



Begründung

Zur Ergänzungssatzung

Gemeinde Müschenbach

Für die Ortsgemeinde

geprüft und bearbeitet

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Gezeichnet

.....
Gezeichnet

Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb der Ergänzungssatzung
 - 4.1 vorhandene Bebauungsplanes
 - 4.2 Boden, Flora und Fauna
5. Geplante Maßnahmen
 - 5.1 Erschließung
 - 5.2 Ver- und Entsorgung
 - 5.3 Schmutz- und Oberflächenwasser
 - 5.4 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 5.5 Schutzmaßnahmen
 - 5.6 Ersatzmaßnahmen

Anhang Pflanzenliste

1. Erfordernis der Planaufstellung

Auf die Stellung einer Bauvoranfrage für die Grundstücke in der Gemarkung Müschenbach, Flur 18, Flurstücke 1096, 1097 und 1098 hin, wurde der Gemeinderat Müschenbach um Stellungnahme gebeten.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Müschenbach hat grundsätzlich die Bereitschaft signalisiert einer Bebauung der oben genannten Grundstücke zuzustimmen.

Da sich diese Grundstücke aber im Außenbereich der Ortslage befinden, ist nach §34 Abs.4 BauGB die Durchführung einer Ergänzungssatzung zur Genehmigung eines Bauantrages notwendig.

2. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist hauptsächlich bestimmt durch die im Norden bereits vorhandene Bebauung.

Im Norden wird das Gebiet durch die vorhandenen Gemischten Bauflächen begrenzt, die im Einzelnen direkt angrenzend aus gewerblichen Gebäuden sowie fortführend aus Wohngebäuden in Einzelbebauung bestehen.

Bei den im Norden angrenzenden ansässigen Gewerbebetrieben innerhalb der Mischbaufläche handelt es sich um nicht störende Betriebe im Sinne des §6 Abs.1 BauNVO. Da in diesen Betrieben nur tagsüber Arbeiten durchgeführt werden und in der unmittelbaren Umgebung der vorhandenen Gewerbebetriebe sich, teils seit Jahrzehnten, weitere Wohnhäuser befinden, auf die sich die Gewerbebetriebe nicht störend auswirken, ist eine nähere Untersuchung bzgl. Lärmimmissionen, die möglicherweise eine Konfliktsituation schaffen können, von daher entbehrlich.

Im Westen und Süden befinden sich laut Flächennutzungsplan „Flächen für die Landwirtschaft“, in östlicher Richtung grenzen „Flächen der Forstwirtschaft“ an.

Derzeit bildet das Plangebiet den südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Müschenbach.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,378 ha.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Folgende Grundstücke sind Bestandteil der Ergänzungssatzung:

Flur 18: Flurstücke: 1096, 1097, 1098

4. Bestand innerhalb der Ergänzungssatzung

4.1 vorhandene Bebauung

Auf den Flurstücken 1096 und 1097 sind bauliche Nebenanlagen, ein Lager-schuppen sowie vier Einzelgaragen vorhanden.
Ansonsten sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

4.2 Boden, Flora und Fauna

Im Plangebiet befinden sich im südlichen Bereich sieben schützenswerte Obstgehölze, im Osten Strauchwerk und niedriges Gehölz. Schützenswerte Hochstämme oder Arten gemäß Bundesartenschutzgesetz waren in der Bestandsaufnahme nicht zu ermitteln.

Die Bodenbeschaffenheit ist eine Zusammensetzung aus Lehm, Merkel und Feldspan.

Eine UVP gemäß §3c UVPG wird nicht durchgeführt, da keine nachteiligen Kriterien erfüllt werden die nach §12 zu berücksichtigen sind.

5. Geplante Maßnahmen

5.1 Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die vorhandene und mit Sondernutzungserlaubnis versehene Zufahrt an der Kreisstraße K19 Hachenburger Straße, über das Flurstück 1093/4.

Auf dem Flurstück 1093/4 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 1096, 1097 und 1098 als öffentlich- rechtliche Baulast im Sinne der Sicherung der Erschließung einzutragen.

Wie in der Planurkunde dargestellt ist gemäß Landestraßengesetz für bauliche Anlagen ein Mindestabstand von 15 Meter, gemessen vom äusseren Fahrbahnrand, zwingend vorgeschrieben und einzuhalten.

5.2 Ver- und Entsorgung

Hier gelten die Festsetzungen aus 5.1 durch die Eintragung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

5.3 Schmutz- und Oberflächenwasser

Oberflächenwasser darf grundsätzlich nicht der öffentlichen Abwasser-kanalisation zugeführt werden.

Sollten Verunreinigungen auf den Betriebsflächen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist zumindest das Dachflächenwasser als

Brauchwasser zu nutzen bzw. einer Rückhaltung mit anschließender Versickerung der Drosselwassermenge zuzuführen.

5.4 Bauliche und sonstige Nutzung

In der Ergänzungssatzung wird das Baugebiet nach § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) ausgewiesen. Das bedeutet, dass nicht grundsätzlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einem Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 (GFZ) festgesetzt.

Es ist eine abweichende Bauweise zulässig

Es sind ausschließlich Sattel- Pult- und Flachdächer zulässig.

5.5 Schutzmaßnahmen

Die Obstgehölze im südlichen Bereich sind zu erhalten und zu schützen. Aufschüttungen sind derart herzustellen, dass die Gehölze nicht beschädigt werden.

Bei allen Bauarbeiten sind die DIN 18920 und die RAS-LP4 zum Schutz des Oberbodens und der Gehölze unbedingt zu beachten und anzuwenden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch zu gestalten. Flächenbefestigungen wie Zufahrten und Zuwegungen o.Ä. sind soweit möglich versickerungsoffen auszuführen. Versiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken, um anfallendes Oberflächenwasser auf ein Minimum zu begrenzen.

5.6 Ersatzmaßnahmen

Im südlichen, westlichen und östlichen Randbereich der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke ist zur Abgrenzung der zukünftigen Bebauung gegenüber den angrenzenden Flächen für die Forst- bzw. Landwirtschaft eine Schutzfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB einzuhalten sowie standortgerechte und einheimische Laubgehölze anzupflanzen, die einen Übergangsbereich zur freien Landschaft schaffen. (siehe Anlage Pfanzliste)

Pflanzenliste:

Bäume 1. Ordnung

Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Juglans regia	Walnuss

Bäume 2./3. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x carrierei	Apfel-Dorn
Malus Hybriden	Zierapfel
Prunus caleriana `Chanticleer`	Zierbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Juglans regia-Veredlung	Walnuss (Veredlung)

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Schneeball

Obstgehölze

Äpfel:

Brettacher
Jakob Lebel
Rote Sternrenette
Roter Bellefleur
Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Boskoop
Prinz Heinrich
Weißer Klarapfel

Pflaumen:

Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche
Mirabelle von Nancy
Ontariopflaume
Große Grüne Reneklode