OG 66892 Bruchmühlbach-Miesau

ERGÄNZUNGSSATZUNG
IM BEREICH

Mühlstraße
Grundstück Nr. 1305/5 und 1305/2

Bearbeitet:

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Horst W O N K A, Berat. Ing., IngKammer Rhld.-Pf, Nr. 405
66989 Nünschweiler, Höheischweiler Weg 10, Tel. 06336 / 92 11-0, Fax. 06336 / 92 11-11

Stand: 17.08.2017

Satzung

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau gem. § 34 Abs. 4 und 6 i. V. m. § 13 BauGB folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.

§ 1
Gegenstand

Die Festlegung von Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau für den Bereich der Grundstücke Nr. 1305/5 und 1305/2.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Die räumliche Begrenzung des Satzungsgebietes ist in dem beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt. Er umfasst die südöstlichen Teilbereiche der Flurstücke Nr. 1305/5 und 1305/2 der Gemarkung Bruchmühlbach-Miesau.

§ 3
Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Für die einbezogene Grundstücksfläche nach § 2 dieser Satzung wird festgesetzt, dass die Nutzung nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig sind. Ausnahmen werden ausgeschlossen.
Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gebäudehöhe

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 15 m, bezogen auf die mittlere Geländehöhe des Baufeldes, festgesetzt.

2.2 Überbaubare Grundflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine Baugrenze festgelegt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Die nördlichen Baugrenze des Grundstückes Nr. 1305/5 wird auf 3 m Entfernung von der nordöstlichen und 33,72 m von der östlichen Grundstücksgrenze festgelegt.

3. Naturschutz- und Landschaftspflege

Die betroffenen Grundstücksflächen bestehen aus einer Wiesenfläche mit eingestreuten Sträuchern und Bäumen, wobei der der westliche Teilbereich teilweise überplant werden soll und der östliche Teil unangetastet bleibt.
Die Fauna in diesem Bereich ist mit Ausnahme von Klein- und Kleinstlebewesen auszuschließen. Daher besteht auch keinerlei Gefährdung für geschützte oder besonders geschützte Arten. Zudem gibt es im Umfeld des Planbereiches ausreichend Ersatzhabitate.
Die Restfläche am östlichen Rand verbleibt weiterhin als Wiesenfläche.
Um einen sanften Übergang in die Landschaft zu gewährleiten wird das Anpflanzen von heimischen Gehölzen vorgeschrieben.

§ 4
Anforderungen zum vorbeugenden Brandschutz

- Die Landesbauordnung in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden.
- Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen. Die Feuerwehrzufahrt als Stichstraßen ist dauerhaft sicherzustellen. Die Planung muss ausreichen aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr bereithalten. Die Straßenführung ist ggf. entsprechend der Flächen für die Feuerwehr anzupassen.
- Bei Gebäuden der Gebäudeklasse bis 3 (Fußbodenhöhe ≤ 7 m über der mittleren Geländehöhe) können (tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen. Einer rettungshöhe > 8 m über Geländeoberfläche in jedem Geschoss (auch der nicht Vollgeschosse) von Nutzungseinheiten wird aufgrund den vorhandenen Rettungsgeräten der Feuerwehr der VG nicht zugestimmt.

§ 5
Versorgungseinrichtungen

5.1 Stromversorgung

Zur Erschließung des Baugebietes sind die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bereits bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrische Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lag dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

5.2 Gasversorgung

Auf dem Grundstück befinden sich noch Gebäudehausanschlüsse der Gasversorgung. Sollten diese Anlagen nicht genutzt werden, sind sie ordnungsgemäß bis an die Grundstücksgrenzen rückzubauen.

5.3 Oberflächenentwässerung

Das anfallende nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann gesammelt (z.B. in Zisternen) und als Brauchwasser genutzt bzw. sollte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten vorrangig vor einer Ableitung breitflächig und ohne Schädigung Dritter über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht und / oder in z.B. flachen Geländemulden zurückgehalten werden.

Für die Ausbildung von Stellplätzen, Wegen u. ä. sollten zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wasserdurchlässige Materialien zur Ausführung kommen.

5.4 Abwasserbeseitigung

Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation der Kläranlage Miesau zuzuführen.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung entsprechend Hauptsatzung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: Bruchmühlbach-Miesau, den

_____

Klaus Neumann, Ortsbürgermeister

BEGRÜNDUNG

Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau gibt mit dieser Satzung den Grundstückseigentümern Fl.-Nr. 1305/5 und 1305/2 die Möglichkeit, ihre Grundstücke im westlichen Teil mit einem Wohnhaus zu bebauen, ohne den gesetzlichen Rahmen zu überschreiten.
Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke Nr. 1305/5 und 1305/2 bisher als Wohnbaufläche ausgewiesen. Daher kann der Standort als „im Zusammenhang der bebauten Ortslage“ bezeichnet werden.
Mit dieser Satzung werden zwei, durch private Verkehrsflächen, erschlossene Grundstücke an einer Gemeindestraße dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet, so dass mit der Einbeziehung der unter § 2 dieser Satzung genannten Grundstücke zum Innenbereich eine Abrundung vorliegt.
Um den Neubau von zwei Wohnhäusern zu ermöglichen, ist beabsichtigt, einen Teilbereich der Grundstücke Plan-Nr. 1305/5 und 1305/2 auch als Baufläche festzusetzen.
Die Bebaubarkeit der Grundstücke wurde durch die Festlegung einer umlaufenden Baugrenze beschränkt.

Die Lage der östlichen Baugrenze gegen den Außenbereich wurde so gewählt, dass sie noch deutlich weiter zurück liegt als die durch die Gebäude im Umfeld definierte, räumliche Grenze der umgebenden Bebauung. Diese ragt auf dem nördlichen Nachbargrundstück etwa 24 m von der östlichen Baugrenze vor. Durch die Beschränkung der Bebaubarkeit durch eine umlaufende Baugrenze wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut „Boden“ Genüge getan.
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das im Plan dargestelltes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches an die Gemeindestraße „Mühlstraße“ angeschlossen ist.
Beide Grundstücke sind ebenfalls über die Mühlstraße an das Wasser- und Abwassersystem angeschlossen.

Ausgefertigt:

Bruchmühlbach-Miesau, den

Klaus Neumann, Ortsbürgermeister

Bearbeitet: Nünschweiler, den 17.08.2017

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. FH Horst Wonka
Beratender Ingenieur , IngK Rhld.-Pf., Nr. 405
66989 Nünschweiler, Höheischweiler Weg 10
Tel. 06336 / 9211-0 Fax. 06336 / 9211-11

UMWELTBERICHT

Mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach § 17 Abs. 6 BNatSchG i.V.m. § 10 LNatschG

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden.
Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG i.V.m. § 10 LNatschG ist es notwendig, die verursachten Eingriffe den Ausgleichsmaßnahmen in konkreten Flächenanteilen gegenüberzustellen. Die Eingriffsregelung ist Bestandteil der Satzung.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemarkung Obermiesau. Nördlich und westlich des betroffenen Grundstücks befinden sich Wohngebäude.
Der Planungsraum ist weder Bestandteil eines Wasserschutzgebietes noch eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz.
Der Planungsraum ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes oder Vogelschutzgebietes.
Altlasten i. S. d. § 2 Abs. 5 BBodSchG sind nicht bekannt.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. Es müssen keine relevanten Gehölze, speziell keine Hochstämme entfernt werden, daher sind durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigungen zu erkennen. Zudem sind keine besonders geschützten Arten gefunden worden. Da sich die Umgebung eignet um Habitate für besonders geschützte Arten herzustellen, könnten diese jedoch auch ausweichen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Das Plangebiet wird dem Innenbereich (§ 34 BauGB) der Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau, Ortsteil Miesau, zugeschlagen. Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet eher als gering einzuschätzen, zumal eine Bebauung des Plangebiets nur in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Gebäuden zulässig ist.

Der bauliche Eingriff beschränkt sich auf einen eher kleinen Bereich und besteht in der Versiegelung von Flächen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen durch das Anpflanzen von 4 großkronigen Bäumen, Stammumfang mind. 12-14 cm, abgeleistet werden.

Artenschutzrechtlicher Belange

Auf der Fläche sind keine Artenschutzbereiche, Gebiete nach der Vogelschutz-Richtlinie oder Flora-Fauna-Habitate kartiert. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsart und der Struktur des Geländes ist nicht mit einem Vorkommen besonders schützenswerten Arten und Lebewesen zu rechnen.

Trotzdem ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind.

Aufgrund der im Planbereich vorhandenen Habitatstrukturen und der geringen Größe des Eingriffsraumes, lässt sich das Vorkommen streng geschützter Artengruppen ausschließen.

Demnach werden durch das Vorhaben keine der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Eine Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Eingriffsregelung

Auswirkungen und deren Kompensation

Der vorliegende Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass im Falle der Realisierung einer Bebauung der Teilflächen von den Flur-Nr. 1305/5 und 1305/2 folgende zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt entstehen:

1. Neuversiegelung bisher unbebauter Bereiche
   Durch eine Bebauung mit einem Wohnhaus werden maximal ca. 303 m^2 Fläche ganz oder teilweise neu versiegelt.

   Kompensation:
   Zur Kompensation der Inanspruchnahme von ca. 303 m^2 unbebauter Fläche wird die Pflanzung von 4 hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen (anrechenbare Kompensationsleistung ca. 75 m^2 pro Baum), das bedeutet 2 Bäume pro Grundstück, vorgeschrieben.

2. Bebauung bisher unbebauter Bereiche
   Durch die Neubebauung bisher unbebauter Bereiche kommt es zu einem Verlust an Vegetation, Arten und Lebensbereichen, der durch die Erhaltung von Vegetationsbeständen und dem Anpflanzen von Bäumen vollständig kompensiert werden kann.

Fazit des Umweltberichts

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben aus Umweltgesichtspunkten als zulässig und raumverträglich angesehen werden kann, da die negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden können.

Kompensationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind für das Neubaugebiet festzusetzen und als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen:

- Die vorhandenen Einzelbäume und Gehölze im östlichen Grundstücksbereich sind zu erhalten und die dauerhafte Pflege und Unterhaltung abzusichern.

Als Kompensation des baulichen Eingriffs sind insgesamt 4 hochstämmige, großkronige Laubbäume, pro Grundstück 2 Bäume, im Umfeld des Eingriffs zu pflanzen. Bei der Auswahl sollten vorzugsweise standortheimische Gehölze gewählt werden. Die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen zu ersetzen.
Der genaue Standort ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.
Darüber hinaus ist der gewählte Standort rechtlich sicherzustellen.

Pflanzqualitäten, zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Der Stammumfang der anzupflanzenden Einzelbäume soll mindestens 12-14 cm betragen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Bautätigkeit durchzuführen.

Ausgefertigt:

Bruchmühlbach-Miesau, den

Klaus Neumann, Ortsbürgermeister

Bearbeitet: Nünschweiler, den 17.08.2017

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. FH Horst Wonka
Beratender Ingenieur , IngK Rhld.-Pf., Nr. 405
66989 Nünschweiler, Höheischweiler Weg 10
Tel. 06336 / 9211-0 Fax. 06336 / 9211-11