

■
Objekt: Projekt-Nr.: N 2001 022

Projekt: Bebauungsplan "Erweiterung Sonnenstraße" in der Gemeinde Niederkirchen
mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie
integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag

Begründung zum Bebauungsplan

Auftraggeber: Gemeinde Niederkirchen
67700 Niederkirchen

vertreten durch: Palatia Ingenieur- und Städtebau GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

den _____

(Stempel)

(Unterschrift)

Bearbeiter: igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im Juli 2003
■



(Stempel)

(Unterschrift)

Geändert: Abwägung durch Gemeinde am 24.04.2003
Geändert: Abwägung Offenlage durch Gemeinde am 30.06.2003

GLIEDERUNG

1. Allgemeines
 - 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Ausgangslage
 - 2.1 Bestandssituation
 - 2.2 Einfügung in die Gesamtlage
3. Planungsziele, Planungsgrundsätze
 - 3.1 Allgemeines
 - 3.2 Planungsanlass
 - 3.3 Planungsgrundsätze
4. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt
 - 4.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit, Erfordernis eines Umweltberichtes (nach § 1a und § 2a zu Bau GB)
 - 4.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft
 - 4.4 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Sozialstruktur
5. Planverwirklichungen
 - 5.1 Bodenordnung
 - 5.2 Ver- und Entsorgung
 - 5.2.1 Regenwasserbewirtschaftung
 - 5.2.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 5.2.3 Wasserversorgung
 - 5.2.4 Stromversorgung
 - 5.2.5 Gasversorgung
 - 5.2.6 Vollzugsprozess
 - 5.3 Kosten und Finanzierung der Maßnahme
 - 5.4 Flächenbilanz
6. Zusammenfassung

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet „Erweiterung Sonnenstraße“ befindet sich östlich der Ortsmitte von Niederkirchen nördlich vom bestehenden Neubaugebiet „An der Sonnenstraße“. Die Fläche befindet sich in einem Hangbereich. Der größte Teil des Baugebietes liegt östlich eines bestehenden Feldweges, der von der Sonnenstraße nach Norden führt. Diese Straße dient gleichzeitig der Erschließung des Neubaugebietes. 3 Grundstücke liegen westlich des auszubauenden Feldweges.

Der Bereich ist vollständig im Flächennutzungsplan als W-Fläche dargestellt.

Die Fläche wird über die bestehenden Ortsstraßen der Gemeinde Niederkirchen erschlossen und somit ans überregionale Verkehrsnetz angebunden. Niederkirchen ist über die L 382, die L 388 gut an die Bundesstraße 270 angebunden, die die direkte Anbindung nach Kaiserslautern darstellt. In Kaiserslautern bestehen Anschlussmöglichkeiten zur A 6, welche eine wichtige europäische Ost-West-Achse ist.

Die A 6 ist nach 20 km in etwa 25 Minuten zu erreichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 ersichtlich.

2. Ausgangslage

2.1 Bestandssituation

a) städtebauliche Situation

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist derzeit unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Baugebiet erweitert die Gemeinde in nördliche Richtung. Es wird eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsrandes um 2 weitere Baureihen nach Norden vorgenommen. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als W-Fläche dargestellt und ist momentan noch die einzige Möglichkeit einer Siedlungsentwicklung der Gemeinde Niederkirchen.

Innerhalb des Ortskernes sowie die angrenzende Neubebauung an das Baugebiet besteht überwiegend aus freistehender Einfamilienhausbebauung.

In Niederkirchen überwiegt die Wohnnutzung, landwirtschaftliche Anwesen sind in Niederkirchen noch vorhanden. Die Gemeinde ist noch landwirtschaftlich geprägt und somit ist in der Gemeinde Niederkirchen immer wieder mit Geruchs- und Lärmbelästigungen zu rechnen. Diese sind in einer ländlich geprägten Gemeinde ortstypisch und zur Wahrung des Dorfcharakters zu dulden. Dies gilt auch für den landwirtschaftlichen Betrieb im Südosten des Baugebietes. Innerhalb der Gemeinde herrscht eine 2-geschossige Bauweise vor, welche auch im Neubaugebiet „Erweiterung Sonnenstraße“ entsprechend übernommen werden soll, wobei hier die topographische Situation des Baugebietes zu berücksichtigen ist.

b) Erschließung

Zur Erschließung des Baugebietes wird die bestehende Sonnenstraße, die in der Verlängerung als Feldweg nach Norden fortgesetzt wird, ausgebaut, um das Baugebiet zu erschließen. Die eigentliche Erschließung des Baugebietes erfolgt dann über eine rechtwinklig abknickende Stichstraße nach Osten, die bogenförmig dem Höhenverlauf folgt. Die Straßen werden mit einer Breite von 5,50 m erstellt und somit ist ausreichend Platz für den Begegnungsverkehr LKW/PKW, sowohl im Bereich des ehemaligen Feldweges, als auch in der neu zu erstellenden Planstraße A. Des Weiteren wird eine Möglichkeit geschaffen, das Baugebiet nach Westen zu erweitern. Eine mögliche Erschließungsanbindung wird im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Die Planstraße A endet im östlichen Bereich an einer Wendeanlage des Wendeanlagentyps 3, L-Form, die das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs ermöglicht.

Die Sonnenstraße mündet in die K 31, welche zur Ortsmitte führt. Von dort ist über verschiedene Landes- und Bundesstraßen das Mittelzentrum Kaiserslautern zu erreichen. Kaiserslautern ist sowohl Arbeitsplatz als auch Dienstleistungs-, Kultur-, Bildungs- und Einkaufszentrum der Westpfalz. In Kaiserslautern sind auch die wichtigsten überregionalen Verkehrsanbindungen zu finden. Im Bahnhof bestehen die Zusteigemöglichkeiten an die ICE-Anbindung Paris-Mannheim, als auch Anschlussmöglichkeiten an die A 6.

c) Landespflegerische Situation

Aus Sicht der Landespflge ist die Fläche als unbedenklich zu sehen, da hier nur strukturarme Mähwiesen und Ackerland von der Bebauung betroffen sind. Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine kleine Streuobstwiese, mit 12 Streuobstbäumen, die alle durch die Bebauung entfallen werden.

2.2 Einfügung in die Gesamtlage

Niederkirchen ist seitens der Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz) mit Funktion L (Gemeinde, deren Gesamtstruktur durch die Landwirtschaft geprägt wird, die Produktionsbedingungen sind zu sichern) ausgewiesen. Somit kann die Gemeinde neue Flächen in einer Größenordnung ausweisen, die für den Eigenbedarf notwendig sind. Im derzeitigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird die Plangebietsfläche als Wohnentwicklungsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem rechtskräftigen Flächenutzungsplan. Die Flächen weiter östlich des Plangebietes, die ebenfalls im FNP dargestellt sind, werden nicht für eine Bebauung herangezogen.

3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan verfolgt nach den in § 1 Abs. 5 BauGB gesetzlichen Zielvorgaben, das Bestreben, Grundlagen zu legen und im Plangebiet, sowie für den gesamten Ortsbereich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

3.2 Planungsanlass

Im wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung vom benötigtem Wohnraum
- Abrundung des nordwestlichen Ortsrandbereiches

3.3 Planungsgrundsätze

a) städtebauliche Grundsätze

Das Baugebiet wird beidseitig der Planstraße A und westlich der Sonnenstraße als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das vorwiegend dem Wohnen dient. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aus städtebaulichen Gründen hier nicht zugelassen werden. Die Gemeinde weist eine dörfliche Struktur auf. Durch die bestehende Neubebauung südlich des Plangebietes der Gemeinde würden diese Nutzungen der städtebaulichen Struktur in der Gemeinde Niederkirchen widersprechen.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird eine maximal 2-geschossige Bebauung festgesetzt, damit sich die Kubatur des neuen Baugebietes an die des Ortes einfügt und einen guten Übergang zur Landschaft darstellt. Durch entsprechende Festsetzungen der Traufhöhen wird auf die vorhandene Topographie reagiert um das Baugebiet auch in die bestehende Topographie gut einbinden zu können. Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 festgesetzt, die Geschossflächenzahl auf 0,6 um den Übergang der Siedlung zur Landschaft zu verbessern und um mit dem Boden schonend umzugehen. Durch die Eingrenzung der Anzahl der Wohnungen auf 2 pro Grundstück, wird eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke durch Mehrfamilienhäuser vermieden und eine ortstypische Anpassung an die bestehende Ortsstruktur gewährleistet. Insgesamt sind 17 Grundstücke für die Wohnbebauung vorgesehen. Dies ermöglicht die Erstellung von maximal 34 Wohneinheiten. Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 3 Einwohnern pro Wohnung, ergibt sich eine künftige Einwohnerzahl des künftigen Neubaugebietes von maximal 102 Einwohnern. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 460 m² und 805 m².

b) Grundsätze der Erschließung

Zur verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke ist die Planstraße A vorgesehen. Diese Stichstraße beginnt im Westteil des Baugebietes an der noch zu verlängernden Sonnenstraße und verläuft parallel zu den Höhenlinien in östliche Richtung unter Beachtung des Geländeverlaufes und endet in einem Wendehammer Typ 3 (L-Form), der das Wenden für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zulässt. Im Bebauungsplan wird der von der Sonnenstraße ausgehende Feldweg weiterhin dargestellt. Er dient der Anbindung der nördlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Des Weiteren wird eine Reservefläche für eine mögliche Anbindung eines Neubaugebietes als Erweiterung in westliche Richtung vorgesehen, falls dies einmal erforderlich werden wird.

Die Straßen sollen insgesamt niveaugleich ausgebaut und als Mischfläche genutzt werden. Die Straßenbreite von 5,50 m der Planstraße A ermöglicht den Begegnungsverkehr LKW/PKW und ist für ein Neubaugebiet entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Erschließungsstraßen bemessen. Die Planstraße soll durch mindestens 2 Baumpflanzungen gestalterisch gegliedert und als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden, um den ruhenden Verkehr ordnen zu können. Aus grundstückstechnischen Gründen lässt sich leider kein Fußweg direkt zur Ortsmitte realisieren, doch kann die Ortsmitte über die bestehenden und wenig befahrenen Wohnstraßen gut erreicht werden.

c) Landespflegerische Grundsätze

Zur Kompensation für die im Gebiet entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind die folgenden Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt:

- Anlagen von öffentlichen Grünflächen und Wiesenansaat im nördlichen Plangebiet in Verbindung mit der Regenwasserbewirtschaftung
- Eingrünung des Neubaugebietes in östliche Richtung mit Sträuchern und Bäumen in Verbindung mit einem wasserableitenden Graben
- Anpflanzung eines Baumes pro Grundstück
- Anpflanzen von mindestens 2 Bäumen in der Planstraße A
- Weitestgehende Erhaltung der bestehenden Streuobstbäume und sonstigen Gehölze

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Als wesentliche nutzungsbedingte Auswirkung des Vorhabens ist eine zusätzliche Verkehrsbelastung aus dem Wohngebiet zu erwarten. Diese wurde nach einem Verfahren nach Schütte¹ überschlägig ermittelt. Zusammenfassend auf die Abschätzung des Verkehrsabkommens ist festzuhalten, dass in den Spitzenstunden maximal 16 PKW pro Stunde aus dem Wohngebiet zu erwarten sind.

4.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit, Erfordernis eines Umweltberichtes (nach § 1a und § 2a zu Bau GB)

Es wurde die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erfordernisse eines UVP-Vorberichtes geprüft. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG bzw. § 3c Abs. 1 Satz 1 und 2 UVPG² ist eine UVP für ein städtebauliches Projekt für sonstige bauliche Anlagen für eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von 100 00 m² oder mehr vorzunehmen. Für zulässige Grundflächen von 20 000 m² bis < 100 000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung vorzunehmen. Für zulässige Grundflächen von 20 000 m² bis < 100 000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung vorzunehmen. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan beträgt die überbaubare Grundfläche im Baugebiet 3 186 m² (10620 m² x 0,3). Somit ist sowohl keine Vorprüfung, noch eine UVP erforderlich. Eine Prüfung aller Umweltbelange ist im landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellt.

4.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft

Im Plangebiet sollen Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet) mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 realisiert werden. In diesem Bereich sind folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

Baubedingt:

- Beseitigung von Vegetationsbeständen (mindestens 10 Streuobstbäume)
- Abschieben von Oberboden
- Lagern von Baumaterial außerhalb von Baustellen
- Anlage von Baubetriebswegen

¹ Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e. V.: Merkblatt für die Vorschätzung des Verkehrsaufkommens von städtischen Wohnsiedlungen (siehe Anlage 1 im Bebauungsplan)

² UVPG = Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 27.07.2001

- Lärm und Erschütterung von Baufahrzeugen auf Zufahrtswegen und innerhalb des Baugebietes

Anlagenbedingt:

- Flächenentzug und Versiegelung durch Straßenflächen
- Flächenentzug und Bodenversiegelung durch Gebäude
- Flächenentzug durch Zufahrten, Gehwege, Stellflächen usw.
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes und damit des Überganges zwischen ortslagenfreier Landschaft

Betriebsbedingt:

- Lärmbelastungen und Luftverunreinigungen durch zusätzlichen Verkehr und Feuerungsanlagen
- Erhöhter Trinkwasserverbrauch
- Erhöhter Eintrag von Abwässern in die Kanalisation und Kläranlage

4.4 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Sozialstruktur

In dem Baugebiet „Erweiterung Sonnenstraße“ wird eine Bebauung angestrebt, die eine gleichartige Sozialstruktur wie die angrenzenden Baugebiete besitzen soll. Nachteilige Auswirkungen auf die Sozialstruktur der Gemeinde Niederkirchen sind nicht zu befürchten. Die Gemeinde beabsichtigt die Grundstücke durch einen Erschließungsträger zu veräußern.

5. Planverwirklichungen

5.1 Bodenordnung

Die Gemeinde Niederkirchen beabsichtigt das Plangebiet mit Hilfe eines Erschließungsträgers zu realisieren. Der Erschließungsträger wird Eigentümer aller notwendigen Grundstücksflächen. Ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB ist hier nicht erforderlich.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Regenwasserbewirtschaftung

Das Regenwasser auf den privaten Flächen soll gemäß der gesetzlichen Regelungen des Landeswassergesetzes primär in den privaten Grünflächen in Mulden zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden.

Niederschlagswasserableitung

Der Niederschlagswasserabfluss wird durch folgende Maßnahmen möglichst gering gehalten:

- a) Grundflächenzahl $GRZ = 0,3$
- b) Empfehlung von wasserdurchlässigen Belägen auf den Privatgrundstücken
- c) Festsetzungen von Zisternen $V_{Nutz} = 6 \text{ m}^3 / \text{Grundstück}$ (wird in Kaufverträgen verankert)

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund scheidet wegen des oberflächennahen Felshorizontes aus. Es besteht beim Versickern die Gefahr, dass die bestehende südliche Bebauung durch Kluftwasser beschädigt wird. Die Anwesen liegen teilweise im Einschnitt des Hanges.

Durch die Festsetzung der Zisternen wird das Niederschlagswasser so weit als möglich einer Verwertung zugeführt.

Das überschüssige Niederschlagswasser, das weder

- vermieden,
- versickert,
- verwertet,

werden kann, muss über die geplanten Regenwasserkanäle einer zentralen Rückhaltermulde im Süd-Westen zugeleitet werden.

Durch die Erschließung des Baugebietes kann ein ca. 2,9 ha große Außeneinzugsgebiet von der Mischwasserkanalisation abgehängt werden. Hierdurch wird der Kläranlage Fremdwasser ferngehalten.

Regenwasserspeicherung

Wie vor erwähnt, werden in den Kaufverträgen Festsetzungen getroffen, nach denen jeder Grundstückseigner eine Zisterne von mindestens 6 m³ Nutzvolumen errichten muss.

Die verbleibenden, gesammelten und abgeleiteten Niederschlagswasser können nicht direkt in den vorhandenen Regenwasserkanal zwischen Harzhütter Straße und Sportplatz eingeleitet werden. Damit der bestehende Kanal hydraulisch nicht überlastet wird, wird der Bau einer Rückhaltemulde erforderlich.

Die Einleitmenge beträgt 50 l/s (bezogen auf den Bemessungsregen T = 5 Jahre)

Ausgleich der Wasserführung

Das erforderliche Ausgleichsvolumen gemäß § 61, 62 LWG ist in einem eigenständigen Wasserrechtsverfahren bilanziert.

Vom erforderlichen Rückhaltevolumen darf die Hälfte der Zisternenvolumina abgezogen werden. Es verbleibt ein auszugleichendes Defizit von $V = 160,5 \text{ m}^3$. Dieses Volumen wird durch den Bau der Versickerungsmulde westlich der Turnhalle geschaffen.

Hierzu wird eine gesonderte Genehmigungsplanung vorgelegt.

5.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwässer werden in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Sonnenstraße eingeführt. Bei dem Ausbau der Sonnenstraße und Verlängerung bis zur Planstraße A ist dieser Schmutzwasserkanal ebenfalls zu verlängern. Der Schmutzwasserkanal wird der bestehenden Kläranlage zugeführt.

5.2.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet Sonnenstraße kann an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

5.2.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist gesichert.

5.2.5 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

5.2.6 Vollzugsprozess

Die Realisierung des Baugebietes „Erweiterung Sonnenstraße“ wird in einem Stück erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine bedarfsorientierte Ausweisung von neuen Bauflächen dar, die für die Gemeinde für die nächsten Jahre ausreichen wird. Die Gemeinde Niederkirchen beabsichtigt bei einer weiteren Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die Siedlungsentwicklung in nördliche Richtung fortzuführen bis zu der Höhe der bereits bestehenden Bebauung im östlichen Bereich der Gemeinde.

5.3 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Baugebietes sowie die Vermarktung erfolgt durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem privaten Investor. Kosten der Maßnahme für die Ausführung des Baugebietes werden von dem Investor für die Nettobauflächen umgelegt. In diesen Kosten sind die umlagefähigen Erschließungsbeiträge nach dem BauGB sowie Kosten nach dem BNatSchG zusammengefasst.

Die Erschließungskosten für Kanal und Wasser sind dabei ebenfalls enthalten.

5.4 Flächenbilanz

Für das Plangebiet (ohne den Flächenansatz von ca. 1 500 m² externer Maßnahmen zur vollständigen Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt) gelten insgesamt folgende Flächengrößen in ha:

| Art der Fläche | Flächengröße in ha | Anteil in % |
|---|--------------------|-------------|
| Plangebiet/Gesamtgebiet Bruttobauland | 1 485 | 100 % |
| Erschließung Planstraße A und Verlängerung Sonnenstraße | 0,159 | 10,71 % |
| Öffentliche Grünfläche, Ausgleichsflächen, Re- genwasserbewirtschaftung | 0,3 | 20,10 % |
| Nettobaufläche Grundstücke | 1,026 | 69,09 % |

6. Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan „Erweiterung Sonnenstraße“ in der Gemeinde Niederkirchen wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an die bestehende Ortslage von Niederkirchen einer städtebaulichen Nutzung zugeführt. Es entstehen insgesamt 17 Grundstücke, welche als allgemeines Wohngebiet dargestellt sind. Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Sonnenstraße nach Norden und die Planstraße A und ist somit gesichert.

Auf den öffentlichen Grünflächen erfolgt eine Aufwertung der landwirtschaftlichen extensiv genutzten Grünflächen dadurch, dass Versickerungsmöglichkeiten und Kompensationsflächen geschaffen werden. Bei der Ausweisung des Baugebietes und der Festlegung des Geltungsbereiches wurden auf die westlichen Bereiche der Ausweisung aus dem Flächennutzungsplan verzichtet um die Flächengröße an den Bedarf entsprechend anzupassen. Zudem sollen Probleme mit der im Westen vorhandenen Sportplatznutzung aus dem Wege gegangen werden. Das Baugebiet wird im Randbereich nach Westen und nach Norden durch einen Grünstreifen entsprechend eingegrünt, um den Übergang zur Landschaft zu optimieren.



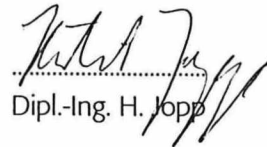
Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Juli 2003



Dipl.-Ing. J. Wilhelm


Dipl.-Ing. H. Jopp

Niederkirchen, 15. Juli 2003





Ortsbürgermeister