

Gemeinde Müschenbach  
Verbandsgemeinde Hachenburg

## **Bebauungsplan „Zur Luisenlust“**

- Begründung -

Planungsträger: Ortsgemeinde Müschenbach / VG Hachenburg  
57629 Müschenbach

Planung: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt  
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub  
Stadt- und Regionalplaner BDB  
Kölner Straße 1  
57629 Müschenbach  
Tel. 02662/2052 Fax 02662/9466966

Umwelt-Fachbeitrag: Diplom Geographin Linda Bödger

Artenschutz-Fachbeitrag: Diplom Geographin Linda Bödger

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus den übergeordneten Zielvorgaben**

### **2. Lage des Baugebietes und Bestandssituation**

### **3. Planinhalte**

#### 3.1 Erschließung

#### 3.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Gestaltung baulicher Anlagen

##### 3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 3.2.2 Bauweise

##### 3.2.3 Gestaltung baulicher Anlagen

#### 3.3 Grünflächen

### **4. Integration landespflegerischer Zielvorstellungen**

### **5. Ver- und Entsorgung**

### **6. Hinweise der Versorgungsträger/ sonstiger Träger öffentlicher Belange**

### **7. Bodenordnung**

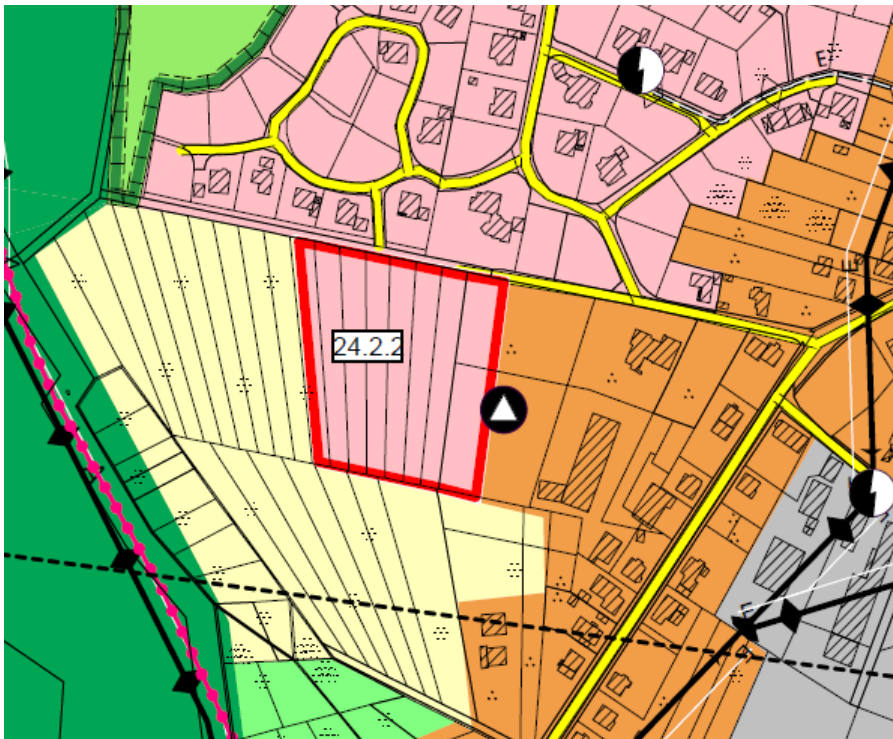
### **8. Flächenbilanz**

### **9. Kostenschätzung**

## 1. Notwendigkeit zur Planaufstellung und Ableitung aus den übergeordneten Zielvorgaben

Die rund 1.000 Einwohner zählende Ortsgemeinde Müschenbach in der Verbandsgemeinde Hachenburg verfügt derzeit über keine freien Baugrundstücke mehr. Im Rahmen ihrer zukünftigen Ortsentwicklung beabsichtigt die Gemeinde mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Bereitstellung neuer Bauplätze.

Das neu entstehende Wohnbau- und Mischgebiet grenzt in süd-westlicher Richtung an die bestehende Ortslage und ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg als künftige Wohnbaufläche dargestellt. Demnach erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Luisenlust“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Baugebietes als zukünftiges Wohnbaugebiet

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden städtebauliche Gestaltungspläne erarbeitet. Städtebauliche, ökologische und soziale Auswirkungen wurden mit Hilfe des Gemeinderates und der Bevölkerung in öffentlichen Sitzungen diskutiert. Dieses führte letztendlich zu einem Bebauungsplan mit einer gering verdichteten Bebauung in Form eines allgemeinen Wohngebietes WA gemäß §4 BauNVO sowie eines Mischgebietstreifens MI gemäß §6 BauNVO als Übergang zum bestehenden Mischgebiet und dem darin angesiedelten Gewerbebetriebes.

Wie eingangs erwähnt, besteht aufgrund des Mangels an Bauplätzen in der Ortsgemeinde Müschenbach dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um der Nachfrage bauinteressierter Bürger gerecht zu werden.

Dank der attraktiven Ortslage direkt an der Kroppacher Schweiz gelegen und nahe des Nistertals, ist Müschenbach ein begehrter Wohnstandort. Auch die Lage des Plangebiets mit leichter Südwesthangausrichtung und den damit einhergehenden Blickbeziehungen bietet eine ganz besondere Qualität für die künftigen Bewohner. Obwohl sich das Baugebiet eher in einer Randlage befindet, kann man auch recht schnell über die Schulstraße zum Ortskern gelangen.

Müschbach verfügt über ein reges Vereinsleben mit Sport- und Gesangsverein, Feuerwehr und Kirmesgesellschaft, Frauenchor und Spielmannszug. Auch für eine gute Infrastruktur ist gesorgt, in Müschenbach befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule, dazu unter anderem ein Bürgerhaus mit Gemeindebücherei, ein Rasensportplatz, Tennisplätze, Kinderspielplätze, sowie eine Sporthalle mit Mehrzweckräumen.

Erhöht wird die Nachfrage zudem durch viele alteingesessene und auch neue Betriebe, die zum einen für mehrere hundert Arbeitsstellen in Müschenbach sorgen, aber auch eine attraktive Nahversorgung ermöglichen. Beispielsweise in Form einer Bäckerei, einer Tankstelle und eines Getränkehandels.

Diese und andere Gründe sorgen auch innerhalb der Bevölkerung für ein reges Interesse, langfristig an diesem Ort zu wohnen. Folglich muss die Gemeinde rechtzeitig mit der Neuausweisung eines Wohngebietes beginnen, um frühzeitig einer sonst drohenden Abwanderung entgegen zu wirken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Luisenlust“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den vom Gemeinderat beschlossenen räumlichen Geltungsbereich des neuen Wohnbaugbietes städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

Gemäß den Überlegungen und Berechnungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages (LpflP) ist der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes kompensierbar. Folglich besteht ein Rest-Kompensationsbedarf den die Ortsgemeinde Müschenbach mit Hilfe von Flächen und Maßnahmen aus ihrem Ökokonto abdecken kann.

## **2. Lage des Baugebietes und Bestandssituation**

Die Ortsgemeinde Müschenbach liegt im nordwestlichen Bereich der Verbandsgemeinde Hachenburg. Die Entfernung zum Zentrum Hachenburg beträgt 3,5 Kilometer. Sie liegt an der Bundesstraße B 414 und unweit des Bahnhaltdepunktes Hattert an der Eisenbahnstrecke Oberwesterwaldbahn. Somit ist Müschenbach verkehrstechnisch sehr gut an das Verkehrsnetz im Westerwaldkreis angeschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,3 Hektar und ist in süd-westlicher Richtung geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen 325 und 335 m über NN.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan unmittelbar an ein bestehendes allgemeines Wohnbaugebiet. Die Bebauung des angrenzenden Gebietes ist als offen zu bezeichnen. Die teils trauf-, teils giebelständigen Gebäude sind in der Regel ein- bis zweigeschossig. Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer ausgebildet.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan an ein Mischgebiet und dabei direkt an die Bauunternehmung Robert Schmidt. Das Plangebiet zu dem Bauunternehmen wird durch einen breiten, dicht bewachsenen Grünstreifen getrennt, in dem auch Hochstämme wie z.B. Birken stehen. Außerdem befindet sich die Zufahrt des Betriebes an der von dem Plangebiet abgewendeten Seite, im Süd-Osten, an der Hauptstraße.

Südlich und Westlich der Grenze des Bebauungsplans „Zur Luisenlust“ schließt ein landwirtschaftlich genutztes Grünland an, das rund 80 m westlich an einen Laubmischwald grenzt.

Das leichte Nord-Süd-Gefälle hat nur geringe Auswirkungen auf die Bebaubarkeit und den gestalterischen Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke. Diese nur leichte Einschränkung wird durch gut dimensionierte Baufenster und wenige Einschränkungen in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig kompensiert.

### **3. Planinhalte**

#### **3.1 Erschließung**

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über die Straße „Am Heidchen“. Es wurde bei der damaligen Erschließung des nördlich liegenden Baugebietes bereits ein Straßenabschnitt hergestellt, in dem sämtliche Versorgungsleitungen für das neue Plan-gebiet vorgesehen sind.

Eine fußläufige Verbindung innerhalb des Plangebietes ist Teil des Fußwege- und Erschließungskonzeptes und wurde in die Planung mit aufgenommen. Die Nutzung des Fahrweges als für den landwirtschaftlichen Verkehr freie Fläche bleibt bestehen.

#### **3.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise orientieren sich am benachbarten baulichen Bestand. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, wobei jedoch neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten (§4 Abs.2 und 3 BauNVO, §6 Abs.1 und Abs.2 Nr. 1-4 BauNVO ) zulässig sind. Das Städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht im wesentlichen eine offene Bauweise vor.

### 3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes gelten folgende Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung:

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß §4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 (1) nicht zulässig, da zu diesen Nutzungen an diesem Standort kein Bedarf besteht und sie zum Schutz der Wohnfunktion nicht zugelassen werden sollen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden insgesamt 7 neue Bauplätze bereitgestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl mit GRZ 0,3 und GFZ 0,6 sowie mit der Höchstzahl der Vollgeschosse = II und der maximalen Firsthöhe = 9,50m festgesetzt.

#### 1.2 Mischgebiet gemäß §6 BauNVO

Gemäß § 6 Abs. 1 ist zulässig eine Bebauung die dem Wohnen dient und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind: §6 Abs. 2

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind: §6 Abs. 2

- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2

Im Mischgebiet (MI) werden insgesamt 5 neue Bauplätze bereitgestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 sowie mit der Höchstzahl der Vollgeschosse = II und der maximalen Firsthöhe = 9,50m festgesetzt.

Zur Einschränkung der Versiegelung im Baugebiet, unter Berücksichtigung des ländlichen Raumes sowie der Ortsrandlage des Plangebietes wird die GRZ geringer als gemäß BauNVO zulässig festgelegt. Selbiges gilt für die Festsetzung der GFZ, die sich aus der Kombination von GRZ und Höchstanzahl der Vollgeschosse ergibt.

Als zusätzliche Begrenzung zur Regulierung der Höhenentwicklung im Gelände und in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,50m begrenzt. Dieses Maß bezieht sich auf den tiefsten Punkt des natürlichen Geländeverlaufs im Bereich des entstehenden Gebäudes und soll zu einem ausgewogenen Ortsbild mit einer geordneten Höhen- und Baumassenentwicklung beitragen.

### **3.2.2 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Baugebietes dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die maximale Anzahl der Wohnungen wird auf 3 begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze fest vorgegeben.

Diese Vorgabe orientiert sich an der ortstypischen, umliegenden Bebauung sowie an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne. Zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung in dieser Ortsrandlage wird die Begrenzung der Wohnungsanzahl als unabdingbar erachtet.

### **3.2.3 Gestaltung baulicher Anlagen**

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, die Ortsentwicklung positiv weiter zu entwickeln ohne den Dorfcharakter zu stören. Die Festsetzungen zur Gestaltung aller baulichen Anlagen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt. Sie lassen große Spielräume zur individuellen Gestaltung der Baukörper zu, verhindern gleichzeitig aber auch eine ortsbildstörende Gestaltung.

Die Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Bei der Gestaltung der Außenwandflächen ist auf glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen zu verzichten. Attikaverkleidungen mit matt verzinkten Oberflächen wie z.B. Doppelstehfalz Verkleidungen sind grundsätzlich zulässig. Bei verputzten Außenwandflächen oder Farbgestaltung des Sichtmauerwerkes sind grelle und ortsunübliche Leucht- und Signalfarben wie z.B. Signalrot, Verkehrsgelb usw. nicht zulässig.

Zur Anpassung der Bebauung an die angrenzende Baustrukturen sind im Bebauungsplan Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 48° zugelassen. Um den besonderen Anforderungen an Niedrigenergie- und Passivhäuser zu genügen und deren Bau nicht zu erschweren, wird speziell für diese Bebauungsart eine geringe Dachneigung ermöglicht. Im Westerwaldkreis waren ursprüngliche dunkle Dacheindeckungen üblich, in neueren Baugebieten wurden aber auch zunehmend rote Dacheindeckungen verwendet, so dass die Festsetzung ausschließlich dunkler Dacheindeckungen nicht mehr durchsetzbar ist. Dennoch sollte von Bauwilligen freiwillig auf rote Dacheindeckungen verzichtet werden,

um das ursprünglich Ortsbild aufrecht zu erhalten. Dacheindeckungen sind in Schiefer, Kunstschiefer, Betondachsteinen, Dachziegeln oder Dachpfannen auszuführen. Zulässige Farben sind: schwarz, anthrazit, grau, braun und rot in matt oder seidenmatt, gemäß den Farbabstufungen des Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung (RAL). Hochglanzoberflächen wie z.B. Metalleffekt-Pfannen sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Dachgauben sind bis zu einem Anteil von 40% pro Dachseite zulässig. Die Gauben müssen der Fassadengliederung der unteren Geschosse angepasst sein.

### 3.3 Grünflächen

Die Planung des neuen Baugebietes „Zur Luisenlust“ sieht nicht nur die Ausweisung neuer Grundstücke bzw. Bauplätze vor, sondern weist auch Grünflächen aus.

Im Süden und im Westen des Gebiets ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese Fläche dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, schafft den Übergang zur freien Landschaft und hat darüber hinaus eine Ausgleichsfunktion. Eine weitere öffentliche Grünfläche im Osten bildet eine öffentliche Schutzfläche zum angrenzenden Gewerbebetrieb.

- Alle Grünflächen und Pflanzbindungen fließen rechnerisch in die Ausgleichsbilanz des Bebauungsplangebietes ein.
- Die Flächen für die öffentlichen Grünflächen dienen gemäß §55 Abs.2 BauGB überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes.



## 4 Integration landespflegerischer Zielvorstellungen

Die Zielsetzung des Landespflegerischen Begleitbeitrags ist, die typische Gestalt eines strukturreichen, gegliederten, ländlichen Dorfrandes mit der Umsetzung der im Umweltbericht erörterten und empfohlenen Maßnahmen wieder vollständig herzustellen. So sind im Groben durch die Entwicklung von artenreichem Grünland mittlerer Standorte, Anlegung neuer Staudensäume entlang von Parzellengrenzen und Wegen, die Entwicklung von strukturgebenden Landschaftsbestandteilen, z.B. Gehölzbeständen und die Anpflanzung und Pflege von heimischen Baum- und Straucharten zusammenzufassen. Allgemein wird als wichtig erachtet, dass Biotopbestände und ihre vernetzenden Funktionen erhalten, gepflegt und entwickelt werden; unbelastete Böden möglichst erhalten und entwickelt werden; die Funktionsfähigkeit der Wasserkreisläufe sicher gestellt bzw. wiederhergestellt wird sowie das die bestehenden Ortsränder durch Streuobstwiesen, Gehölzstreifen oder Feldhecken gefasst werden.

Da es sich bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung um zusammenhängende artenarme, intensiv genutzte Mähwiesen handelt, finden sich dort keinerlei strukturgebende Landschaftsbestandteile. Die unmittelbar nördlich angrenzende Bestandsbebauung ist bisher nicht optimal in die Landschaft eingebunden und zeigt im Bereich des Planraumes eine Unregelmäßigkeit im Grundriss, die die neue Bebauung teilweise schließen wird.

Es ist geplant, das Neubaugebiet im Süden, Westen und Osten mittels eines 4 – 6 m breiten öffentlichen Grünstreifen durch lockere Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Gehölzen dezent in die Landschaft einzubinden. Dadurch wird sich der künftige Ortsrand zum einen harmonischer in das bestehende Landschaftsbild einfügen als der bisherige. Zum anderen ist die vorgesehene Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Büschen als strukturbereichernd zu werten.

Zusätzlich entspricht der Standort des Plangebietes den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hachenburg und entspricht somit den landesplanerischen Vorstellungen.

Insgesamt ist die Maßnahme gemäß der Ausgleichsbilanz des Landespflegerischen Begleitbeitrages kompensierbar. Die Kompensationsmaßnahmen erstrecken sich über die öffentliche Grünfläche A1 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie über die externe Maßnahme E1 innerhalb der Gemarkung Müschenbach.

Die rechnerisch ermittelten Werte der Ausgleichsbilanz dienen dem Gemeinderat lediglich als Anhaltspunkt, da es keine gesetzliche Grundlage gibt, die Aussagen über ein fundiertes Bewertungsverfahren im Falle eines Eingriffes im Rahmen des § 1a BauGB macht. Dem zufolge beruht die Eingriffsbewertung letztendlich auf einer objektiven, fachlich einwandfreien Sicht, die keinen Anspruch auf rechnerische Richtigkeit im mathematischen Sinne erheben kann.

Der Rat der Ortsgemeinde Müschenbach hat die verschiedenen Belange des Wohnflächenbedarfs einerseits und der Landespflege andererseits ausreichend abgewogen. Er

sieht sich durch die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht in ihrer Planungsfreiheit eingeschränkt und sieht die Kompensation in Art und Ausmaß als mehr als ausreichend im Verhältnis zur geplanten Maßnahme an.

Die vollständige Flächen- und Ausgleichsbilanz ist dem beiliegenden Landespflegerischen Begleitbeitrag zu entnehmen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB können Maßnahmen auf sog. Sammelausgleichs- und Ersatzflächen festgesetzt werden. Sie dienen der Kompensation der Eingriffe der Gemeinde sowie auch der Privateigentümer. Die Flächen zur Kompensation werden der Gesamtheit der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Gemäß §§ 9 Abs. 1a, 135a – 135c BauGB kann die Gemeinde Kostenerstattungsbeiträge für die Durchführung von Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen erheben, sofern die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den jeweiligen privaten Baugrundstücken sowie den künftigen Gemeindeflächen zugeordnet werden.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme A1 und die externe Ersatzmaßnahme E1 werden auf der Grundlage von §127 und §128 BauGB der Erschließung zugeordnet.

## **5 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung des neuen Baugebietes „Zur Luisenlust“ kann durch den Anschluss und die Weiterführung des Leitungsnetzes des Wohnbaugebietes „Am Heidchen“, gesichert werden.

Die anfallenden Abwässer in Form von Schmutzwasser werden in den örtlichen Straßenkanal eingeleitet und über den vorhandenen Verbindungssammler der zentralen mech.-biologischen Kläranlage in Müschenbach zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend der vorliegenden Genehmigung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur eingeleitet.

Die neu entstehende Bebauung und die damit einhergehende Teilversiegelung bisheriger Grünflächen haben zur Folge, dass Niederschlagswasser nicht mehr in diesem Maß versickern kann. Daher kommt es zu mehr oberirdischem Abfluß und verminderter Grundwasserneubildung. Um diesen Begleiterscheinungen entgegen zu wirken, werden in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Zur Luisenlust“ der Einsatz von versickerungsfähigen Belägen im Falle von Zufahrten o. Ä. vorgeschrieben. Des Weiteren trägt die leicht verminderte GRZ von (WA) 0,3 und (MI) 0,4 zur geringeren Versiegelung des Gebietes bei.

Von weitergehenden Einschränkungen wird abgesehen, um den gestalterischen Spielraum der privaten Bauherren nicht unnötig einzuschränken. Dennoch ist eine weitestgehende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken zu ermöglichen.

## **6 Hinweise der Versorgungsträger/ sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Verbandsgemeindewerke Hachenburg:

Zur Entwässerung des Baugebietes ist es erforderlich, dass die Eigentümer ihre Anschlussleitungen entsprechend verlegen. Außerdem sollte, soweit möglich, die Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken stattfinden. Entsprechende Hinweise sind in der Planurkunde sowie in den Textlichen Festsetzungen vermerkt.

Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG:

Zur Stromversorgung des Wohngebietes ist ein noch zu errichtendes Niederspannungskabelnetz vorgesehen, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die Voraussetzungen zur Erschließung gegeben sind.

Telekom, Koblenz:

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Sämtliche Baumaßnahmen sind mind. 6 Monate vor Baubeginn zum zuständigen Fernmeldeamt 2 in Koblenz anzuzeigen, damit alle erforderlichen Maßnahmen für die evtl. erforderliche Umlegung bestehender Leitungen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Die Deutsche Telekom GmbH, Koblenz, weist auf bestehende Telekommunikationsleitungen im Plangebiet hin. Müssen im Zuge der Bauarbeiten Veränderungen an den Leitungen erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen mit der Deutschen Telekom GmbH abzustimmen.

Alle Pflanzmaßnahmen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen sind im Voraus mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Um einer möglichen Zerstörung kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler im Zuge der Erdbewegungen vorzubeugen, ist es sinnvoll, das Landesamt für Denkmalpflege, Amt Koblenz, über den Beginn der Erdarbeiten in Kenntnis zu setzen. Gleichzeitig sind die beauftragten Baufirmen entsprechend zu belehren.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglicher Weise zutage kommende archäologische Funde gemäß Denkmalschutz- und pflegegesetz der Meldepflicht unterliegen.

## 7 Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes wird eine Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB erforderlich, da sich ein Teil der Flächen derzeit noch in privaten Besitz befinden.

## 8 Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>	% Anteil an der Gesamtfläche
1. Räumlicher Geltungsbereich	<b>13.094 m<sup>2</sup></b>	100,00%
2. Bruttobaufläche (WA, MI)	9.521 m <sup>2</sup>	72,71%
3. Nettobaufläche GRZ (WA 0.3, MI 0.4)	6.035 m <sup>2</sup>	46,09%
4. Verkehrsflächen	1.328 m <sup>2</sup>	10,14%
5. Öffentliche Grünflächen ( Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) interne Ausgleichsmaßnahmen	1.681 m <sup>2</sup>	12,84%
6. Private Grünflächen ( Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) interne Ausgleichsmaßnahmen	0 m <sup>2</sup>	0,00%
Ersatzmaßnahme E1 externe Ausgleichsmaßnahme	5.854 m <sup>2</sup>	

## 9 Kostenschätzung

1 Umlegung, Grenzsteine, Einmessen, Katastereintragung  
Notargebühren, Eintragung

vorrassichtlich 60 Grenzsteine á 1.000,-EUR

**60.000,- EUR**

2 Verkehrsflächen, Straßenausbau

Verkehrsflächen Gesamt incl. Straßen und Fußwegeerschließung  
ca.1.328 m<sup>2</sup> x 145,- EUR/m<sup>2</sup>

**192.560,- EUR**

Straßenbeleuchtung, 7 Stck. á 2.800,- EUR

**19.600,- EUR**

3 Trinkwasserversorgung

Trinkwasserleitung im Gebiet ca. 195 lfdm x 220,- EUR/lfdm

**42.900,- EUR**

4 Abwasserentsorgung „Trennsystem“

Schmutzwasserkanal im Gebiet ca. 210 lfdm x 150 EUR/lfdm

**31.500,- EUR**

5 Anpflanzung von Straßenbäumen

Bäume 1. Ordnung 1 Stck. á 300 EUR

**300,- EUR**

6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste  
ca. 50 Stck. á 350,- EUR

**17.500,- EUR**

7 externe Ausgleichsmaßnahme A1 evt. In Eigenleistung

**7.500,- EUR**

---

**Gesamtsumme**

**371.860,- EUR**

**zuzügl. 10 % Nebenkosten**

**37.186,- EUR**

---

**> 409.046,- EUR <**

Müschbach, .....

.....  
( der Bürgermeister )

Müschbach, .....

.....  
( Planer )