher eine weitgehende Umsetzung des landespflegerischen Zielkonzeptes angestrebt.

Diese Ziele beinhalten schwerpunktmäßig:

- Erhaltung und Entwicklung von mageren Wiesen;
- Erhaltung und Entwicklung einer Waldrandzone zwischen Offenland und Hochwald;
- Erhaltung und Pflege vorhandener Streuobst- und Gehölzbestände;
- Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion und des natürlichen Wasserkreislaufs.

Der Bebauungsplan sieht im Übergangsbereich zwischen Bebauung und Hochwald die Erhaltung und Pflege vorhandener Gehölzbestände und die Entwicklung eines 5 - 10m breiten Krautsaumes vor, um hier einen ökologisch intakten Waldmantel herzustellen. Desweiteren wird für einen Teilbereich die Entwicklung einer Extensivwiese festgesetzt.

Darüberhinaus sieht der Bebauungsplan im Sinne einer Eingriffsminimierung Erhaltungsgebote für einzelne Bäume und Baumgruppen sowie geschlossener Gehölzbestände vor.

Die infolge Bebauung wegfallenden Bäume und Sträucher werden durch umfassende Neuanpflanzungen im Baugebiet kompensiert. Neben den heckenartigen Abpflanzungen entlang der L 267, entlang der Fußwege sowie am südlichen Plangebietsrand ist eine Bepflanzung der Straßen mit Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie ein allgemeines Pflanzgebot für die privaten Baugrundstücke vorgesehen.

Durch Begrenzung der Bebauungsdichte und der Höhe baulicher Anlagen kann weiterhin die zu erwartende visuelle Beeinträchtigung des Waldrandes minimiert werden.

Die geforderte Erhaltung der natürlichen Böden und des natürlichen Wasserkreislaufs kann bei Bebauung nicht gewährleistet werden. Der Bebauungsplan strebt jedoch eine Einschränkung der Versiegelung im Baugebiet durch Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 an. Weiterhin sind Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen. Ein Ausgleich des o.g. Eingriffs ist nur durch Entsiegelung an anderer Stelle machbar, was in der Regel nicht praktikabel ist.

Als Ersatzmaßnahme sieht der Bebauungsplan zusätzlich zu den im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde die Entwicklung einer extensiven Grünlandnutzung (Ersatzlebensraum für gefährdete Schmetterlingsarten) mit integrierten Obstbaumpflanzungen im Bereich des Saynbachtales vor.

In Abwägung der landespflegerischen und ortsplanerischen Aspekte untereinander und gegeneinander ist der Rat der Auffassung, den mit der Bebauungsplanung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft in angemessener Weise zu kompensieren.

In der nachstehenden Flächenbilanz wird abschließend eine Übersicht über die Aufteilung des Bebauungsplangebietes gegeben.

Tabelle Flächenbilanz:

Gesamtfläche Baugebiet	7,39 ha	= 100,0 %
Erschließung	0,65 ha	= 8,8 %
- Straßen	0,61 ha	
- Fußwege	0,04 ha	
Öffentliche Grünfläche (einschl. Ersatzmaßnahme)	1,16 ha	= 15,7 %
Private Baugrundstücke	5,58 ha	= 75,5 %
Ersatzmaßnahme	2,4 ha	

6 Ver- und Entsorgung

- 6.1 Die Wasserversorgung des zukünftigen Neubaugebietes kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes im Baugebiet "Heidegarten" erfolgen. Derzeit sind Planungen seitens der Verbandsgemeinde Wirges im Gange, Helferskirchen an die Wasserversorgungsgruppe Ost Ötzingen/Niedersayn anzubinden, um mit dem größeren Verbund die Versorgungssicherheit zu erhöhen und ausreichende Druckverhältnisse zu gewährleisten. Die momentane Wasserversorgung gewährleistet lediglich den Versorgungsdruck, nicht aber den Branddruck. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung werden seitens der VG-Werke die notwendigen Maßnahmen und geforderten Nachweise erbracht.

Die im Baugebiet anfallenden Abwässer sind der zentralen biologischen Kläranlage unterhalb der Ortsgemeinde Helferskirchen zuzuleiten. Die im Vorfeld der Erschließung zu erbringenden abwassertechnischen und hydraulischen Nachweise hinsichtlich der vorhandenen Kapazitäten werden von den VG-Werken in eigener Zuständigkeit geführt.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet im Mischsystem zu entwässern, da das anschließende Gebiet "Heidegarten" ebenfalls mit einem Mischkanalnetz ausgestattet ist. Eine Trennentwässerung zum Wolsbach hin ist nicht mehr möglich. Auch sind die Bodeneigenschaften im Plangebiet nicht für eine Versickerung der Oberflächenwässer geeignet.

Durch die vorgesehene Erschließung und Bebauung werden Landflächen versiegelt, so daß Niederschlagswasser nicht mehr in dem Maße wie bisher versickern kann. Dies führt zu mehr oberirdischem Abfluß (Verschärfung der Hochwasserwelle) bzw. vermindert Grundwasserneubildung. Die Versickerung von Regenwasser ist ökologisch daher sehr sinnvoll, kann allerdings aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden im Plangebiet nicht ohne weiteres realisiert werden. Diesbezügliche Maßnahmen können somit nur als Empfehlung an den Bauherren ausgesprochen werden. Geeignete Maßnahmen sind zum Beispiel die Auffangung des Regenwassers in Zisterne zur Gartenbewässerung oder als Teichanlage. In diesem Zusammenhang wird auch empfohlen, das gesammelte Regenwasser zu Brauchwasserzwecken zu nutzen. Mit diesen Maßnahmen können die Beeinträchtigungen des Landschaftswasserhaushaltes gemindert und das Naturgut Wasser sparsam angewandt werden.

In § 9 Abs. 1 BauGB ist jedoch keine Rechtsgrundlage enthalten, die es erlauben würde, die Festsetzung von dezentralen Kleinspeichern auf Privatgrundstücken vorzuschreiben.

Kein Rechtsgrundlage findet sich in § 9 Abs. 1 BauGB auch insoweit, als es um die Nutzung des in solchen Rückhaltebecken gesammelten Regenwassers als Brauchwasser im Gebäude oder Garten geht. Vielmehr steht eine solche Verfahrensweise in der Entscheidung des Grundstückseigentümers, die diesem über eine entsprechende Regelung in der Abwassersatzung zu ermöglichen ist, nicht aber durch einen Bebauungsplan vorgeschrieben werden kann.

Der Bebauungsplan enthält aber auch verbindliche Regelungen zur Einschränkung der Versiegelung im Baugebiet. So ist die GRZ auf 0,3 beschränkt und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Nach Auffassung des Rates ist eine weitergehende Einschränkung aus den oben aufgeführten Gründen sowie zur Wahrung der persönlichen Entscheidungsfreiheit im vorliegenden Baugebiet nicht vertretbar.

Die Erfordernis einer Minimierung des durch die Versiegelung bedingten Eingriffes in den Landschaftswasserhaushalt ergibt sich aus den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 8 BNatSchG) sowie des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde dieser Eingriff gemäß § 8 BNatSchG beurteilt. Da die Flächenversiegelung im Baugebiet nicht durch eine Flächenentsiegelung an anderer Stelle kompensiert werden konnte, wurden unter Anwendung der §§ 8 Abs. 9 und 8a BNatSchG ausreichende Ersatzmaßnahmen mit der Unteren Landespflegebehörde vereinbart.

7 Hinweise der Versorgungsträger sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

KEVAG, Koblenz

Zur Stromversorgung des Neubaugebietes ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Die benötigte Versorgungsfläche von 4,0m x 4,0m wird an dem von der Planstraße A abzweigenden Fußweg im Westen des Plangebietes ausgewiesen. Die Zuwegung muß für Transportfahrzeuge mit einem Gewicht von ca. 15t zu befahren sein.

Der Anschluß der geplanten Trafostation erfolgt voraussichtlich mit Erdkabel an die im Eingangsbereich des Feriendorfes vorhandene Trafostation. Die Kabeltrasse verläuft innerhalb des von der Planstraße C weiterführenden Fußweges.

Die geplanten Neubauten werden über ein noch zu errichtendes Niederspannungs-Kabelnetz mit elektrischer Energie versorgt, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen gegeben sind.

Geologisches Landesamt, Mainz

Die Anforderungen der DIN 1054 hinsichtlich der Belastung des Baugrundes sind bei jeglichen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen zu beachten.

Darüberhinaus sind besondere Anforderungen und Vorkehrungen im Bereich des ehemaligen Steinbruchs im Hinblick auf die Hangstabilität und Untergrundverhältnisse zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die zu ergreifenden Sicherungsmaßnahmen und Auflagen (wie notwendige Baugrunduntersuchungen) im einzelnen festzulegen. Auf der Planurkunde sowie in den Textfestsetzungen wurde eine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen. Die Kennzeichnung erfolgte auch, da seitens des Rates Ablagerungen von Hausmüll, ö.ä. nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Die Fläche ist allerdings nicht im Altlastenkataster des Westerwaldkreises erfaßt.

Bei Bebauung dieser Flächen muß mit möglichen Beeinträchtigungen (z.B. Fels, Hangrutschungen) gerechnet werden.

Um diesbezügliche Einschränkungen weitestgehend zu minimieren, wurde die überbaubare Grundstücksfläche auf die Bereiche außerhalb des Steinbruchs und der Böschungen begrenzt.

Telekom, Koblenz

Sämtliche Baumaßnahmen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt 1 in Koblenz, Postfach 9100, Dienststelle PIL 2, Tel.: 0261/490-4812 anzuzeigen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitungen, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) für die evtl. erforderliche Umlegung bestehender Leitungen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Bereich der angesprochenen Versorgungsleitungen sind im voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hierzu einige Hinweise:

Bei Baumpflanzungen sind die Anforderungen gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Der Abstand von Baumachse und Kabel darf 2,00 m und zwischen Baumachse und Gasrohr 2,50 m nicht unterschreiten. Bei geringeren Abständen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen mit dem zuständigen Versorgungsträger zu prüfen.

Archäologische Denkmalpflege, Amt Koblenz:

Um einer möglichen Zerstörung kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler im Zuge der Erdbewegungen vorzubeugen, ist es sinnvoll, das Landesamt für Denkmalpflege, Amt Koblenz, Tel. 0261/73626, über den Beginn der Erdarbeiten in Kenntnis zu setzen. Gleichzeitig sind die örtlich eingesetzten Baufirmen entsprechend zu belehren. Es wird darauf hingewiesen, daß etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelette, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) gemäß den §§ 16-21 Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht bei o.g. Landesamt unterliegt.

8 Bodenordnung

Zum Zwecke der Bebauung ist eine Umlegung nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich und soll für den gesamten Planbereich durchgeführt werden.

9 Kostenschätzung

Straßenausbau	: 6.100 m ² à 200,- DM	= DM 1.220.000,00
Fußweg	: 500 m ² à 100,- DM	= DM 50.000,00
Straßenbeleuchtung	: 40 St. à 4000,- DM	= DM 160.000,00
Kanalisation	: 1.200 lfdm à 440,- DM	= DM 528.000,00
Wasserversorgung	: 1.200 lfdm à 350,- DM	= DM 420.000,00
Straßenbepflanzung		
Bäume (STU 14-16)	: 37 St. à 500,- DM	= DM 18.500,00

		= DM 2.396.500,00
10% Nebenkosten		= DM 239.650,00

		= DM 2.636.150,00
zur Aufrundung		= DM 13.850,00

Gesamtkosten:		= DM 2.650.000,00
		=====

AUFGESTELLT:

Planungsbüro REDLIN
Stadtplanerin Claudia Redlin - AKRP
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung
Hauptstraße 27 - 56414 Dreikirchen

Datum: 21.06.1994
geä. : 14.12.1994



Bebauungsplan "Vor dem kahlen Hahn"

Ausgefertigt

Helferskirchen, 21. MRZ 96.

Ortsgemeinde Helferskirchen

(Hardy) Ortsbürgermeister

Hardy



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 27. MRZ 96. i. d. Wochenzeitung Nr. 13 der VG Wirges gem. § 12 BauGB bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan erlangt mit der Bekanntmachung Rechtskraft.

Helferskirchen den 28. MRZ 96.

(Ortsbürgermeister)

Anlage zu Abschnitt 3.2 der Begründung**Ermittlung der Geräuschemissionen der Landesstraße L 267
in Helferskirchen nach der DIN 18 005 - Schallschutz im Städtebau**

1. Orientierungswerte nach der DIN 18 005:
 Allgemeines Wohngebiet (WA): tagsüber (06.00-22.00Uhr) - 55dB(A)
 nachts (22.00-06.00Uhr) - 45dB(A)

2. Verkehrsdaten:
 DTV nach Verkehrsstärken 1990¹: 1.019 Kfz/24h
 Lkw - Anteil: 8 %

Prognosefaktor für das Jahr 2010
 (nach der neuesten demographischen Verkehrsprognose
 der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz): 1,27

Verkehrsaufkommen im Prognosejahr: 1.294 Kfz/24h

Maßgebliche stündliche Verkehrsstärke
 für das Prognosejahr: M_{tags} : 0,06 x DTV = 77,64 Kfz/h
 M_{nachts} : 0,008 DTV = 10,35 Kfz/h

3. Rechnerische Ermittlung der Geräuschemissionen nach Abschnitt 6.1 der
 DIN 18 005:

$$L_{\tau} = L_{m,E} - \Delta L_{s,\perp} + \Delta L_K$$

mit

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + \Delta L_{\text{StrO}} + \Delta L_v + \Delta L_{\text{Stg}}$$

L_{τ} Beurteilungspegel

$L_{m,E}$ Emissionspegel

$L_m^{(25)}$ Mittelungspegel in 25m von Fahrbahnmitte nach Abschnitt 4.1.1

ΔL_{StrO} Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen

ΔL_v Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten

ΔL_{Stg} Zuschlag für Steigungen

$\Delta L_{s,\perp}$ Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände

$s_{\perp,O}$ und Höhenunterschiede H zwischen Schallquelle und Immissionsort

ΔL_K Zuschlag für lichtzeichengeregelte Kreuzungen und Einmündungen

Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gußasphalt

Geschwindigkeiten: Pkw - 70 km/h

Lkw - 70 km/h

freie Schallausbreitung

¹ Verkehrsstärken, Bundes- und Landesstraßen, 1990; Maßstab 1:200.000, Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz

Emissionspegel $L_{m,E}$

$L_{m(25)}$ tags:		= 56,9 dB
$L_{m(25)}$ nachts:		= 49,6 dB
ΔL_{Stro} :	nicht geriffelter Gußasphalt	= 0 dB
ΔL_V	Tempo 70 km/h	= - 2,35 dB
ΔL_{Stg} :	$\leq 5\%$	= 0 dB

$$L_{m,E(25)} \text{ tags} = 56,9 \text{ dB} + 0 \text{ dB} + (-2,35 \text{ dB}) + 0 \text{ dB} = 54,55 \text{ dB}$$

$$L_{m,E(25)} \text{ nachts} = 49,6 \text{ dB} + 0 \text{ dB} + (-2,35 \text{ dB}) + 0 \text{ dB} = 47,25 \text{ dB}$$

Beurteilungspegel L_T

$\Delta L_{s,l}$: horizontaler Abstand: 22,50m; Höhenunterschied 6,5m
= -0,46 dB

ΔL_K : keine = 0 dB

L_T tags: 54,55 dB - (-0,46 dB) + 0 dB = 55,01 dB \Rightarrow 55 dB(A)

L_T nachts: 47,25 dB - (-0,46 dB) + 0 dB = 47,71 dB \Rightarrow 48 dB(A)

Überschreitungen gegenüber den Orientierungswerten nach DIN 18 005:

tagsüber: keine Überschreitung

nachts: max. 3 dB(A)

AUFGESTELLT:

Datum: 30.11.1994

Planungsbüro REDLIN
Hauptstraße 27 - 56414 Dreikirchen



Bebauungsplan "Vor dem kahlen Hahn"

A u s g e f e r t i g t

Helferskirchen, 21. MRZ 96.

Ortsgemeinde Helferskirchen

(Hardy) Ortsbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 27. MRZ 96. i.d. Wochenzeitung Nr. 13 der VG Wirges gem. § 12 BauGB bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan erlangt mit der Bekanntmachung Rechtskraft.

Helferskirchen den 28. MRZ 96.



(Ortsbürgermeister)