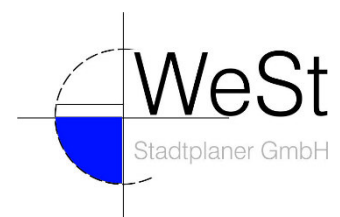


2024

6. Änderung Bebauungsplan „Heilbachsee“ Ortsgemeinde Gunderath



Vorentwurf
Textfestsetzungen
Stand Oktober 2024





Textfestsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
In den Teilbereichen SO 1- SO 3 des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Ferienpark‘ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Zweckbestimmung:

"Das Sondergebiet "Ferienpark" dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen sowie der hierfür erforderlichen touristischen Infrastruktur.

„In der Art der Nutzung dient der Ferienpark dem zeitweiligen, in der Regel vier Wochen nicht übersteigenden Aufenthalt für Erholungszwecke durch einen wechselnden Personenkreis. Dies schließt die regelmäßige Nutzung der Wohnung durch denselben Personenkreis (z.B. Eigentümer, Pächter oder sonstige zur Nutzung dinglich Berechtigte) aus, ebenso das dauernde Wohnen, es sei denn, es handelt sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit diese für den Ablauf des Betriebs notwendig sind.“

Teilbereiche Feriendorf des Bebauungsplans:

SO 1 – 2 Ferienpark

SO 3 – Zentrum

SO 1 - 3 Feriendorf

Allgemein zulässig sind:

1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen gemäß vorstehender Definition,
2. Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung die dem Nutzungszweck des Feriendorfes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
3. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und sonstige Personen, die im funktionalen Beschäftigungsverhältnis zu den zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet stehen,
4. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
5. Räume oder Gebäude nach § 13 BauNVO für der Gesundheit und dem Sport dienende Berufe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
6. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Feriendorfes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
7. Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung).

SO 3 - Zentrum

Allgemein zulässig sind:

1. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser, Rezeption, Empfang, Infozentrum,



Textfestsetzungen

2. Untergeordnete Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
3. Räume oder Gebäude nach § 13 BauNVO für der Gesundheit und dem Sport dienende Berufe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
4. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Feriendorfes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
5. Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung),
6. Warenautomaten,
7. Läden(gem. § 10 Abs. 2 Satz BauNVO) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen, öffentliche Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner bzw. der Unterhaltung und Pflege des Feriendorfes dienen, Tagungsräume, Spielhalle, Kegelbahnen,
8. Schwimmbad, Sauna.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der maximal überbaubaren Grundfläche festgelegt. Für die Sonderbauflächen wird die maximale GR auf 45.000 m² und für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf maximal 45.000 m² festgesetzt.

3. Maximal zulässige Gebäudehöhe

Der jeweilige Bezugspunkt (BZ) für die festgesetzten Höhen im Teilbereich SO 1 und SO 2 baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der festgesetzten Privatstraße; gemessen in Gebäudemitte.

Bauliche Anlagen dürfen im

SO 1 eine max. Gebäudehöhe von 8,5 m

SO 2 eine max. Gebäudehöhe von 6,5 m

über Bezugspunkt nicht überschreiten.

SO 3 eine max. Gebäudehöhe von 15,5 m

Die Gebäudehöhe (GH) im Teilbereich SO 3 ist definiert als das Abstandsmaß von der in der Plannurkunde festgesetzten geplanten NN-Höhe (500,00 m, siehe Planeinschrieb) bis Oberkante Dachhaut bzw. baulicher Anlage. Die Gebäudehöhe darf 515,50 m ü. NN nicht überschreiten.

Es gelten folgende Gebäudehöhen über NN:

Zuordnung	Festgelegte NN-Höhe	max. Gebäudehöhe GH über NN
SO3	500,00 m	515,50 m



Textfestsetzungen

4. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

4.1. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Überschreitungen von Baugrenzen durch Fassadengliedernde Vorsprünge in geringem Ausmaß sind zulässig.

Abstandsflächen

4.2. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind mit mindestens 5,0 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der Zweckbestimmung ‚Privatstraßen‘ und ‚Privatparkplatz‘ festgesetzt.

Darüber hinaus sind Fußwege zur inneren Erschließung des Ferienparkes festgesetzt.

6. Immissionsschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Minderung von schädlichen Lärmimmissionen folgende Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt:

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ist ein mindestens 2,3 m hoher Schallschirm (über Geländeneiveau), bestehend aus einem entsprechend hohen Erdwall oder einer Lärmschutzmauer (oder einer Kombination aus beidem) gleichzeitig mit der Anlage der Parkplatzerweiterung herzustellen.

Die Anlage ist landschaftsgerecht zu gestalten. Die Lärmschutzanlage muss ein Durchgangsschalldämmmaß von 30 dB(A) aufweisen.

Durch den Parkplatzbetreiber ist sicherzustellen, dass in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr max. 122 KFZ/Std. den Parkplatz verlassen.

Auf die ergänzenden Ausführungen im schalltechnischen Gutachten zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Heilbachsee“ wird verwiesen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dacheindeckung (§ 88 LBauO)

Die Dacheindeckung darf regionstypisch nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe (Schiefer- und Basaltfarbe) der im Ortsbild von Gunderath und Sassen anzutreffenden Eindeckung anzupassen. Dachbegrünungen sind zulässig.

2. Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (§ 88 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Bereiche des Plangebiets sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.



Textfestsetzungen

3. Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs1 Nr. 8 LBauO

Pro Ferienhaus ist mindestens 1,0 Stellplatz im Bereich des Ferienparkes herzustellen.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB Nr. 25 b

Auf den mit entsprechendem Symbol festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze aus Büschen, Heistern und Laubbäumen zu erhalten.

Nachpflanzungen sind so vorzunehmen, dass ein durchgehender Bestand an Büschen, Heistern und Laubbäumen erhalten bleibt. Ausfälle sind nachzupflanzen. Hierzu sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzliste vorzusehen.

Pflanzliste

Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Pyrus communis	Birne
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Fraxinus excelsior	Esche
Castanea sativa	Eßkastanie	Juglans regia	Walnuß
Fagus sylvatica	Rotbuche	Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Juglans regia	Walnuß	Tilia cordata	Winterlinde
Malus hybridus	Apfel		

Maßnahme 1 (K1): Entwicklung eines Buchen-Eichenmischwaldes

Auf den Fichtenmonokulturen Gemarkung Gunderath, Flur 2, Parzelle 40 (Aufforstungsfläche 1800 m²) sowie 42 (Aufforstungsfläche 1000 m²) und Gemarkung Gunderath, Flur 2, Parzelle 4/16 (Aufforstungsfläche 7000 m²) ist ein Buchen-Eichenmischwald zu entwickeln.

Auf den drei Flächen ist die bestehende Fichtenmonokultur zu roden und durch einen standortgerechten und klimastabilen Laubmischwald aus Bergahorn, Traubeneiche, Esskastanie, Elsbeere, Wildkirsche und Hainbuche zu ersetzen. Dazu müssen im ersten Schritt die Flächen gerodet, geräumt und für die Neupflanzung vorbereitet werden. Bevor gepflanzt wird muss dann ein Rehwildgatter zum Schutz der Jungbäume um die Flächen errichtet werden. Im Folgenden ist vorgesehen auf Parzelle 40, 900 Jungbäume (Bergahorn, Traubeneiche, Esskastanie, Elsbeere, Wildkirsche und Hainbuche) zu pflanzen, auf Parzelle 42, 500 und auf Parzelle 4/16, 3500. Die Pflanzung soll im Verband 2 x 1m stattfinden. In der Folge sind die Flächen um die Jungbäume zweimal freizustellen, um den Jungbäumen die besten Chancen zu geben.

Die geplante Maßnahme muss unter Einbeziehung eines Försters stattfinden.

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

K1: In der auf die Bekanntmachung des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode.



Textfestsetzungen

Hinweise Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Baubeginn und Fällen der Bäume Frühling vor Beginn der Jungenaufzucht oder im Herbst vor dem Winterschlaf aber nach der Jungenaufzucht
- V2 Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3 Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen.
- V4 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
- V5 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- V6 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
- V7 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung
- V8 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
- V9 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.
- V10 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- 1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 2 Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
- 3 Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA- M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich.
- 4 Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der. DIN 18915 zu berücksichtigen.
- 5 Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum] Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.



Textfestsetzungen

- 6 Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 7 Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 8 Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
- 9 Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
- 10 Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde unseres Hauses rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.