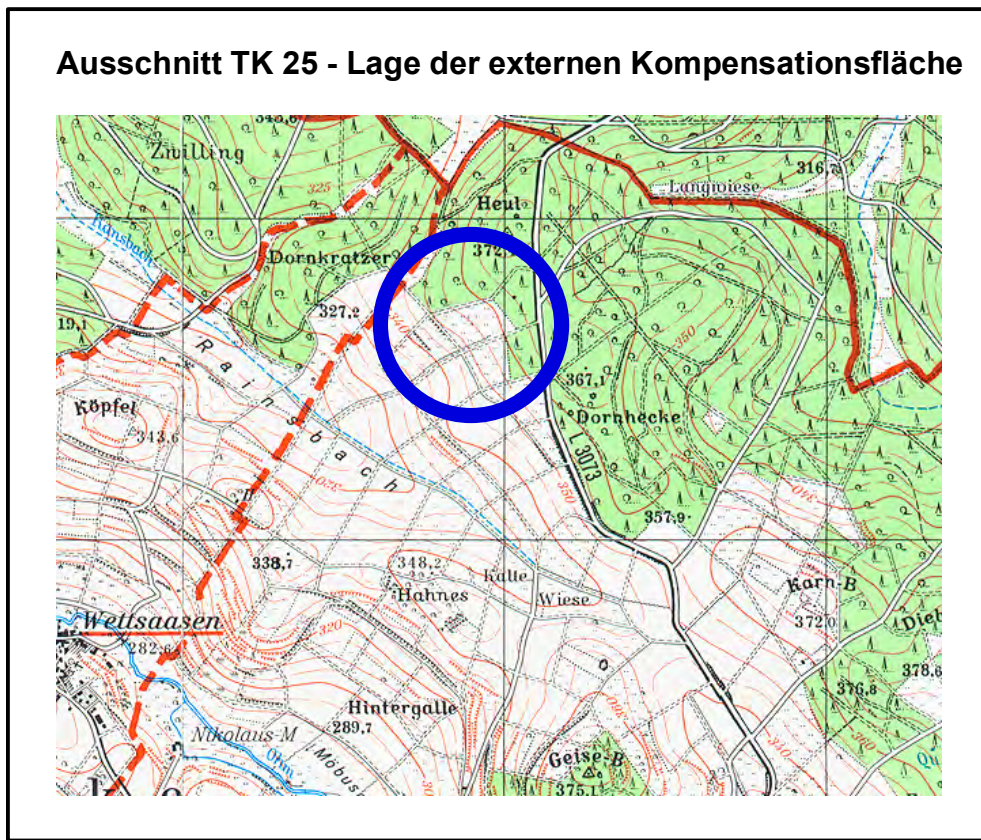
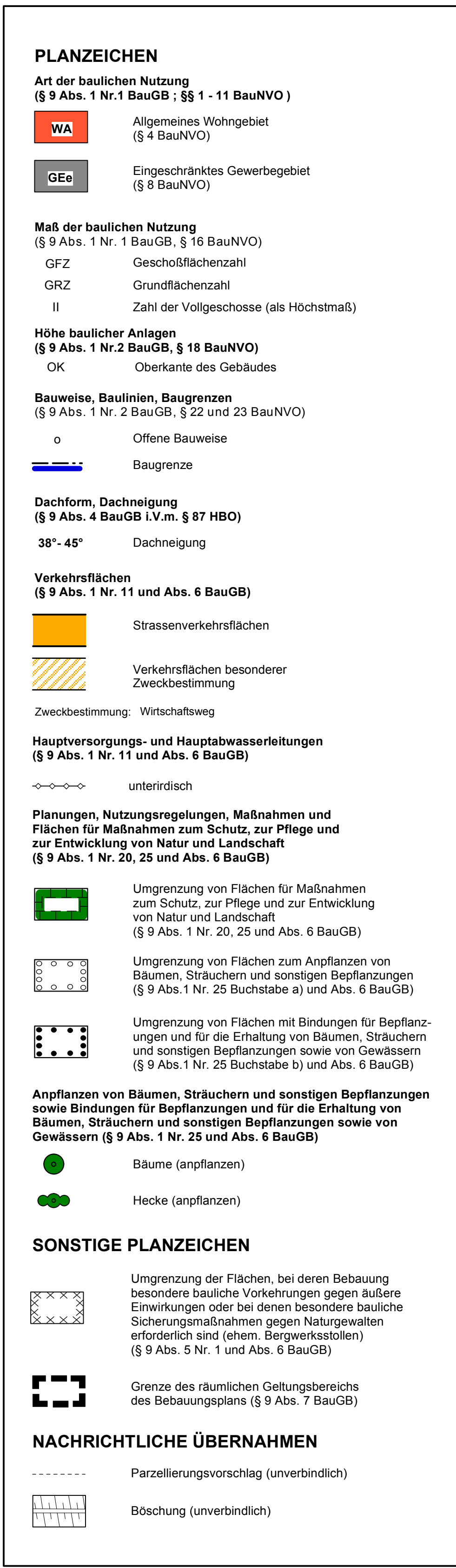
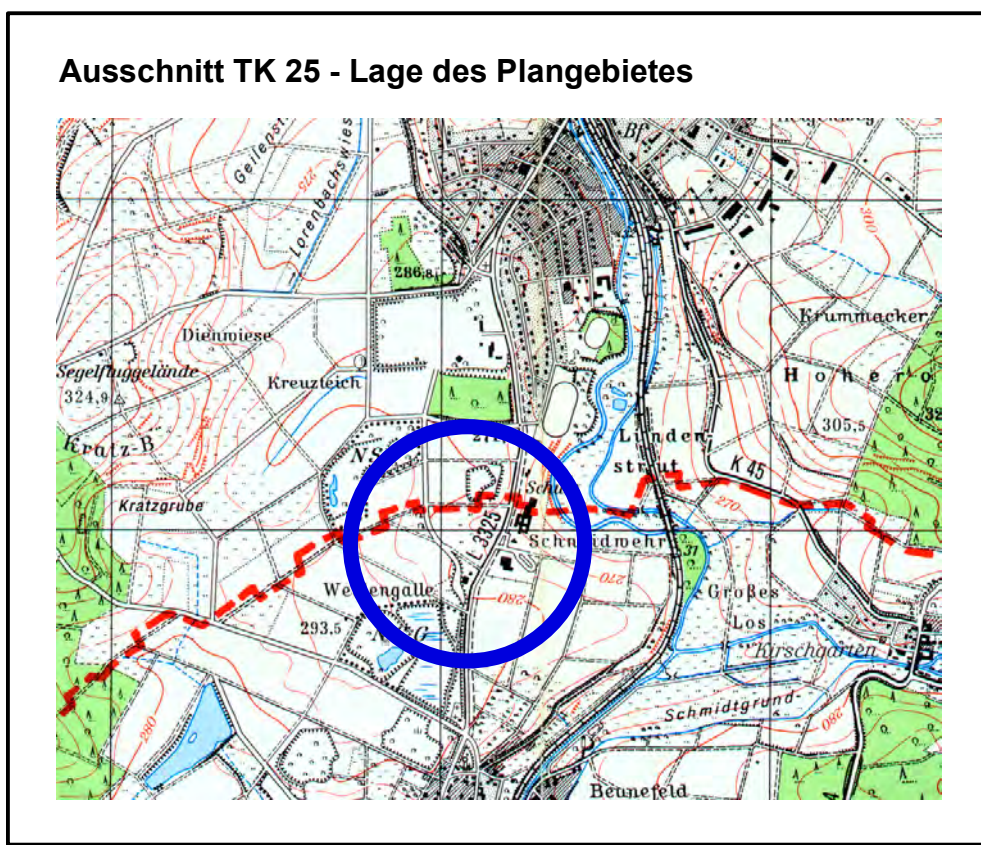
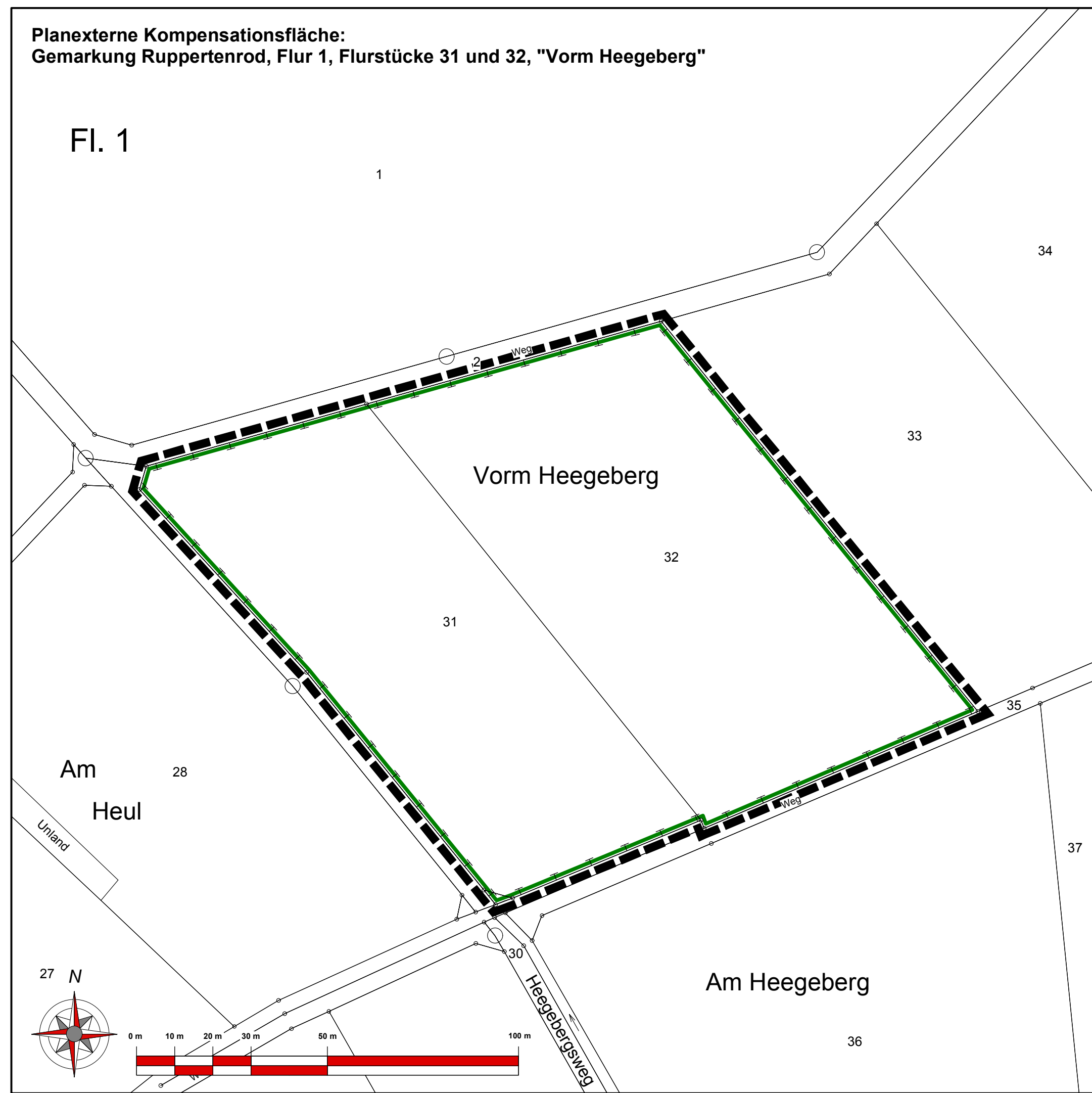
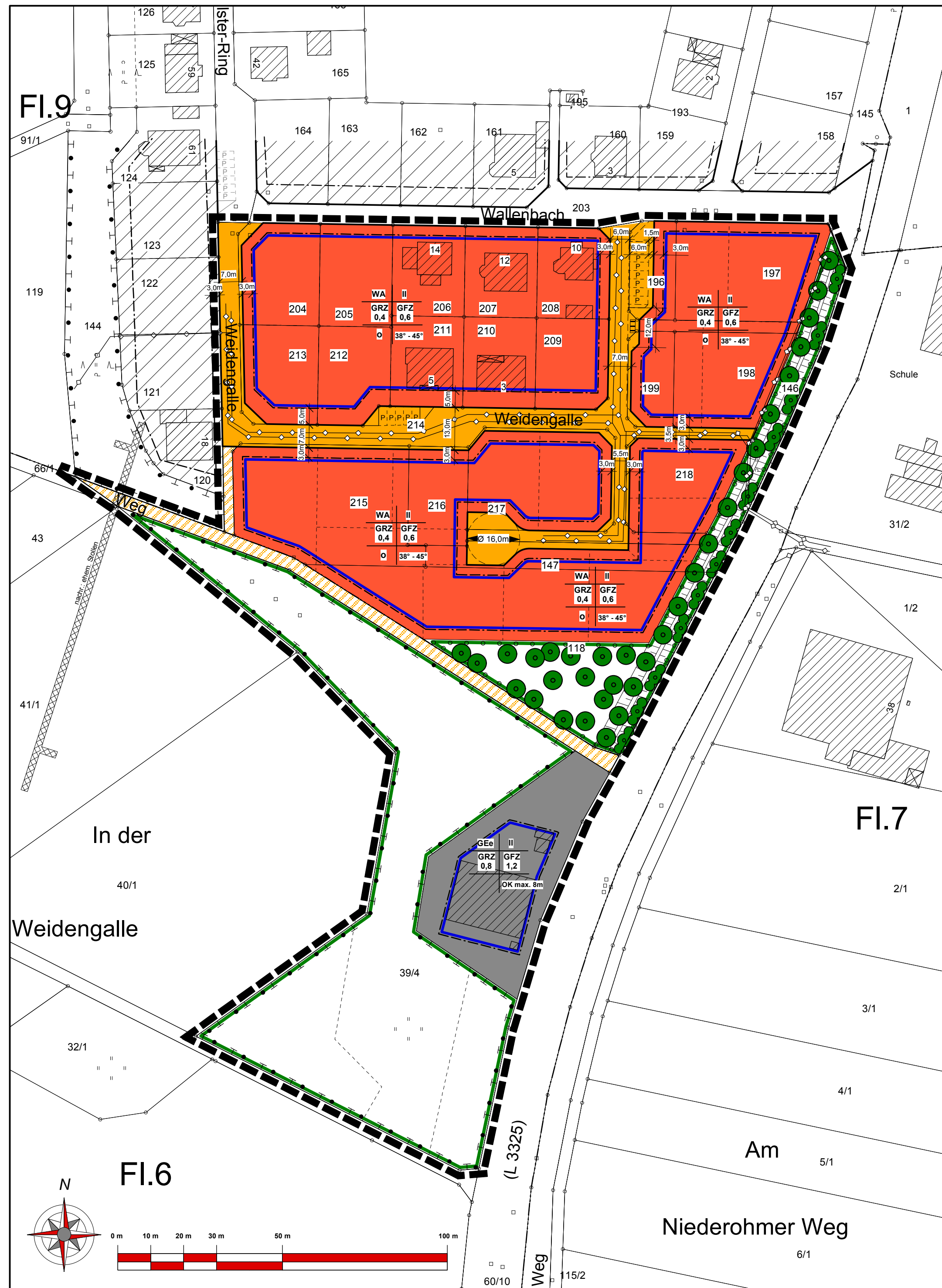




RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.08.2001), die Baunutzungsverordnung (BaunVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990), die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.06.2002).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gem. § 1 (4) BauNVO

1.1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für Produkte zulässig, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 6 i.V.m. § 22 (9) BauGB

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude max. drei Wohneinheiten zulässig.

1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mind. 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen 30% Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm)

1.3.2 Zur Förderung der Grundwasserneubildung sind öffentliche und private Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. weifugiges Pflaster, Kies, etc.). Anfallendes Oberflächenwasser ist, wo möglich, auf angrenzenden, unbefestigten Flächen großflächig zu versickern.

1.3.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist zulässig.

1.3.4 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Gelgröhe nicht behindert werden (Holzzäune, großmaschige Drahtzäune). Mauersockel sind nicht zulässig.

1.3.5 Nach Westen ist das allgemeine Wohngebiet mit einer 8-12 m breiten Abpflanzung aus standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste einzugrünen. Die auf Flst. 50/2 vorhandene Strauchhecke ist nach Norden hin fortzusetzen. Der vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Asphaltweg (Flst. 82) sollte möglichst (z.B. durch eine Schranke) gesperrt werden.

1.3.6 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.

1.3.7 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) von max. 11,00 m zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Gebäudehöhe (Oberkante des Gebäudes) von max. 8,00 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte des Baugrundstückes.

1.4 Ausgleichsmaßnahmen

1.4.1 Biotopvernetzung „NSG Weidengalle“ – „NSG Hasenbach“

Beseitigung der Tierfallen darstellenden Schächte im Bereich der Verladestation.

1.4.2 Naturnahe Umgestaltung der Zu- und Ablaufbereiche des „Oberen Teichs“

Extensivierung des bestehenden Grunddands; Hecken- und Gebüschpflanzung gem. Maßnahmenplan; Anlage von Kleingewässern gem. Maßnahmenplan; Anlage von Gewässertaschen zur naturnahen Gestaltung der Gräben; Entwicklung eines Waldsaumes im südlichen Ablaufbereich.

1.4.3 Naturnahe Umgestaltung der Hutung „Am Katzenberg“

Entfernung vorhandenen Mülls im Steinbruch; Entfernung der Steinbruchwände beschattenden Gehölze; Zurücknahme des Gebüschmantels um ca. 5 m zum südlichen Acker (Flst. 47) hin. Anschließend regelmäßige Mahd (alle 1-2 Jahre).

1.4.4 Naturnahe Umgestaltung des „Obersten Teiches“ im Sinne des Naturschutzes

Entfernen der Fremdgehölze und Ersatz durch einheimische Gehölze; Schaffung von Fließwasserzonen; Aufbahrung der Uferböschungen; Initialpflanzung von Röhricht. Umfang und zeitlichen Ablauf der Umgestaltung regelt der Grünordnungsplan sowie nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Gestaltungs- und Entwicklungsplan. Die Festlegung der letztendlich gültigen Grenzen der Verlandungszonen sollen der Ausführungsplanung vorbehalten bleiben.

1.4.5 Der „Oberste Teich“ wird ausschließlich zu Naturschutzzwecken umgewidmet. Freizeitnutzung sowie fischereische Nutzung unterbleiben nach Ablösung des Pachtvertrages.

1.4.6 Die Flurstücke Nrn.: 31 und 32 in der Flur 1 der Gemarkung Ruppertenrod sind gemäß forstfachlichen Vorschriften als standortgerechter Laubmischwald zu bestocken. Für die Erstaufforstung ist eine Genehmigung zu beantragen. Zu den angrenzenden Wegen im Norden und Süden ist ein Streifen in Breite von 5 m der Sukzession zu überlassen. Im Südwesten ist ein Streifen von 10 m Breite als Waldrand auszubilden, indem auch dieser der Sukzession (Versaumung) überlassen wird.

1.4.7 Die an die Gewerbeflächen angrenzenden Bereiche des Flurstücks 39/4 sind in einer Tiefe von ca. 30 m in der Art zu pflegen, dass ein Aufwachsen der Gehölze bis zur Gefährdungsschwelle verhindert wird. Hierzu sind Bäume, die einen Stammdurchmesser von mehr als 10 cm besitzen, in regelmäßigen Abständen aus dem Bestand zu entfernen.

1.5 Pflegemaßnahmen

1.5.1 Zu Punkt 1.3.5

In den ersten Jahren nach der Pflanzung ist die Pflanzdecke zwischen den Anpflanzungen mindestens 1x jährlich vorsichtig mit Sense, Motormäher oder Sichel zu mähen. Das Mahgut sollte als Mulchmaterial liegen bleiben. Später ist ein abschnittweises Auslichten und „auf den Stock setzen“ der Hecke im Abstand von ca. 10 Jahren ausreichend.

1.5.2 Zu Punkt 1.4.2

Für die extensive Bewirtschaftung von Grünland gilt: Extensives Grünland ist in zweischürfiger Mahd zu pflegen. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15. Juni durchgeführt werden; Abtransport des Mahgutes zur Vermeidung der Nährstoffanreicherung; keine Anwendung von Dünger und Bioziden (PK-Düngung ist möglich, Stickstoffdüngung hat zu unterbleiben).

1.5.3 Zu Punkt 1.4.3

Nach dem Zurückdrängen des Schlehengebüschs: Mahd alle 1-2 Jahre, um ein erneutes Verbuschen zu verhindern.

1.6 Gem. § 9 (1a) i.V.m. § 135a BauGB – Zuordnung

1.6.1 Den Eingriffen für öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden die festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf den Flurstücken 39/4 und 71 gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

1.6.2 Den Eingriffen auf den Privatgrundstücken werden gemäß § 9 (1a) BauGB die im sonstigen Geltungsbereich unter den Nrn.: 1.4.1 – 1.4.5 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig zugeordnet.

1.6.3 Die unter Nr. 1.4.6 festgesetzte Aufforstungsmaßnahme wird mit einem Anteil von 1,0 ha den Eingriffen auf den Privatgrundstücken gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

2.1 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben ziegelrot, braun und anthrazit zulässig.

2.2 Solaranlagen und Grasdächer sind zulässig.

2.3 Bei zweigeschossiger Bauweise ist die Errichtung von Dremeln und Dachaufbauten unzulässig.

2.4 Pultdächer sind nur als gegeneinander verschobene Satteldachflächen oder bei untergeordneten Dachflächenanteilen zulässig.

2.5 Im allgemeinen Wohngebiet darf die Außenwandhöhe der jeweiligen Gebäude max. 6,50m betragen. Für die Ermittlung der Höhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der „natürlichen“ Geländeoberfläche maßgebend.

3. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bei Bauarbeiten ist auf Spuren eventuell vorhandenen Bergbaus zu achten. Für Baumaßnahmen innerhalb der ehemaligen Abraumauflagen müssen erforderliche Bodenuntersuchungen vorgenommen werden. Eventuell vorhandene Hohlräume sind zu verfüllen und zu verdichten. Die eventuell notwendigen, bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen sind zu treffen.

3.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmale bzw. archaische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

3.3 Im Bereich der Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Bei Erdarbeiten im Bereich des Leitungsnetzes der Oberhessischen Versorgungsbetriebe (OVAG) ist rechtzeitig vor Baubeginn der Netzbezirk Ulrichstein, Struthweg 2, 35327 Ulrichstein, (06645) 971-0, zu informieren.

3.4 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAAltlastG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

3.5 Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,5 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Maß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen), wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

3.6 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

3.7 Um die Lockwirkung auf nachaktive Tierarten zu reduzieren, sollen als Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- oder -Niederdrucklampen verwendet werden. Natriumlampen dienen nicht nur dem Tierschutz sondern sparen Energie und werden -anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen- kein teurer Sondermüll.

4 Pflanzliste für Anzupflanzende Bäume und Sträucher

4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel:

Alexander Lukas

Buttners Rote Knorpekirsche

Domnens Gelbe Frühe Rote Meckenerheime

Große Prinzessin

Große Schwarze Knorpekirsche

Hedelfinger

Schmalfelds Schwarze Schneiders späte Knorpekirsche

Schneiders frühe Vogelkirsche, dunkel

Vogelkirsche, hell

Birnen:

Buttners Rote Knorpekirsche

Domnens Gelbe Frühe Rote Meckenerheime

Große Prinzessin

Große Schwarze Knorpekirsche

Hedelfinger

Schmalfelds Schwarze Schneiders späte Knorpekirsche

Schneiders frühe Vogelkirsche, dunkel

Vogelkirsche, hell

Pflaumen/Zwetschgen:

Bühler Frühzwetsche

Ortenauer Hauszwetsche

Wangenheims Frühzwetsche

Sauerkirschen:

Ludwigs Frühe

Hedelfingers Frühe

4.2 Bäume:

Acer pseudoplatanus

Betula pendula

Fagus sylvatica

Fraxinus excelsior

Prunus avium

Quercus robur

Salix caprea

Tilia cordata

Ulmus glabra

4.3 Sträucher:

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Prunus spinosa

Rosa canina

Acer campestre

Eunymus europaeus

Lonicera xylosteum

Salix viminalis

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Sambucus racemosa

4.4 Kletterpflanzen:

Clematis vitalba

Hedera helix

Lonicera caprifolia

Parthenocissus vitifolia

Vitis vinifera

Spalierobst

4.5 Bäume:

Bergahorn

Birke

Robuche

Esche

Vogelkirsche

Stieleiche

Salweide

Winterlinde

Bergulme

NACHRICHTLICH: Aufgehobene Kompensationsflächen

Gemarkung Nieder-Ohnen Flur 9, Flst. 52 (teilw.) „Lochwiese“

Gemarkung Merlau Flur 5, Flst. 76 „Auf dem kurzen Bette“

Am Katzenberg – NSG „Hasenbach“

Blutener Rod – NSG „Weidengalle“ – Oberster Teich

M 1 : 2000

M 1 : 200

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mücke hat in ihrer Sitzung am 21.08.2002 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 05.09.2002.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 16.09.2002 bis zum 20.09.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 05.09.2002.

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.09.2002 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 23.09.2002 bis zum 25.10.2002 aufgefordert.

4. OFFENLEGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 23.09.2002 bis zum 25.10.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 05.09.2002.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 18.12.2002 in der vorliegenden Form von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden als Satzung beschlossen.

Gemeinde Mücke, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

6. INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 13.03.2003 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Mücke, den _____

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Gemeinde Mücke Ortsteile Merlau und Nieder - Ohnen

Bebauungsplan "Wallenbach, 1. Änderung"

Planungsstand: 03/2003 Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing. gez.: Chr. Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Dat.: Wallenbach_BPL.mcf Plangröße: 0,8 qm

Groß & Hausmann

Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22 55096 Weimer (Lahn) Tel.: 06426/92076 Fax: 06426/92077 http://www.grosshausmann.de info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000