

# **Ergänzungssatzung „Elbertsheck“**

## **der Ortsgemeinde Staudt gem. § 34 IV Nr. 3 BauGB**

### **Teil A – Begründung -**

#### **I. Städtebauliche Aspekte**

Die Ortsgemeinde Staudt beabsichtigt für den nachfolgenden Planbereich eine Ergänzungssatzung gem. § 34 IV Nr. 3 BauGB aufzustellen. Hiermit soll eine Abrundung des Ortes unter Einbeziehung der bereits bestehenden Bebauung erfolgen. Das Plangebiet befindet sich zum einen an der Grenze des Wasserschutzgebietes und zum anderen angrenzend an Belehungsflächen. Desweiteren bestehen die erforderlichen Erschließungsanlagen weitestgehend für das Plangebiet. Eine Einbeziehung der Flächen zum Innenbereich der Ortsgemeinde erscheint aus diesen Gesichtspunkten sinnvoll.

#### **II. Erläuterung zu den Planfestsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die Gebietsausweisung erfolgt als Mischgebiet MI im Sinne des § 6 BauNVO. Im bestehenden Flächennutzungsplan von 29.10.1997 sind die Flächen bereits ausgewiesen. Die Parzelle 75/4 wird bereits als gewerblicher Lagerplatz genutzt. Es besteht jedoch kein Anlass hier von einer regen Nutzung des Platzes, in der Form von mehreren An- u. Abfahrten täglich, auszugehen. In der gutachterlichen Stellungnahme des Büro Pies aus Boppard vom 8.04.05 werden keine Überschreitungen der zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte angegeben. Es bestehen somit keine Bedenken in schalltechnischer Sicht für die Ausweisung als Mischgebiet. Zusätzlich wird auch die Ansiedlung von weiteren, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben durch die Ortsgemeinde Staudt angestrebt. Aus diesen Gründen wird das Plangebiet entsprechend den gemeindlichen Vorstellungen und unter Berücksichtigung der vorhandenen, prägenden Bebauung als Mischgebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Durch eine Begrenzung der absoluten Höhe und der Geschossigkeit soll eine massive Bebauung und somit eine das Ortsbild störende Bebauung verhindert werden.

##### **2. Anzahl der Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 pro Gebäude beschränkt. Es sollen lediglich Ein- u. Zweifamilienhäuser entstehen die sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügen. Eine Zunahme des Straßenverkehr durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und die damit verbundenen Mietwohnungen ist nicht gewünscht.

##### **3. Festsetzung der überbaubaren Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Westlich des Staudter Baches wird eine 10,00 m breite „Private Grünfläche“ als Schutzbereich ausgewiesen. Für das Grundstück 75/4 östlich des Baches wird auf die Übernahme eines Schutzbereiches, aufgrund seiner bereits mehrjährigen Nutzung als Lagerplatz, verzichtet. Sofern diese Nutzung jedoch aufgegeben wird bzw. eine Bebauung mit Gebäuden erfolgen soll, ist hier mit einem Mindestabstand von 3,00 m zum Bach hin zu rechnen.

### **III. Erschließung**

Die Erschließungsanlagen für das Plangebiet bestehen bereits teilweise. Die verkehrsmäßige Andienung erfolgt über die bestehende Straße „Elbertsheck“ sowie den bereits ausgebauten Wirtschaftsweg. Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls über die bereits bestehende Anlage. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem

### **IV. Schutz von Natur und Landschaft**

In die gemeindlichen Abwägungen sind gem. § 1a BauGB auch die Folgen, die sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft mit der Verwirklichung der Satzung ergeben, mit einzubeziehen. Für den Eingriff wird, in Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde über die bisherigen Festsetzungen hinaus, eine Ausgleichsplanung vorgenommen. Damit sollen die zukünftigen Vorhaben entsprechend kompensiert werden.