Zugehörig zur Satzung vom 23. Mai 1995

04.04.1995

BEGRÜNDUNG zur Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Mußbach

---

1. Anlaß, Ziele und Zweck der Planung

1.1 Mit der Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mußbach soll die Herstellung eines einheitlichen Bauzusammenhanges gewährleistet werden.

1.2 Nachdem die Erschließung neuer Wohnbaugebiete insbesondere für den Bereich Siegelau in absehbarer Zeit nicht ansteht, wird von der Gemeinde eine verdichtetere Bebauung im unbeplanten Innenbereich sowie die Ausweisung von Neubauflächen gem. § 34 Abs. 4 Ziff. 1 u. 3 BauGB vermehrt angestrebt.

1.3 Durch die Einbeziehung des Außenbereichsgrundstückes, Flurst. Nr. 74/2 (unbebaute Teilfläche) kann zum einen eine aus städtebaulicher Sicht vorhandene „Baulücke" geschlossen werden. Zum anderen wird durch die Bebauung des Grundstückes einer einheimischen Familie die Schaffung eines Eigenheimesermöglicht.

2. Voraussetzungen zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

2.1 Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von 34 § BauGB setzt voraus, daß ein Bebauungskomplex vorhanden ist, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Beim Vergleich mit die Siedlungsstruktur der Ortschaft Siegelau als auch der Gesamtgemeinde Gutach kommt dem Wohnplatz „Mußbach" ein gewisses Gewicht zu, der sich neben den anderen Siedlungsschwerpunkten als selbständige Siedlungseinheit behaupten kann. Der Bebauungskomplex vermittelt im übrigen den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit.

3. Lage des Plangebiets

3.1 Der Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet liegt im Ortsteil Mußbach auf Gemarkung Siegelau und wird begrenzt

- im Westen durch die Mußbachstraße
- im Norden durch das Grundstück, Flurst. Nr. 75 (Teilfläche)
- im Osten durch das Grundstück, Flurst. Nr. 75 (Teilfläche)
- im Süden durch das Grundstück, Flurst. Nr. 74

3.2 Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Lageplan zur Abrundungssatzung zu entnehmen.

4. Flächennutzungsplan

4.1 Im bestehenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach und Simonswald ist der Bereich Mußbach nicht ausgewiesen.

4.2 Im Rahmen der sich derzeit in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanfortschreibung ist eine Aufnahme des Satzungsgebietes als Mischbauflächen vorgesehen.

5. Bebauung

5.1 Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Für den, noch nicht bebauten Grundstücksteil von Flurst. Nr. 74/2 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf max. II festgelegt. Diese Maße orientieren sich an der bestehenden Umgebungsbebauung.

6. Erschließung

6.1 Die neu zu bebauende Grundstückfläche von Flurst. Nr. 74/2 (Teil) kann über eine neue, von der Mußbachstraße über das Baugrundstück führende private Zufahrt erschlossen werden. Die übrige Bebauung des Satzungsgebietes ist durch die bestehende Mußbachstraße bereits erschlossen.

7. Ver- / Entsorgung

7.1 Die Entwässerung des Plangebiets ist über einen, im Jahre 1991 erstellten Schmutzwasserkanal sichergestellt. Die anfallenden Schmutzwasser werden über die Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht in Forchheim gereinigt.

7.2 Für den Wohnbereich Mußbach ist eine kleine, dezentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde vorhanden. Derzeit werden 4 Anwesen über diese Wasserversorgungsanlage versorgt. Eine Ergänzung / Erweiterung der Wasserversorgungsanlage ist in der mittelfristigen Finanzplanung der Gemeinde vorgesehen. Einem Anschluß des vorgesehenen Wohngebäudes an die öffentliche Wasserversorgungsanlage kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden. Die Sicherstellung der Wasserversorugng über eine Eigenwasserversorgungsanlage ist jedoch gewährleistet.

8. Wasser, Boden

8.1 Zur Vermeidung von Belastungen des Wasserhaushaltes, sowie zur Reduzierung der Bodenversiegelung wurde als Hinweis aufgenommen, daß befestigte Flächen bei der noch nicht bebauten Teilfläche des Grundstückes, Flurst. Nr. 74/2 auf ein Minimum zu beschränken ist. Es soll zudem jede Möglichkeit der Regenwasserversickerung und -rückhaltung genutzt werden.

9. Einbindung in Natur und Landschaft

9.1 Mit dem festgesetzten Pflanzgebot zwischen der zu erwartenden Bebauung und der freien Landschaft soll eine attraktive Begrünung und Gestaltung des Ortsrandes erfolgen. Hieraus erfolgt auch das Verwendungsgebot von einheimischen und standortgerechten Arten.

9.2 Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie des Kaltluftabflusses wird, nachdem im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung mehrere bauliche Anlagen wie z.B. Garagen und Schuppen vorhanden sind, nicht erwartet. Weiterhin wird durch das in der Satzung festgelegte Pflanzgebot ein evtl. auftretender „Störeffekt" des geplanten Gebäudes entschärft. Die angrenzenden Wiesenflächen werden zur Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes „Zimberhof" benötigt, so daß eine Aufforstung des Talauenbereiches sowie eine hierdurch auftretende Reduzierung des Kaltluftabflusses nicht zu erwarten ist.