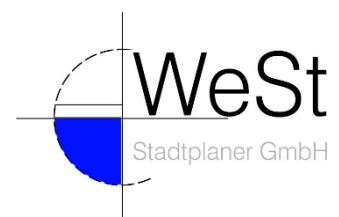
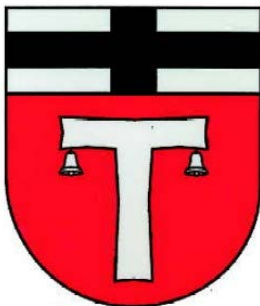


# 2022

## 1. Änderung Bebauungsplan „Erweiterung Ferienpark Heilbachsee“ Ortsgemeinde Sassen

Vorentwurf  
Textfestsetzungen  
Stand: Juli 2022





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 4 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 - Ferienpark**

**SO 2 – Zentrum**

**SO 1 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 2 - Zentrum**

Allgemein zulässig sind:

1. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,



## 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.

## **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 42.500 m<sup>2</sup> und für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf maximal 23.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **3. Maximal zulässige Gebäudehöhe**

Der jeweilige Bezugspunkt (BZ) für alle festgesetzten Höhen 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 8,0 m**

**SO 2 eine max. Gebäudehöhe von 12,5 m**

über Bezugspunkt nicht überschreiten.

## **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.

### **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.



Textfestsetzungen

---

## 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.

### 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

Diese Maßnahme muss unter Einbeziehung eines Försters stattfinden. Hierbei soll die bestehende Weihnachtsbaumkultur oder Fichtenmonokultur nach und nach gerodet werden und durch Buchen-Eichenmischwald ersetzt werden. Hierbei müssen wieder aufkommende Fichten oder Nadelbäume der Weihnachtsbaumkultur immer wieder entnommen werden, der Eichen-Buchenmischwald aber nach der Anlage ansonsten nach und nach in eine Naturwaldparzelle ohne forstliche Nutzung übergehen.



## Textfestsetzungen

### Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

- a) K1: Innerhalb eines Jahres nach Rodung

### HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- 1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-  
nichtung 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 Nachbarrechtsge-  
setzes 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 Schutzmaß-  
nahmen 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 Ge-  
gen-stände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzu-  
nehmen 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 Landesarchä-  
ologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum] Tel: 0651/9774-0 o. landesmu-  
seum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind  
der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfü-  
gungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren  
Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen be-  
freit die Übrigen.
- 6 Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Ein-  
beziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen  
Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 7 Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Lastände-  
rungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 8 Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Alt-  
lastenverordnung (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](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf)). Sofern bei den



## Textfestsetzungen

- 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 Was-serwirtschaft, 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.