Satzung
der Ortsgemeinde Brandscheid
zum Bebauungsplan„ Erweiterung Gewerbegebiet Hub“

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Brandscheid hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2003 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2114) i. V. mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in der derzeit gültigen Fassung, die folgende Satzung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Hub“ beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Erweiterung Gewerbegebiet Hub“ wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine schwarz gestrichelte Linie begrenzt.

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist
1. die Planzeichnung - Teil A - Lageplan mit Text und Festsetzungen - sowie
2. die Begründung - Teil B -.

§ 3

Die Satzung wird gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Brandscheid, den 30. MRZ. 2004
Ortsgemeinde Brandscheid

(Siegel)

Helmut Schäfer
Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Brandscheid
Verbandsgemeinde Wellenburg

genehmigt:
Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur
Montabaur, den 08. März 2004
Im Auftrage:
(Mahm)

Kreisverwaltung 29 Westerwaldkreis

Bebauungsplan :	„ Gewerbegebiet Hub“
Ortsgemeinde:	Brandscheid
Verbandsgemeinde:	Westerburg

Begründung

1. Die Gemeinde Brandscheid beabsichtigt in westlicher Richtung in Verlängerung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes entlang der K 74 ein 2,4 ha großes Gewerbegebiet auszuweisen.

   Verschiedene Bauinteressenten für Gewerbeansiedlung liegen bereits vor.

   Der verkehrliche Anschluss erfolgt in Verlängerung der bereits ausgewiesenen Erschließungsstraße und endet mit zwei kleineren Erschließungsstichen in dem Gewerbegebiet.

   Die Erschließungsstraße zu dem Gewerbegebiet soll in einer Breite von 7,50 m und die 2 Nebenstraßen in einer Breite von 6,50 m ausgebaut werden. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, die vorhandenen Grundstücke einer geordneten Bebauung zuzuführen und die Erschließung zur örtlichen Straße zu regeln.

   Die Art der baulichen Nutzung erfolgt als Gewerbegebiet gem. § 8 der Baunutzungsverordnung. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,6 festgesetzt. Auf die Festsetzung der Geschosszahl wird verzichtet, stattdessen begrenzt der Plan die Gebäudehöhe auf max. 10 m, gemessen am tiefsten Punkt des Gebäudes und vom gewachsenen Gelände.

2. Damit das geplante Gewerbegebiet gut in die freie Landschaft eingebunden wird, wird ein ca. 10 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen ergeben sich aus dem erarbeiteten landespflegerischen Planungsbeitrag gem. § 17 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz.

3. Die Plangebietsgröße beträgt 2,4 ha.

4. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hub" wird gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch im Parallelverfahren aufgestellt.

5. Bodenordnung
   Wenn eine freiwillige Bodenordnung nicht zum Erfolg führt, soll ein Bauland umlegungsverfahren eingeleitet werden.

6. Stromversorgung wird durch die KEVAG im Bebauungsplan gewährleistet, - wobei die entsprechenden Anlagen erst hergestellt werden können, wenn die er- schließungsmäßigen Voraussetzungen vorliegen. Die Stromversorgung erfolgt nach Angaben des Energieversorgungsträgers. Wegen eines evtl. Anschlusses wird den Bauinteressenten empfohlen, sich rechtzeitig mit diesem ins Benehmen zu setzen. Für die anzusiedelnden Betriebe sind je nach Leistungsanforderung für einen oder mehrere Abnehmer eigene Transformatorenstationen vorzusehen.

7. Ver- und Entsorgung (Wasser)

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Rohrnetz der Verbandsgemeindewerke (Anschlussmöglichkeiten sind in ausreichen dem Maß gegeben). Dabei ist vom Maßnahmenträger der Nachweis zu führen, dass für das Gebiet des Bebauungsplanes das Wasserdargebot für Trink-, Brauch- und Löschwasser noch ausreicht und ein genügender Wasserdruck vorhanden ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Die anfallenden Schmutzwasser werden durch Anschluss an die Ortskanalisation abgeführt und in die zentrale biologische Kläranlage geleitet. Vom Maßnahmenträger ist ein hydraulischer Nachweis zu führen, dass die vorh. Kanalleitungen noch in der Lage sind, die zusätzlich anfallenden Abwasser aus dem Bebauungsplangebiet schadlos aufzunehmen und die Kapazität der Kläranlage ausreicht, um die anfallenden Schmutzabwässer ordnungsgemäß zu reinigen.

8. Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser
(- § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB -)

Zur Minimierung der Wirkungen der Versiegelung darf das Oberflächen wasser aus den privaten Grundstücken nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

Für die dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird die flächenhafte Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers in flachen Mulden empfohlen. Hierbei sollte auch das auf den versiegelten Flächen (Dachfläche, Wirtschaftshof, Terrasse und Eingangsbereich) anfallende, nicht schadhaft verunreinigte Niederschlagswasser in nächster Nachbarschaft möglichst breitflächig versickern. Die Mulde sollte eine zügige Niederschlagswasserversickerung auf einer begrenzten Teilfläche des Grundstückes ermöglichen.

Anmerkung:

Die Ermittlung der erforderlichen Muldenfläche (bei einer Muldentiefe von 30 cm) hat nach dem „Leitfaden Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung", Bericht 208/98 des Landesamtes für Wasserwirtschaft (LfW), Am Zollhafen 9, 55118 Mainz zu erfolgen. Für den Bemessungsnachweis werden von den VG-Werken Bemessungshilfen zur Verfügung gestellt.

Das Oberflächenwasser aus Betriebsflächen, bei denen mit Verlusten an Betriebsmitteln zu rechnen ist, muss über entsprechend dimensionierte Leichtstoffabscheider nach DIN 1999 mit Koaleszenzstufe geleitet werden. Dieses Niederschlagswasser ist dann an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Daher sind Flächen, bei denen mit Verlusten an Betriebsmitteln etc. zu rechnen ist, von den Flächen, bei denen nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser anfällt, zu trennen.

9. Die Erschließungskosten betragen grob geschätzt ca. 300.000,-- DM. Die genaue Kostenermittlung erfolgt bei Durchführung der Maßnahme.

Aufgestellt; Montabaur im März 2001
Kreisverwaltung des Westerwaldkreises
- Kreisplanungsstelle -

Landespflegerische Textfestsetzungen

Öffentliche und private Grünflächen
(- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB -)

Öffentliche Grünflächen
(- in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -)

Die folgenden Ersatzflächen in der Gemarkung Brandscheid, bei denen es sich um Nadelforstflächen handelt, werden öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

- Flur 23, Flurstück 5 (ein ca. 7 900 qm großes Teilstück),

Im Folgenden werden das Entwicklungsziel und die zur Erreichung dieses Zieles auf der Ersatzfläche auszuführenden landespflegerischen Maßnahmen beschrieben.

Entwicklungsziel:
- Optimierung und Ergänzung der durch Windwurf und darauf folgender Sukzessionen entstandenen Bachaue und der Uferwaldinitialen

Landespflegerische Maßnahmen
Die Entwicklung der Fläche erfolgt unter Beachtung der folgenden Auflagen:
- Entnahme der standortfremden Nadelgehölze
- Entwicklung und Pflege der entstehenden hochstaudenreichen Feuchtwiesen
- Erhaltung der Bachuferwaldinitialen und der bereits vorhandenen Sukzessionsstadien

Öffentliche Grünflächen
(- in Verbindung mit § 9 Abs. a Nr. 25 a + b BauGB -)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen entlang des Wirtschaftsweges im Westen des Plangebietes werden als private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB (Flächen mit Bindungen an die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) ausgewiesen.

Private Grünflächen
(- in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB -)

Entlang der nördlichen und westlichen Bebauungsplangrenze wird eine 10,00 m breite „private Grünfläche" ausgewiesen, im Süden des Plangebietes ist der Streifen 15 m breit. Beide Teilflächen sind nach folgenden Alternativen grünordnerisch anzulegen:

Bepflanzungen sind im Bereich der privaten Grünflächen nur in Form von heimischen Gehölzen entsprechend beiliegender Pflanzliste zulässig.

Je 10 m Grenzlänge sind mindestens zu pflanzen:
1 hochstämmiger Obstbaum, alternativ 1 Laubbaum I. oder II. Ordnung und 2 Sträucher lt. beiliegender Liste.

Eine Kombination beider Alternativen ist zulässig.
Es sind nur Gehölze aus beiliegender Pflanzenliste zu verwenden. Die Angaben zur Pflanzenqualität sind bindend. Die gehölzfreien Bereiche sind als Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Private Grünflächen sind ausschließlich als Grünflächen anzulegen. Flächenbefestigungen, Nebengebäude, Gartenhäuser, Pavillons, Unterstände, Lagerflächen u.ä. sind nicht zulässig.

Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sollten mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, sog. „Ökopflaster", Rasengittersteien, Rasenpflaster o.ä.) befestigt werden. Die Versiegelung sollte sich auf Terrassen und Zugangsbereiche beschränken. Das abzuleitende Oberflächenwasser ist zur Versickerung in die angrenzenden Grünflächen abzuleiten.

Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Fassadenbegrünung

Fenster- und öffnungslose Fassaden mit einer Länge von über 4,0 m sind mit Rank- bzw. Kletterpflanzen oder mit Gehölzgruppen entsprechend der Pflanzenliste so zu begrünen, dass mindestens 30 % dieser Wandflächen überdeckt sind.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind als Grünflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 50 % als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu gestalten. Dabei sind pro angefangene 250 qm Grundstücksgröße folgende Gehölze (entsprechend der Pflanzenliste) zu pflanzen:
Mind. 3 Sträucher oder ein Baum I. oder II. Ordnung (oder ein Obstbaum)

Gehölzpflanzungen, die aufgrund der Pflanzbindungen für die privaten Grünflächen durchgeführt werden können auf die Bepflanzungs-Festsetzungen für die nicht überbauten Grundstücksflächen angerechnet werden.

Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der folgenden Artenliste:

Bäume I. Ordnung	Heister 2 xv, o.B. 250 – 300
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirche	Prunus avium

Bäume II. Ordnung	Heister 2 xv, o.B. 150 - 200
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher	2 xv, o.B. 60 - 100
Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus Sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna

Klettergehölze

Waldrebe/Efeu/Geißblatt/Wilder Wein/Blauregen/Kletterrosen

Obstgehölze

Äpfel

Apfel von Cronceles / Boikenapfel / Champagner Renette / Doppelter Bohnapfel / Finkenwerder Prinzenapfel / Gascoynes Scharlachroter / Geflammter Kardinal /Gelber Bellefleur / Gelber Edelapfel / Goldparmäne / Graue Herbstrenette / Großer Rheinischer Bohnapfel / Harperts Renette / Haux Apfel / Kaiser Wilhelm / Kleiner Bohnapfel / Minister von Hammerstein / Prinz Albrecht von Preußen / Purpurroter Cousinot / Ribston Pepping / Roter Bellefleur / Roter Eiserapfel / Rote Rheinische Sternrenette / Schafsnase / Schöner von Boskoop / Signe Tillisch / Winterrambour

Birnen

Gellerts Butterbirne / Grüne Jagdbirne / Gute Graue / Poiteau / Wasserbirne