

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung :**  
(§5 Abs.2, §9 Abs.1 BauGB, §11 BauNVO)

**GE(E)** **GE(E)** Eingeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung :**  
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

**0,8** Grundflächenzahl  
**1,6** Geschossflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse  
**FH** Firsthöhe als Höchstgrenze

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen :**  
(§9 Abs.1 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

**SD/ PD/ FD** Sattel- Pult- und Flachdächer zulässig  
**aBW** Abweichende Bauweise

**13. Natur und Landschaft**  
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs.2, §9 Abs.1 und Abs.6 BauGB)

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

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

Bäume (Erhaltung)  
 Sträucher (Erhaltung)

**S** Schutzmaßnahme  
**E** Ersatzmaßnahme

**Mit Zusatz:**  
**PI** Prunus italica (Pflaume, Zwetschge)  
**MD** Malus domestica (Apfel)

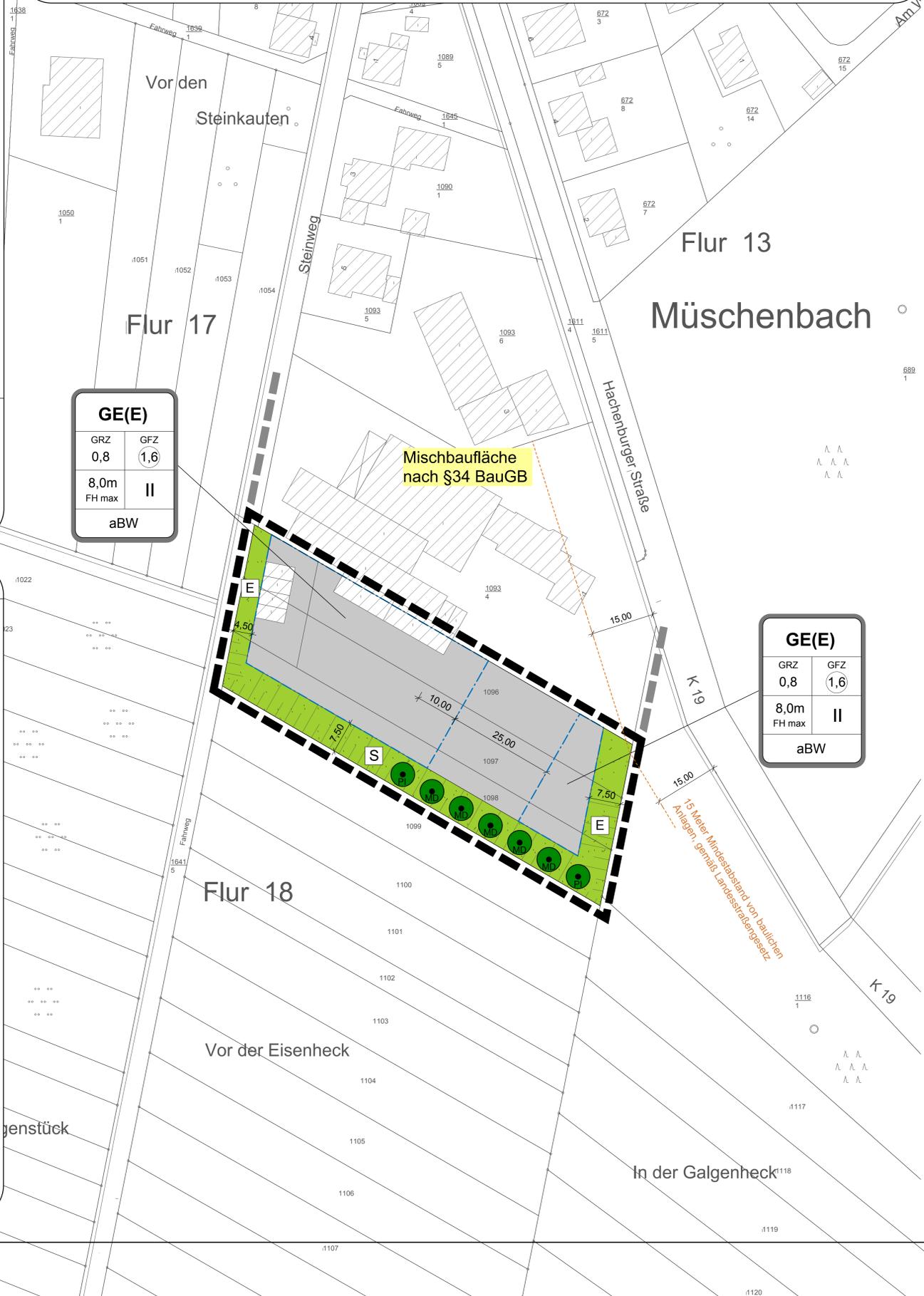
**Ohne Zusatz:**  
Auswahl aus Pflanzenliste im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

**15. Sonstige Planzeichen :**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Böschung

# "Ergänzungssatzung Flur 18"

## Ortsgemeinde Müschenbach



**GE(E)**

GRZ 0,8	GFZ 1,6
8,0m FH max	II
aBW	

**GE(E)**

GRZ 0,8	GFZ 1,6
8,0m FH max	II
aBW	

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1.0 Art der baulichen Nutzung**  
Für das vorliegende Plangebiet wird gemäß §9 Abs.1 BauGB und §1 Abs.2 BauNVO, entsprechend der zeichnerischen Darstellung, folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:  
**Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO**

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**  
Für das Plangebiet wird gemäß §9 Abs.1 BauGB und §§16-21a BauNVO, entsprechend der in die Planurkunde eingetragenen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und zulässige Anzahl der Vollgeschosse, folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:  
Grundflächenzahl als Höchstmaß : 0,8  
Geschossflächenzahl als Höchstmaß : 1,6  
maximale Anzahl der Vollgeschosse : II

**3.0 Bauweise**  
Für die Flächen des Plangebietes werden gemäß §9 Abs.1 BauGB und §§22,23 BauNVO, entsprechend der Eintragungen und zeichnerischen Darstellungen in der Planurkunde, folgende Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen:  
1. Auf den im räumlichen Geltungsbereich befindlichen Grundstücken sind nur gewerblich genutzte Gebäude zulässig.  
2. Es sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.  
3. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen vorgegeben.

**4.0 Ersatzmaßnahmen (E)**  
(Festsetzung gemäß §9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)  
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.

**5.0 Schutzmaßnahmen (S)**  
(Festsetzung gemäß §9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)  
Auf dem gekennzeichneten Schutzbereich ist das vorhandene Obstgehölz zu erhalten und zu schützen. Anschüttungen sind derart herzustellen, daß die Gehölze nicht beschädigt werden.

**Hinweise**

1.0 Bei allen Bauarbeiten sind die DIN 18916 und die RAS-LP4 zum Schutz des Oberbodens und der Gehölze unbedingt zu beachten und anzuwenden.

2.0 Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist soweit als möglich zu versickern bzw. zurückzuhalten. Weiterhin wird empfohlen, das Regenwasser zu Brauchwasserzwecken zu nutzen.

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.  
..... den .....  
..... gezt. Ortsbürgermeister

**Bürgerbeteiligung**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.  
..... den .....

**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.  
..... den .....

**Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die Ergänzungssatzung gemäß § 10 BauGB in der vorgestellten Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
..... den .....

**Genehmigung**  
Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen hat mit Schreiben vom ..... die Ergänzungssatzung genehmigt.  
..... den .....

**Bekanntmachung der Genehmigung**  
Die Genehmigung der Ergänzungssatzung wurde am ..... öffentlich bekanntgegeben.  
..... den .....

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Ergänzungssatzung - nicht - geltend gemacht worden.  
..... den .....

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung der Ergänzungssatzung sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Satzung - nicht - geltend gemacht worden.  
..... den .....

Die Ergänzungssatzung ist damit rechtsverbindlich. Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hachenburg zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
..... den .....

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung dem Stand vom 01.01.2014.  
..... den .....

..... gezt. Ortsbürgermeister

**PLANUNGSBÜRO:**

**STADTRAUM**  
Ingenieurbüro für Bau & Umwelt

Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub  
Raum- und Regionalplaner BDB

www.stadTraum.eu  
Kölner Straße 1  
57629 Müschenbach

mail@stadTraum.eu  
Tel. 02662-2052  
Mobil 0178-5308450

BDB Bund Deutscher Baumeister  
Architekten und Ingenieure  
Mitglied Nr. 417979

**STÄDTEBAULICHE BEARBEITUNG:**

Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub  
Raum- und Regionalplaner BDB

Gezeichnet	Geprüft	Datum
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub	Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub	25.02.2014
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub	Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub	05.06.2014

Geändert	Datum

- RECHTSGRUNDLAGE:**
1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der derzeit gültigen Fassung
  - 1.2 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (**BauGB - MaßnahmenG**); Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mieterrechtlicher Vorschriften (**Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz-WoBauERng**) in der derzeit gültigen Fassung
  - Verordnung über die bauliche Nutzung er Grundstücke (**BauNVO**) in der derzeit gültigen Fassung
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**PlanzV**) in der derzeit gültigen Fassung
  - § 9 (4) **BauGB** in Verbindung mit § 86 (6) der **Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (LBauO)** in der derzeit gültigen Fassung
  - Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (**LBauO**) in der derzeit gültigen Fassung
  - Gemeindeordnung Rheinland- Pfalz (**GemO**) in der derzeit gültigen Fassung
  - Landespflegegesetz (**LPfLG**) in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundesimmissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der derzeit gültigen Fassung
  - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**DSchPfLG**) in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der derzeit gültigen Fassung

### "Ergänzungssatzung"

Ortsgemeinde Müschenbach

Gemarkung: Müschenbach

Flur: 18

Flurstücke: 1096, 1097, 1098

RaKa Nr.: versch.

Maßstab: 1: 500

NORD

