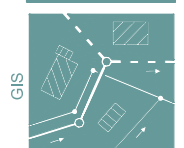
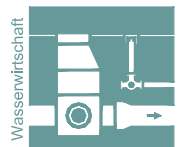
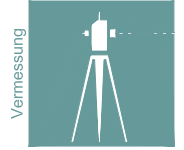


Projektnummer 1162\_BP

**Stadt Wissen  
Verbandsgemeinde Wissen  
Kreis Altenkirchen**

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Auf den Weiden“  
1. Änderung**





## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Aufgabenstellung .....	3
2. Lage im Raum / Bestandssituation / Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	4
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche Planung .....	6
4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung .....	6
5. Geologie und Bergbau .....	6
6. Geplante Maßnahmen .....	8
6.1 Erschließung .....	8
6.2 Bauliche und sonstige Nutzung .....	9
6.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	9
6.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	10
7. Ver- und Entsorgung .....	11
7.1 Stromversorgung .....	11
7.2 Gasversorgung .....	11
7.3 Fernmeldeanlagen .....	11
7.4 Wasserversorgung .....	11
7.5 Abwasserentsorgung .....	11
7.6 Oberflächenwasser .....	11
8. Bodenordnung .....	12
9. Flächenaufteilung .....	13
10. Kostenschätzung .....	14

Verfasser: *Dipl.-Ing. (TU) Gerhard Hachenberg, Städtebau*

Planunterlagen: *Kerstin C. Eiteneuer*

Script: *Silke Menzel*

Aufgestellt: *November 2003*

Zuletzt geändert: *25.08.2011*

Auszug aus §244 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 27.8.1997, zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24.6.2004:

*„(2) Abweichend von Absatz 1 finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Verfahrensschritten noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.“*



## 1. Aufgabenstellung

Die Stadt Wissen plant im Rahmen ihrer zukünftigen Stadtentwicklung die Ausweisung eines Wohngebietes einschließlich einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte im Südosten des Stadtteiles Schönstein. Damit sollen Baumöglichkeiten zur Deckung des Eigenbedarfes, aber auch für die außergemeindlichen Nachfragen geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Wissen ist das betreffende Plangebiet als Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 5 ha ausgewiesen. Das geplante Gebiet grenzt direkt östlich an den Bebauungsplan „Auf den Hüllen/Auf dem Küppel“ an.

Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist als relativ unproblematisch anzusehen. Das Gelände wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (Grünlandbewirtschaftung). Das zur Wohnbebauung vorgesehene Baugebiet „Auf den Weiden“ liegt im Einflussbereich eines früheren Bergbaus. Die Ergebnisse der geophysikalischen Vermessungen des Planbereiches sowie der entsprechenden Bodengutachten zur Standfestigkeit des Untergrundes sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB hat der Rat der Stadt Wissen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf den Weiden“ im Stadtteil Wissen-Schönstein beschlossen.

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung der Stadt Wissen sind aufeinander abgestimmt, der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Den Auftrag für die Bearbeitung des Bebauungsplanes erhielt das Büro für Ingenieur- und Umweltplanung GmbH (IU Plan), Barrwiese 3, 57627 Hachenburg.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden parallele Planbearbeitungen für die Erschließung des Neubaugebietes und die Regenwasserbewirtschaftung durchgeführt.

Als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf sowie die erforderlichen Objektplanungen ist seitens des Büros für Ingenieur- und Umweltplanung eine tachymetrische Geländeaufnahme des Plangebietes mit Anschluss an das Höhen- und Koordinatennetz des Landes Rheinland Pfalz (Gauß-Krüger-System) vorgenommen worden.

Aus dem daraus entwickelten Geländemodell werden alle erforderlichen Lage- und Höhenangaben für die zukünftige Planung bis zur Bauausführung und Massenberechnungen für den Straßen- und Kanalbau entnommen.



.....

## 2. Lage im Raum / Bestandssituation / Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Stadtteil Schönstein liegt östlich der Stadt Wissen, dem gleichnamigen Sitz der Verbandsgemeinde.

Gemäß des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald hat die Stadt Wissen die Funktion eines Mittelzentrums mit regionalplanerischen Zuweisungen „Gewerblicher Standort“ und „Erholung“.

Im Jahr 2002 betrug die Einwohnerzahl 9.234, wobei eine leicht ansteigende Einwohnerentwicklung festzustellen ist (Jahr 2000 = 9186 Einwohner). In der Stadt Wissen sind alle Infrastruktureinrichtungen und Schultypen komplett vorhanden. Des weiteren gibt es Kindergärten und zahlreiche Vereine und Verbände.

Das leicht nach Westen bzw. Nordwesten geneigte Gelände liegt in direktem Anschluss nördlich der K 126 zwischen Schönstein und Mittelhof, südlich der Gemeindestraße „Karweg“, östlich des Neubaugebietes „Auf den Hüllen/Auf dem Küppel“ und westlich an einer Grünfläche, die ca. 30 m vor einem Hochwald liegt. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 234 m und 250 m über NN. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den „Wacholderweg“ an das bestehende Neubaugebiet „Auf den Hüllen/Auf dem Küppel“, an die Gemeindestraße „Karweg“ im Norden sowie an die K 126 im Süden.

Die Bebauung der vorhandenen Wohngebietsflächen ist als offen zu bezeichnen. Die teils trauf-, teils giebelständig angelegten Gebäude sind in der Regel ein- bis zweigeschossig. Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer (überwiegend Satteldächer) ausgebildet.







.....

### **3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die überörtliche Planung**

Wie bereits beschrieben, wird die Bebauung aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Stadt Wissen hat bisher rund ¼ der überwiegend in Privatbesitz befindlichen Flächen erworben. Ein Bodenordnungsverfahren ist erforderlich.

Ein rechtsverbindlicher Landschaftsplan ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes existent.

### **4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung**

Generell ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (5) Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde daher über den Grünordnungsplan hinaus der erforderliche landespflegerische Planungsbeitrag in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 17 Landespflegegesetz erarbeitet. Hierzu wurde ein gesonderter Erläuterungsbericht sowie ein Bestandsplan der Biotoptypen und Nutzungen und die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Der Textteil des Planungsbeitrages wird Bestandteil der Begründung.

### **5. Geologie und Bergbau**

#### **Bergbau**

Das zur Wohnbebauung vorgesehene Baugebiet „Auf den Weiden“ der Stadt Wissen liegt im Einflussbereich eines ehemaligen Bergbaugebietes. Vorerst wurden geophysikalische Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Empfad GmbH, Neuwied, durchgeführt, die Aufschluss über mögliche Hohlräume im Untergrund erbringen sollten. Diese Vermessung wurde geoelektrisch durchgeführt und hat verschiedene Anomalien der elektrischen Leitfähigkeit des Untergrundes ergeben, die aber nicht eindeutig als Hohlräume zu interpretieren waren. Weitere Untersuchungen wurden durch das Ingenieurbüro Dr. Paul-Gerhard Abel, Siegen, durchgeführt. Ein ergänzendes Bodengutachten zur Standfestigkeit des Untergrundes im nordöstlichen Teilbereich mit untertägigem Bergbau hat folgendes Ergebnis gebracht:



1. Der größte Teil des Baugebietes ist ohne negative Auswirkungen von umgegangenem Bergbau zur Bebauung freigegeben.
2. In einer Teilfläche im Nordosten sollten weitergehende Erkundungen durch Schürfe getätigt werden. Fläche 60 m x 60 m.
3. Im Nordosten des Gebietes sind die Parzellen 14/1, 15, 16 und tlw. 18 betroffen. Hier wurden 8 durchgehende Schürfschlitze S1, S3 – S9 in einem Abstand von jeweils 10 m ausgeführt.
4. Auf den vermuteten „oberen Stollen“ (parallel zur Karwegstraße) muss bei der Bebauung der Parzellen 15 und 16 keine Rücksicht genommen werden. Es sind keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Ergebnis aus Schürf 1; Parzelle ist bereits bebaut).
5. Die übrigen Schürfe (S3 – S9) sollten den vermuteten Schacht der Grube Goldkaule sowie die geoelektrisch festgestellte Anomalie „b“ erklären.
6. In den Schürfschlitzen S5 – S7 wurden im Bereich der Flurstücke 15 und 16 oberflächennah verlegte Elektrokabel und Metallerdungsbänder angetroffen. Evtl. aus Transformatoren oder Umspannhaus der RWE (Anomalie b).
7. Die Schlitze S3 – S8 haben ansonsten nur natürlichen Untergrundaufbau ergeben. Bei dem Schürfschlitze S9 wurde eine Auffüllung mit großen Steinen vermischt mit Ziegelsteinschutt und Tonschieferfelschutt auf einer Fläche von 3 x 3 m<sup>2</sup> festgestellt.
8. Der obere Stollen und der Schacht wurden nicht gefunden.
9. An den geplanten Wohnhäusern sind zunächst keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die Bauherren werden jedoch trotzdem verpflichtet, im nordöstlichen Teil (Parzellen 14/1, 15, 16 und nordöstliches Drittel von 18) ihre Baugrube von einem Geotechniker beurteilen und abnehmen zu lassen.

### **Hydrogeologie**

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevon. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

### **Ingenieurgeologie**

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.



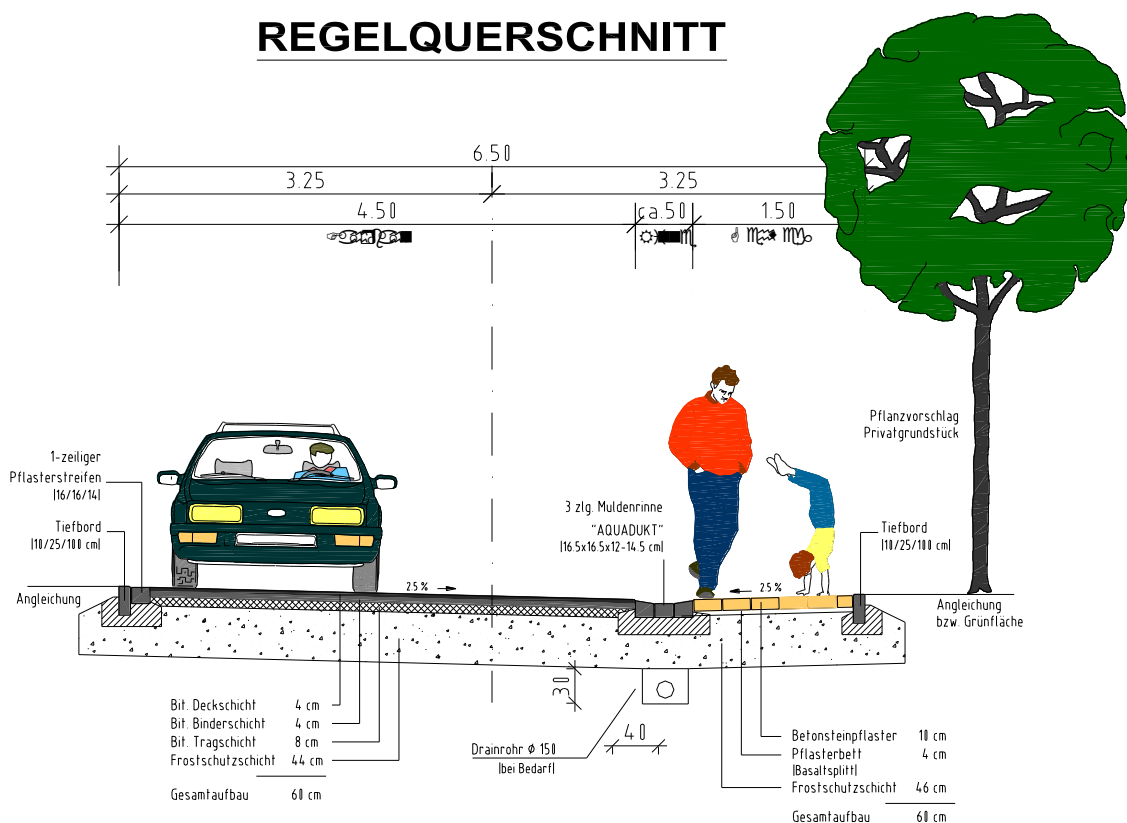
## 6. Geplante Maßnahmen

### 6.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den „Wacholderweg“, den „Karweg“ und die Kreisstraße Nr. 126 von Wissen nach Mittelhof.

Die innere Erschließung wird durch eine ringförmige Straßenführung gebildet, die seitens des Stadtrates als die vorteilhafteste angesehen wird, da sie eine gleichmäßige Verkehrsmengenaufteilung gewährleistet und zudem eine verkehrsberuhigende Wirkung hat. Die Ringstraße übernimmt eine gewisse Verteilerfunktion in dem Neubaugebiet und erhält eine Gesamtbreite von 6,50 m, die abgehenden Stichstraßen, die in Wendehämmern enden, werden mit einer Gesamtbreite von 6,0 m ausgebildet.

### Vorschlag REGELQUERSCHNITT



Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraumes für die Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse bedeutend. Dabei kommt der Pflanzung von Einzelbäumen eine wichtige raumgestalterische Funktion zu, wobei nur standortgerechte einheimische Gehölze in Frage kommen. Es wird vorgeschlagen, die Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken ne-





.....  
ben den Eingängen bzw. Garagenzufahrt in die Grünflächen nahe der Fahrbahn-  
ränder zu pflanzen.

Ein wichtiges Element in einer dörflich geprägten Bebauung ist ein funktionieren-  
des Fußwegenetz, das einerseits die fußläufige Verbindung innerhalb des Bauge-  
bietes bildet und andererseits die Verknüpfung zu benachbarten Wohngebieten  
und zur freien Landschaft herstellt.

Eine wesentliche Gestaltungsmaßnahme wird die sogenannte „Angerlösung“ sein,  
eine im Zentrum des Baugebietes anzulegende Grünfläche, die aus allen Him-  
melsrichtungen über eine raumbegleitende Fußwegverbindung zu erreichen ist  
und sich zu einem prägenden Element mit Möglichkeiten des Aufenthaltes und der  
Kommunikation entwickeln kann. Mit der Ausweisung dieser Fläche soll zur Unter-  
stützung der sozialen Komponente „Dorfleben“ beigetragen werden.

## **6.2 Bauliche und sonstige Nutzung**

### **6.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, wobei jedoch neben der Haupt-  
nutzungsart „Wohngebäude, weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig  
nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zulässig sind.

Unter dieser Prämisse wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allge-  
meines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest-  
gesetzt.

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Garten-  
baubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil  
hierfür im Ortsteil Schönstein kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissions-  
konflikte bezüglich der Wohnungsnutzung zu erwarten wären.

In der langfristigen Planung des Bedarfs an Kindergartenplätzen zeigt sich zudem  
der Bedarf zur Errichtung eines Kindergartens im östlichen Bereich der Stadt. Die  
Lage im Baugebiet „Auf den Weiden“, welches sich im Anschluss an die älteren  
Neubaugebiete „Auf den Hüllen/Küppel“ befindet ist im Sinne der wohnortnahen  
Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen und der „Stadt der kurzen Wege“ als  
sehr geeignet zu beurteilen.

### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Wesentlichen durch  
die benachbarte Bebauung bestimmt.

Daher wird in den Plangebieten die zweigeschossige Bebauung (2 Vollgeschosse)  
festgesetzt.



.....  
Unter Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude könnten starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen, die ein ausgewogenes Orts- und Landschaftsbild stören würden.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung darf die maximal zulässige Firsthöhe (FH) über dem natürlichen Gelände, bezogen auf den talseits tiefsten Punkt der Hausgrundfläche (Schnittpunkt Außenwand/Urgelände) 11,0 m nicht überschreiten.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3, die max. Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt, bzw. mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 0,6

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken. Die Festlegung von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 450 qm, die maximale Grundstücksgröße soll 650 bis 700 qm nicht überschreiten, wobei 2 bis 3 Grundstücke auch bis zu einer Größe bis ca. 900 qm bis 1.000 qm, bzw. im Gebiet der Gemeinbedarfsfläche mit rund 2000 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden können.

Zur Wahrung des Wohnfriedens sollen pro Gebäude nicht mehr als 3 Wohneinheiten zugelassen werden.

Es werden gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

### **6.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, den Wohn- und Erholungsstandort Wissen weiter zu entwickeln. Der Ortsteil Schönstein ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Diese Struktur soll beibehalten werden, wobei im Plangebiet jedoch nicht nur Einfamilienhäuser sondern auch Doppelhäuser zugelassen werden sollen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Zur Anpassung der Bebauung an die benachbarte Baustruktur werden im Bebauungsplanbereich nur Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zugelassen. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

Da breite Dachgauben sehr oft die ruhigen, großflächigen Dächer stören, dürfen diese zusammen nur 60% der Gebäudelänge einnehmen.

Für Doppelhäuser ist eine einheitlich durchgehende Dachneigung vorgeschrieben, d.h. hier ist nachbarlicher Abstimmungsbedarf erforderlich.



.....

Unmaßstäbliche Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich der Freianlagen an den Gebäuden wirken störend auf das Landschaftsbild. Daher dürfen Geländeänderungen im Bereich der Außenanlagen ein Maß von 1,50 m bezogen auf das natürliche Geländeniveau nicht überschreiten.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die RWE/EWS Regionalversorgung Siegerland.

Die geplanten Gebäude werden über ein noch zu errichtendes Niederspannungskabelnetz mit elektrischer Energie versorgt, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die Voraussetzungen zur Erschließung gegeben sind.

### **7.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wissen GmbH.

### **7.3 Fernmeldeanlagen**

Zur Versorgung des Neubaugebietes müssen Fernmeldekabel neu verlegt werden. Zuständig ist die Deutsche Telekom, Altenkirchen.

### **7.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Stadtwerke Wissen GmbH sichergestellt.

### **7.5 Abwasserentsorgung**

Es erfolgt eine Entwässerung im Trennsystem. Das Schmutzfrachtwasser wird über die zu bauende Kanalisation an den vorhandenen Kanal im „Wacholderweg“ angeschlossen. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Wissen zugeführt.

### **7.6 Oberflächenwasser**

Die bisherigen Versuche eine komplette Versickerung des Oberflächenwasseranfalls auf den privaten Grundstücken zu vollziehen, hat sich in der Praxis als sehr



.....  
problematisch erwiesen. Des Weiteren ist eine Tendenz zu kleineren Grundstücksgrößen erkennbar, die eine 100%-ige Versickerung auf den Grundstücken nicht zulassen. Des Weiteren stellt sich die Frage nach der Behandlung und der Ableitung der Straßenoberflächenwässer.

Für das Neubaugebiet „Auf den Weiden“ ist eine Kombination aus einem Rohrleitungssystem (Trennkanalisation) und oberflächennahgeführten Speicherkaskaden vorgesehen.

Als Ausgleich der Wasserführung in der natürlichen Vorflut wird als Gewässerschutzmaßnahmen der Spitzenabfluss entsprechend gedrosselt und die Differenzwassermenge in Speicherkaskaden gepuffert.

Bei erschöpftem Speichervolumen gelangt im vorliegendem Fall die zulaufende Menge über einen Notablauf in die im „Wacholderweg“ vorhandene Ablaufleitung zum nächsten Fließgewässer. Vorher wird das anfallende Oberflächenwasser zunächst in Versickerungsmulden zurückgehalten und dann erst in das Kanal- bzw. Kaskadensystem eingeleitet. Somit wird auch den Vorgaben des Landeswassergesetzes Rechnung getragen.

Zur Reduzierung der Wirkungen der Versiegelung wird durch entsprechende Textfestsetzungen die Anlage von Versickerungsflächen bzw. Zisternen sowie die Verwendung von wasserdurchlässigem Befestigungsmaterialien auf den privaten Grundstücken vorgeschrieben. Damit wird eine optimale Regenwasserbewirtschaftung gewährleistet. Hierzu ist folgende Textformulierung ausgearbeitet worden:

- Private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkplatzflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Ökopflaster herzustellen. Ausgenommen sind Zugänge und Terrassen.
- Geschlossene Beton-, Bitumen- und sonstige wasserundurchlässige Flächen sind unzulässig.

Mit der Verknüpfung von Regenwasserbewirtschaftungsanlagen im privaten Bereich sowie Drosselung über Speicherkaskaden und kleine Rückhaltungen wird ein Entwässerungssystem geschaffen, das den Kriterien des Landeswassergesetzes entspricht.

Das Außengebietswasser soll nach Vorgabe der Stadt Wissen ebenfalls über das Speicherkaskadensystem abgeleitet werden.

## 8. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nach BauGB erforderlich. Es ist bisher ein teilweiser Ankauf von privaten Grundstücken durch die Stadt Wissen erfolgt.



## 9. Flächenaufteilung

Stand: 01. April 2005

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	34.860m <sup>2</sup>	70,01%
Verkehrsflächen	5.690m <sup>2</sup>	11,43%
Fußweg	260m <sup>2</sup>	0,52%
Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	15m <sup>2</sup>	0,03%
Öffentliche Grünflächen	2.965m <sup>2</sup>	5,96%
Grabenparzellen für Speicherkaskaden	4.050m <sup>2</sup>	8,13%
Private Grünflächen	1.690m <sup>2</sup>	3,39%
Wasserflächen (Graben)	260m <sup>2</sup>	0,52%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>49.790m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

### Externe Ausgleichsfläche

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gemarkung Wissen, Flur 10, Flurstück 1 und 2/6)

**18.060m<sup>2</sup>**



.....

## 10. Kostenschätzung

In dem Baugebiet entstehen insgesamt ca. 50 Bauplätze. Die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Baugebietes liegen bei 5.690 qm. Bei einem Kostenansatz von ca. 90,- €/qm ergeben sich Straßenbaukosten ohne Grunderwerb für die innere Erschließung von ca. 512.000,- € netto.

Die Ableitung des Niederschlagswasser kann durch die Kombination aus rohrleitungsgebundenen und oberflächennahen Entwässerungssystemen kostenminimierend gestaltet werden (Abstimmung mit den Stadtwerken Wissen erforderlich).

Der Kostenaufwand für die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen ist dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Wissen, .....

.....  
(Der Bürgermeister)

Hachenburg, im August 2011

.....  
(IU Plan GmbH)