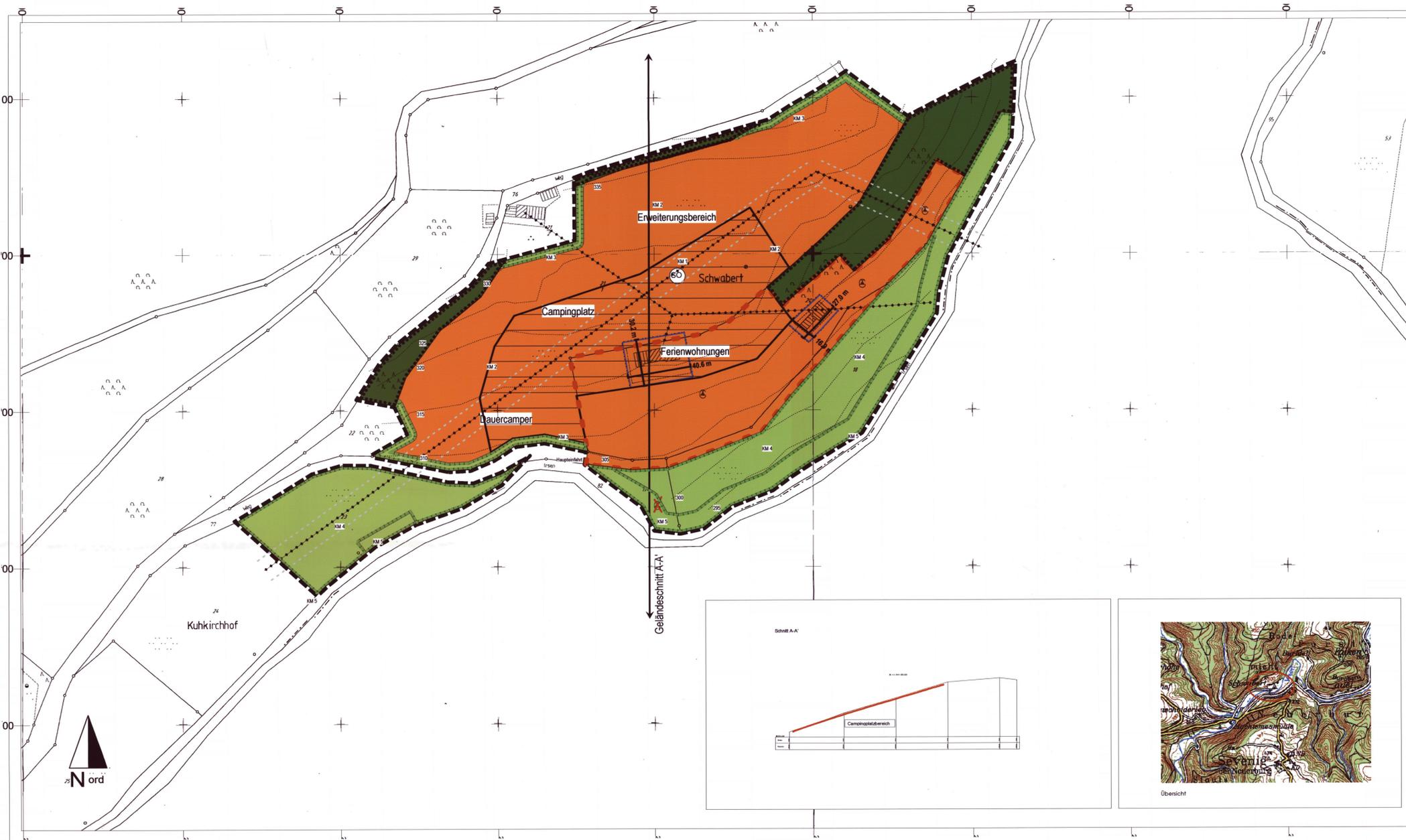


# Bebauungsplan 'Falkenauel-Schwabert' der Ortsgemeinde Daleiden



## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Ortsgemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 (4) i.V.m. § 13 BauGB am 21.03.2006 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Arzfeld, den 07.11.2006  
gez. Thiel Siegel (Verbandsgemeindeverwaltung)

## SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Begründung und Textfestsetzungen, wurde am 04.10.2006 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Arzfeld, den 07.11.2006  
gez. Thiel Siegel (Verbandsgemeindeverwaltung)

## ENTWURFSBESCHLUSS

Der Rat der Ortsgemeinde hat am 21.03.2006 den Vorentwurf zum Entwurf des Bebauungsplans und damit für die öffentliche Auslegung beschlossen.

Arzfeld, den 07.11.2006  
gez. Thiel Siegel (Verbandsgemeindeverwaltung)

## AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplanung, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Daleiden, den 07.11.2006  
gez. Reichert Siegel (Ortsbürgermeister)

## BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2006 beteiligt.

Arzfeld, den 07.11.2006  
gez. Thiel Siegel (Verbandsgemeindeverwaltung)

## SCHLUSSBEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10 BauGB am 18.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Arzfeld, den 07.11.2006  
gez. Thiel Siegel (Verbandsgemeindeverwaltung)

## OFFENLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2006 bis 11.08.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Arzfeld, den 07.11.2006  
gez. Thiel Siegel (Verbandsgemeindeverwaltung)

## PLANGRUNDLAGE

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit dem Stand vom April 2006. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Bitburg, den 17.11.2006  
Vermessungs- und Katasteramt Prüm, Außenstelle Bitburg

## Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 12 BauGB wird hiermit angeordnet.

Daleiden, den 07.11.2006  
gez. Reichert Siegel (Ortsbürgermeister)

Im Auftrag:  
Katasteramt Bitburg  
i.A. Michael Hommer

## TEXTFESTSETZUNGEN

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
  - Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.
  - Allgemein zulässig sind:
    - Campingplätze,
    - Zeltplätze sowie
    - Dauerstellplätze für Wohnwagen und mobile Ferienheime, die jederzeit frei beweglich sind und eine mühelose Veränderung ihres Standortes ermöglichen sowie auch ohne Sonderlaubnis zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind,
    - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betreiber, die dem Campingplatz zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
    - Gemeinschaftliche Einrichtungen gemäß Campingplatzverordnung, wie Trinkwasserzapfstellen, Sanitäranlagen etc.,
    - drei Ferienwohnungen.

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

- Die Grundfläche der baulichen Anlagen (Gemeinschaftsanlagen) ist auf 1.650 begrenzt. Bauliche Anlagen unter Punkt 1 (2) Nr. 4 und Nr. 5, wie z.B. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen und die drei Ferienwohnungen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baufenster zulässig.
- In den Baufenstern ist die Zahl der Vollgeschosse mit Z = 1 festgesetzt.

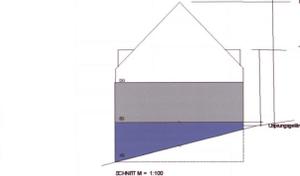
### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. auch Anlage: Höhenplan).

### Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:

In den Baufenstern darf die „Traufhöhe“ (TH) an keiner Stelle des Grundstücks 5,00 m über dem natürlichen Gelände bzw. Geländeabtrag liegen. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt des angrenzenden natürlichen Geländes bzw. Geländeabtrags und den Außenflächen des aufgehen den Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. In den genannten Bereichen darf eine „Firsthöhe“ (FH) von 7,50 unter Beachtung o.g. unterer Bezugspunkte nicht überschritten werden.



### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

#### 1. Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

**Dachform/-neigung**  
In den Baufenstern des Bebauungsplans sind geneigte Dächer für Hauptgebäude mit einer Neigung von 35° bis 48° zulässig.

Lediglich bei der Anlage von begrünten Dächern darf die Mindestdachneigung unterschritten werden.

Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

#### 2. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen in dunkler und matter Färbung sowie Schiefer - RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 702 (Umbraungrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blasbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) -zulässig.

### C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

#### 1. VERMEIDUNGS- SCHUTZ- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden folgende Vermeidungs- und Schutz- (VSM) bzw. Kompensationsmaßnahmen (KM) durchgeführt:

#### (1) Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VSM)

Vor bzw. während der Bauarbeiten sind folgende Maßnahmen sicherzustellen:

**Bodenschutz**  
Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzuschleiben, zu lagern und nach Abschluss tlw. wieder einzubauen. Durch eine fachgerechte Behandlung des Oberbodens können die Bodenfunktionen nahezu vollständig erhalten bleiben.

**Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**  
Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

#### Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen 1 (VSM 1)

Erhalt der vorhandenen Baumstrukturen

#### Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen 2 (VSM 2)

Erhalt der vorhandenen Sträucher und Einzelbäume

#### Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen 3 (VSM 3)

Erhalt der vorhandenen Waldvegetation

#### Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen 4 (VSM 4)

Erhalt des vorhandenen Hochstaudenflur

#### Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen 5 (VSM 5)

Erhalt der vorhandenen Hochstaudenflur

#### (2) Kompensationsmaßnahmen (KM)

#### Maßnahme 1 (KM 1): Entwicklung von Extensivgrünland im Campinggelände

Im Bereich des Campingplatzes außerhalb der Stellplatzflächen ist die Grünfläche extensiv zu nutzen.

Kennzeichnend für die Entwicklung von Extensivgrünland:

- Die Flächen werden nicht bewässert.
- Die Flächen werden nicht gedüngt
- Es werden keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt.

Zur Einsaat kann eine entsprechende Samenmischung mit folgenden Arten unterstützend eingesetzt werden:

Rotes Straußgras, Ruchgras, Silbergras, Schafschwingel, Rotschwingel, Fekdhainsmiese, Wiesenspergler, Schafgarbe, Gasnelke, Rundbl. Glockenblume, Ackerhörnkräuter, eidenelke, Echtes Labkraut, Kleines Habichtskraut, Echtes Johanniskraut, Ferkelkraut, Bergsandglockchen, Rauher Löwenzahn, Wiesenspergler.

#### Maßnahme 2 (KM 2): Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur inneren Durchgrünung

Grundsätzlich gilt: Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind zu ersetzen. Die Artenauswahl ist aus der Pflanzliste zu treffen. Innerhalb des Campingplatzes ist je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Hochstamm I. oder II. Ordnung so zu pflanzen, dass eine gleichmäßige Durchgrünung gewährleistet wird. Die Stellplatzflächen sind durch heimische und standorttypische Strauchhecken voneinander abzugrenzen. Auf diese Weise wird eine effektive innere Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

#### Pflanzensammensetzung:

- Bäume Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm STU, (gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche) ohne Ballen
- Obstbäume Hochstamm, 2x verpflanzt, 10-12 cm STU, (gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche) ohne Ballen

- Sträucher: Die Sträucher sind entsprechend des u.a. Schemas zu pflanzen, folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: 10% Heister 2x verpflanzt, 150 - 175 cm ohne Ballen und 90 % Sträucher 2x verpflanzt, 60 - 100 cm ohne Ballen zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

#### Maßnahme 3 (KM 3): Anpflanzung von Sträuchern/Laubgehölze II. Ordnung zur randlichen Eingrünung

Zur randlichen Eingrünung ist orientiert am Pflanzvorschlag des Maßnahmenplans ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 5,0 m anzulegen. Auf je 10 m Pflanzstreifenlänge sind min. 20 Laubgehölze zu pflanzen, zu schützen und zu erhalten und bei Abgang umgehend bis zum Dichtschluss der Hecke - zu ergänzen. Um eine Störung der angrenzenden Trockenwaldbereiche zu minimieren, sind vornehmlich Dornsträucher zu wählen. Als Pflanzarten der Sträucher eignen sich u.a.: Weißdorn (Crataegus monogyna) und Schwarzdorn (Prunus spinosa) (Pflanzqualität entsprechend KM 2).

#### Maßnahme 4 (KM 4): Entwicklung von extensiv genutztem Grünland

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Ersatzflächen (Flurstücke 18 und 19 tlw., 23 und 24 tlw., Flur 13) sind als Wiese/Weide extensiv zu nutzen, so dass im Hinblick auf Tier- und Pflanzenwelt artenreiche Wiesen und Weiden entstehen. Auf den Flächen ist Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Die erstmalige Mahd/Beweidung der Flächen ist ab dem 15.06. eines jeden Jahres zulässig. Jegliche Eingriffe in Bodenrelief und Bodenwasserhaushalt sind nicht zulässig.

#### Maßnahme 5 (KM 5): Entwicklung eines Uferstrandstreifens

Entlang des Inselsbachs ist orientiert am Maßnahmenplan (Parzellen 18 tlw., 19 tlw. und 23 tlw., Flur 13) ein Uferstrandstreifen zu entwickeln, so dass eine Uferschutzzone von 12 m bis zum Gewässerstrand erreicht wird. Der Schutzstreifen ist auf gesamter Länge gegenüber dem angrenzenden Grünland durch Errichtung eines herkömmlichen Weidezaunes abzugrenzen. Der Uferstrandbereich soll der freien Durchgrünung unterliegen. Anzustreben ist ein Hochstaudensaum mit Ufergehölzen, der sich sukzessive entwickeln soll. Eine Verschnittung des Hochstaudensaums ist zu vermeiden, indem die Entwicklung der Ufergehölze (Naturverjüngung) auf den Gewässerrandbereich beschränkt wird.

#### Sonstige Maßnahmen

Die inneren Erschließungswege sind mit wassergebundener Decke in einer max. Breite von 3 m anzulegen (keine Versiegelung). Stellplätze und Zufahrten dürfen ebenfalls nicht versiegelt werden.

#### Durchführung der Maßnahmen

Da derzeit noch keine Baubeschnitte einzustellen sind, wie in der Begründung dargestellt, sind die landespflegerischen Maßnahmen (KM 4; KM 5) auf den Flurstücken 18, 19, und 23 mit Baubeginn umzusetzen. Die landespflegerischen Maßnahmen KM 1 und KM 2 (innere Durchgrünung), sowie KM 3 (randliche Eingrünung), sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginn der entsprechenden Campingplatzabschnitte umzusetzen. Die angeführten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sind im gesamten Plangebiet, unabhängig des Baubeginns zu beachten.

#### D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

- Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/96) anzuwenden.
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der alte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

#### E. Sonstige Hinweise

- Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.

- Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archaische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

- 20-kV-Freileitung  
Zelte dürfen im Schutzbereich der Freileitung ausnahmslos nicht aufgestellt werden. Andere Campingeinrichtungen, wie z.B. Wohnwagen mit feuerhemmender Dachhaut (dichte Bedachung) nach DIN 4102, Teil 7, dürfen gemäß den bestehenden VDE-Bestimmungen 0210/12.85 im Schutzbereich aufgestellt werden, wenn sichergestellt ist, dass ein absteiger Mindestabstand von 5,0 m einschließlich ausfahrbarer oder aufsteigbarer Bauteile zwischen den ruhenden bzw. ausgeschwenkten Leiterteilen bei größtem Durchhang der 20-kV-Freileitung eingehalten wird. Das Gleiche gilt, falls auf den Wohnwagen Antennen- bzw. Blitzschutzanlagen aufgestellt und unterhalten werden; hier ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Durch Ab- und Auftrag von Erdmassen dürfen weder die Standsicherheit der Maststützpunkte beeinträchtigt noch die Sicherheitsabstände unterschritten werden. Anpflanzungen sind mit dem RVE abzustimmen.

- Zelte und Wohnwagen sollen einen ausreichenden Abstand zum Wald einhalten, um im Falle eines Windwurfs nicht von Bäumen getroffen zu werden.

## Erläuterung der zeichnerischen Festsetzung

### Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet Campingplatz

### Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen privat

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmenflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen

Erhaltungsbereich

### Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Waldflächen

### Sonstige Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bemaßung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung des bestehenden Campingplatzbereichs

Bereich für Dauercamper

Höhenlinie

Schnittdarstellung

keine Zeltplatznutzung

Schutzstreifen

Leitung oberirdisch

## WeSt-Stadtplaner

Waldstr. 14, 56766 Ulmen

Auftraggeber: Firma Wollwert Bau

Projekt: Bebauungsplan 'Falkenauel-Schwabert'

Projekt-Nr.: 01-018

Planbezeichnung: Satzungsbeispiel

Maßstab: 1:1500

Plan-Nr.: 1

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Rolf Weber

Datum: 20.11.2006