

Textfestsetzungen

Bebauungsplan „Stausee“

der Gemeinde Arzfeld

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) 1 – 26 BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Sondergebiet“ (SO) entspr. § 10 BauNVO sowie „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt.
- 1.1 Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - SO1 Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss für Verwaltung, Gastronomie, Aufenthaltsräume und Betreiberwohnung.
Als max. Werte für GRZ / GFZ werden festgesetzt 0,5 / 0,5.
 - SO2 Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen für Hotel, Restaurant, Café und Betreiberwohnung
Als max. Werte für GRZ / GFZ werden festgesetzt 0,8 / 1,6.
Die max. zulässige Traufhöhe, bezogen auf OK UG-Fußboden, wird auf 6,5 m festgesetzt.
 - SO3 Ferienhäuser mit max. 1 Vollgeschoss und bis zu 50 m² Grundfläche als Einzel- und Doppelhaus. Mindest-Grundstücksgröße bei Einzelhäusern 300 m², bei Doppelhäusern mind. 450 m². Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird auf 45 festgesetzt. Eine Umwandlung von Eigentumsanteilen in dauernd oder eigengenutzte Zweitwohnungen oder andere zweckfremde Nutzungen ist unzulässig.
Als max. Werte für GRZ / GFZ werden festgesetzt 0,25 / 0,4.
 - SO4 Dauercampingplätze für Wohnwagen und Zelte. Größe je Standplatz mind. 100 m² max. jedoch 120 m².
 - SO5 Touristen-Campingplatz für Wohnwagen und Zelte. Größe je Standplatz mind. 75 m²
 - SO6 Jugendzeltplatz
 - SO7 Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 (1) 5 BauGB als Spiel- und Sportflächen. Zulässig sind Kleinanlagen wie z.B. Tischtennis- und Volleyballfelder. Auf 50 % der Fläche ist Wald zu erhalten. Als max. Wert für die GRZ wird 0,02 festgesetzt.
 - SO8 Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 (1) 5 BauGB als öffentliche Sportfläche (Wiese).
 - SO9 Öffentlicher Parkplatz.In SO1 bis SO 6 ist die Anlage von Kinderspielplätzen zulässig.
- 1.2 Im „Dorfgebiet“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - MD1 Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen. Als max. Werte für GRZ / GFZ werden festgesetzt 0,5 / 1,0.
Nutzungen gem. § 5 (2) 6 und 9 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO sind unzulässig.
2. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Errichtung von Nebenanlagen ist nur um 0,1 zulässig (vergl. § 19 (4) Satz 3 und § 23 (5) Satz 1 BauNVO).
3. Nebenanlagen (Sanitäranlagen) im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im Bereich des Campingplatzes bis zu je 150 m² Grundfläche in eingeschossiger Bauweise zulässig, soweit sie für den Campingbetrieb unbedingt erforderlich sind.
4. Untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Carport, o. ä. sind im Bereich des Sondergebietes SO3 (Ferienhausanlage) auch außerhalb der Baugrenzen bis zu max. 3,0 m Tiefe zulässig.
5. Bei den mit Projektstr. 2 bis 11 gekennzeichneten Straßen sowie den Fußwegen FW1 bis FW3 handelt es sich um private Erschließungsmaßnahmen im Sinne einer Gemeinschaftsanlage.

6. Die Projektstr. 12 dient ausschließlich der Erschließung der ehem. Mühle sowie der Kläranlage. Eine vorübergehende Nutzung zur Erschließung der Fläche SO1 und SO4 – SO6 kann im Wege der Ausnahme gestattet werden.

B) Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m § 86 (6) LBauO

1. Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45°.
2. Die Dacheindeckung ist ausschl. zulässig in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020). Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
3. Als Fassadenmaterial sind ausschließlich Putz, heimischer Naturstein und Holz zulässig.
4. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des B-Plans einzureichen, der nach fachtechnischer Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde Bestandteil der Baugenehmigung wird.
5. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von je 2,0 m² zulässig; sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Eine Befestigung oberhalb der Traufe ist unzulässig.
Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind ausschließlich im Einfahrtsbereich des Sondergebietes zulässig.
Mit Ausnahme der Bereiche SO1 und SO2 ist Fahnenwerbung und das Aufstellen von Fahnenmasten nicht statthaft.
6. Standplätze sind ausschließlich als Rasenplätze oder Rasengittersteine anzulegen.

C) Sonstige Festsetzungen

1. Die Energieversorgung der Ferienhäuser (SO3) erfolgt ausschließlich durch Flüssiggas und Solarenergie. Ausgenommen hiervon sind offene Kamine.
2. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.
3. Die Leitungen zur Versorgung mit Strom, Wasser und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.
4. Die Durchführung der Festsetzungen ist in regelmäßigen Abständen von 3 Jahren durch die Ortsgemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entspr. der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

D) Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 15 BauGB

1. Die Einzelflurstücke im Ferienhausgebiet dürfen nicht eingezäunt werden. Zulässig sind Hecken bis 1,5 m Höhe aus heimischen Gehölzen (s. Pflanzliste F5b).
2. Die dargestellten Grünflächen sind Gemeinschaftsanlagen.
3. Zwischen Jugendzeltplatz und Ferienhausanlage ist eine Hecke anzulegen.

E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entspr. DIN 18915 Bl. 2 abzuschieben und wieder zu verwenden.

2. Oberflächenwasser ist über offene Gräben abzuführen.
3. Die nach § 14 LPflG geschützte Fläche B1 ist weiterhin der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die angrenzende Wasserfläche B2 ist durch Anbringen einer für Boote unpassierbaren Barriere gegen die Restfläche des Stausees abzusperren.
4. Auf den mit A1 bis A3 bezeichneten Flächen sind Magerwiesen oder –weiden zu entwickeln bzw. zu erhalten. Ackerflächen sind in Grünland umzuwandeln. Pflege: zweimalige Mahd pro Jahr (nicht vor dem 15.6., Abtransport des Mähgutes) oder extensive Beweidung mit einer RGV/ha, max. 3 RGV/ha gleichzeitig. Keine Düngung. Zur Aushagerung ist in den ersten 10 Jahren ein häufigerer Schnitt zugelassen. Eine Beweidung ist ab 1.6. zulässig.
5. Die Waldfläche A5 wird gemäß den in der Begründung definierten Anforderungen bewirtschaftet.
6. Auf den mit A1 bis A4 bezeichneten Flächen ist entlang der Wasserläufe beidseitig ein jeweils mind. 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen aus der Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen., wobei gruppenweise Augengehölze (s. F5c) auf insgesamt 50 % der Fließstrecke anzupflanzen sind.
7. Die landespflegerischen Maßnahmen sind bezogen auf den jeweiligen Bauabschnitt spätestens 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
8. Auf der Wasserfläche ist außerhalb der Ruhezone B2 das Befahren mit nicht motorisierten Booten zulässig. Unzulässig sind Surfen und der Betrieb lärmverursachender Modellbote.
9. Für die Platzbeleuchtung sind insektenfreundliche Natriumdampf-Niederdruckleuchten zu verwenden.
10. Bei der Pflege von Rasenflächen dürfen keine Pflanzenschutz- und Düngemittel verwendet werden.

F) Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gem. § 9 (1) 25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
2. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3. Die bei der Anlage des Camping- und des Parkplatzes entstehenden Böschungen sowie die eingetragenen Pflanzflächen sind flächig mit Gehölzen zu bepflanzen, wobei pro 100 m² mind. ein hochstammiger Laubbaum zu pflanzen ist.
4. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes auszuführen, bei Straßenbaumaßnahmen unmittelbar nach deren Abschluss.
5. Für Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B.:
 - a) Baumpflanzungen:

- Eiche	(Quercus robur)
- Buche	(Fagus sylvatica)
- Hainbuche	(Carpinus betulus)
- Esche	(Fraxinus excelsior)
- Vogelkirsche	(Prunus avium)
- Feldulme	(Ulmus minor)
- Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
- sowie hochstämmige Obstbäume	
 - b) Heckenpflanzungen:

- Schlehe	(Prunus spinosa)
- Hasel	(Corylus avellana)
- Hartriegel	(Cornus sanguinea)

- Hundsrose (Rosa canina)

- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Salweide (Salix caprea)
- Bergholunder (Sambucus racemosa)
- sowie Arten aus F5a)

c) Augengehölze:

- Erle (Alnus glutinosa) (75%)
- Esche (Fraxinus excelsior) (10%)
- Bruchweide (Salix fragilis) (10%)
- Wasserschneeball (Viburnum opulus) (5%)

G) Hinweise

1. Zur Befestigung von Oberflächen im Sondergebiet sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (Schotter, weitfugiges Pflaster) zu verwenden. Auf § 10 LBauO wird verwiesen.
2. Gemäß Camping- und Wochenendplatzverordnung vom 18.09.1984 dürfen auf den Standplätzen bauliche Anlagen, wie feste Anbauten und Einfriedungen, nicht errichtet werden.
3. Die im Plan dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den Nutzungen SO1 – SO6 sowie SO9 zugeordnet.