

Textfestsetzungen

zum Bebauungsplan „Eifelzoo“ für die Ortsgemeinden Lünebach/Verbandsgemeinde Arzfeld und Pronsfeld/Verbandsgemeinde Prüm

Es wird ein Sondergebiet für den Fremdenverkehr mit der Zweckbestimmung „Eifelzoo“ als Tierpark mit Freizeitanlagen mit landschaftsgebundenem Charakter gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet ist in SO 1 - SO 6 nach folgenden unterschiedlichen Zweckbestimmungen untergliedert.

SO 1 dient der Nutzung als Tierpark mit Ver- und Entsorgungsanlagen

a) Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB:

Zulässig sind:

1. Tiergehege mit Stallungen und Futtergebäuden einschl. der erforderlichen Einfriedungen,
2. Kassengebäude, Verkaufskiosks, Toilettenanlagen,
3. Kläranlage für die Entsorgung des Schmutzwassers aus der Gesamtnutzung,
4. Haupteinfahrtsweg, bituminös befestigt, Länge max. 500 m, Breite max. 4 m,
5. Sonstige Wege, unbefestigt oder mit versickerungsfähigem Belag,
6. Teichanlagen im Nebenschluss des Bierbachs,
7. kleine Kinderspieleinrichtungen,
8. Ziergehölze und -pflanzen in der Umgebung der Tiergehege.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,05.

Bauliche Anlagen sind bis max. eine Geschosshöhe über gewachsenem Boden zulässig.

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

1. Erhaltung des Bierbachs als durchgängiges Fließgewässer,
2. Gewährleistung einer Gewässergüte von mind. Stufe II (Mäßig belastet) im Bierbach durch folgende Maßnahmen:
 - Reduzierung des Ablaufs aus den eutrophierten Teichen durch Reduzierung des Zulaufs,
 - Unterbinden des Teichablaufs, Zulauf auf Verdunstungsrate reduzieren,
 - Reduzierung der Nährstoffanreicherung in den Teichen durch Unterbinden der Fütterung von Teichtieren (z. B. Stockenten) durch Besucher,
 - Gewährleistung eines ausreichenden Wirkungsgrades der Kläranlage,
 - Reduzierung der Stoffeinträge aus der Tierhaltung (Bodenerosion, Exkrememente) durch Unterbinden der Zugänglichkeit der Tiere zum Gewässer.
3. Erhaltung der naturnahen Ufergehölze (Erlen, Eschen, Weiden) entlang des Bierbachs und der Teichanlagen,

4. Freihalten der Uferzonen des Bierbachs von jeglicher Nutzung in einer Breite von mind. je 2 m vom Gewässerrand,
5. Erhaltung des Amphibienbiotops oberhalb der Teiche,
6. Erhaltung eines Mindestanteils von 50 % baumbestandener Flächen.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

SO 2 dient der Nutzung als Tierpark mit Freizeiteinrichtungen

a) Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB:

Zulässig sind:

1. Tiergehege mit Stallungen und Futtergebäuden einschl. der erforderlichen Einfriedungen,
2. Schmalspur-Bahnanlage mit Zugschuppen,
3. Kinderspielplätze,
4. Feuerungs- und Grillanlagen,
5. Liege- und Spielwiesen,
6. Miniaturdorf und -landschaftsanlagen,
7. Wege, unbefestigt oder mit versickerungsfähigem Belag,
8. Ziergehölze und -pflanzen in der Umgebung der Tiergehege,
9. Totarme des Bierbachs (mit minimalem Durchfluss und Wildtränken).

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,05.

Bauliche Anlagen sind bis max. eine Geschosshöhe über gewachsenem Boden zulässig.

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

1. Erhaltung des Bierbachs als durchgängiges Fließgewässer,
2. Anlage einer Fischtreppe zur Umgehung des Wehrs an der Ausleitungsstelle des Mühigrabens,
3. Erhaltung der naturnahen Ufergehölze (Erlen, Eschen, Weiden) entlang des Bierbachs und der Teichanlagen,
4. Freihalten der Uferzonen des Bierbachs von jeglicher Nutzung in einer Breite von mind. je 2 m vom Gewässerrand, hierbei ist der Zutritt der Tiere zum Gewässer beiderseits auf einer Länge von max. 50 m (unterhalb der Schmalspur-Bahnbrücke) zulässig;
5. Pflanzung von Ufergehölzen an den offenen Uferabschnitten des Bierbachs auf einer Mindestlänge von 300 m;
Es sind folgende Arten und Stückzahlen zu verwenden: Erle 100 Stück, Esche 20 Stück, Silberweide 10 Stück, Bruch-, Korb- und Purpurweide zusammen 200 Stück (= Ausgleichsmaßnahme A 1 für SO 4),
6. Anlage einer Pflanzung am westlichen Außenrand des Parks (nach Möglichkeit Ersatz der auffälligen Zierbäume) mit heimischen Laubgehölzarten wie Hainbuche, Zitterpappel, Esche, Stieleiche, Eberesche, Vogelkirsche, Bergahorn, Hasel, Hartriegel, Gemeiner Schneeball sowie Hundsrose in einer Mindestbreite von 3 m, einer Mindestlänge von 150 m und bei Pflanzabständen von höchstens 1,50 x 1,50 m (= Ausgleichsmaßnahme A 3 für SO 4).

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

SO 3.1 dient der Nutzung als landschaftsgebundenes Wildgehege (ähnlich land- und forstwirtschaftlicher Nutzung)

a) Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB:

Zulässig sind:

1. Blickoffene Zauneinfriedungen (Wildgatterzaun o. ä.),
2. ebenerdige Tierunterstände und Futteranlagen bis max. 1 % der Grundfläche,
3. ausschließlich unbefestigte Wege, soweit erforderlich.

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

1. Anlage von Sedimentationsgräben und Mulden zur Verhinderung von Erosionen und Bodeneinträgen in die Gewässer,
2. Erhaltung/Anlage von Waldmänteln aus Laubholz am Rand der Fichten-Reinbestände zum Offenland.

SO 3.2 dient der Nutzung als landschaftsgebundenes Wildgehege (ähnlich land- und forstwirtschaftlicher Nutzung)

a) Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB:

Zulässig sind:

1. Blickoffene Zauneinfriedungen (Wildgatterzaun o. ä.),
2. ebenerdige Tierunterstände und Futteranlagen bis max. 1 % der Grundfläche,
3. ausschließlich unbefestigte Wege, soweit für die Versorgung der Tiere und die Bewirtschaftung der Fläche erforderlich.

Nicht zulässig sind Zuwegungen für Besucher.

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

Erhaltung / Anlage von Waldmänteln aus Laubholz am Rand der Fichten-Reinbestände zum Offenland.

SO 3.3 dient der Nutzung als landschaftsgebundenes Wildgehege (ähnlich land- und forstwirtschaftlicher Nutzung).

a) Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

Zulässig sind:

1. Blickoffene Zauneinfriedungen (Wildgatterzaun o. ä.),
2. ebenerdige Tierunterstände und Futteranlagen bis max. 1 % der Grundfläche,
3. ausschließlich unbefestigte Wege, soweit erforderlich.

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

1. Erhaltung des Bierbachs einschließlich der bewachsenen Ufer in einer Breite von je 10 m beidseits vom Gewässerrand (geschützte Fläche nach § 24 LPflG),
2. Freihalten von jeglichen baulichen Anlagen einschließlich Zäunen bei den Flächen, die als von Bebauung freizuhaltende Flächen dargestellt sind,
3. Begrenzung der Beweidungsintensität auf ein Maß ohne Trittschäden und Erosionserscheinungen des Bodens.

SO 4.1 dient der Verwaltung, dem zugehörigen Wohnen und der Versorgung.

a) Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB:

Zulässig sind:

1. Verwaltungsgebäude,
2. Kapelle,
3. Versorgungsgebäude (Geräteschuppen, Futterlager),
4. wasserdurchlässig befestigte Stellplätze für Bedienstete, Zulieferfahrzeuge und Arbeitsmaschinen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb unmittelbar dienen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 festgesetzt.

Zugelassen werden Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen.

Es sind nur Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Die Dacheindeckung darf nur in schwarzer bzw. dunkelgrauer Farbe erfolgen.

Die Außenfassade der Gebäude ist landschaftsgerecht zu gestalten, erlaubt sind helle Putze, Holz und sonstige Naturmaterialien (wie Sandstein u. ä.).

Die Höhe der Versorgungsgebäude (Nr. 3) darf max. 6 m über gewachsenem Boden betragen.

Für Stellplätze ist eine Fläche von max. 2 000 qm zulässig.

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

Erhaltung eines Mindestanteils von 30 % gehölzbestandener Fläche.

SO 4.2 dient dem Ausbau der Gastronomie und Verwaltung

a) Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB:

Zulässig sind:

1. Gastronomie mit Übernachtung
2. Freiflächen für Restaurationszwecke bis 10 % Flächenanteil

3. max. 100 wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze für Park- und Gastronomiebesucher mit einer Bruttofläche von 3000 qm (einschl. aller Nebenflächen)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 festgesetzt.
Zugelassen werden Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen.

Es sind nur Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Die Dacheindeckung darf nur in schwarzer bzw. dunkelgrauer Farbe erfolgen.

Die Außenfassade der Gebäude ist landschaftsgerecht zu gestalten. Erlaubt sind helle Putze, Holz und sonstige Naturmaterialien (wie Sandstein u. ä.).

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

1. Erhaltung der Baumhecken entlang der K 116, die Anlage einer Zufahrt bis 20 m Breite ist zulässig;
2. lockere Bepflanzung des Umfeldes des Gastronomiegebäudes mit mind. 10 Hochstämmen -Arten wie SO 2b, Nr. 6- (= Ausgleichsmaßnahme A 2),
3. Überstellung der PKW-Stellplätze mit mind. 1 Hochstamm pro 5 Stellplätze -Arten wie SO 2b, Nr. 6- (= Ausgleichsmaßnahme A 2),
4. Umsetzung der im Bereich SO 2 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 3,
5. Erstellung eines landschaftspflegerischen Ausführungsplanes für Maßnahmen A 1 - A 3,
6. Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen spätestens ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen in SO 4.2.

SO 5.1 dient der Nutzung von PKW-Stellflächen für Parkbesucher

a) Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB:

Zulässig sind:

Bituminös befestigte Stellplätze

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

Erhaltung des randlichen Gehölzbewuchses und Nachpflanzung abgängiger Gehölze.

SO 5.2 dient der Nutzung von PKW-Stellflächen für Parkbesucher

a) Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB:

Zulässig sind:

Bedarfsstellplätze mit wassergebundener Decke.

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

Erhaltung des randlichen Gehölzbewuchses und Nachpflanzung abgängiger Gehölze.

SO 6 dient dem Abbau von Gestein

a) Städtebauliche Festsetzungen:

Zulässig sind:

1. Der Abbau ausschließlich zur Verwendung bei baulichen Anlagen im Tierpark bis zur im Plan dargestellten Abbaugrenze,
2. schienengebundene Transportmittel.

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

1. Erhaltung des Laubgehölzbewuchses im Umfeld des Abbaubereichs in mind. 20 m Breite,
2. Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleit- und Ausführungsplans bei wesentlicher Beschleunigung oder bei Aufgabe des Abbaus.

Hinweise:

1. Der in den Textfestsetzungen benannte vorhandene Gehölzbewuchs ist aus Gründen der Übersichtlichkeit der übrigen Festsetzungen nicht im Planwerk dargestellt. Maßgebend für die Festsetzungen unter b) hinsichtlich der Erhaltung des Bewuchses ist der im landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellte Gehölzbewuchs.
2. Im Planwerk ist der Verlauf der vorhandenen E-20-kV-Freileitung mit einem Schutzstreifen von 8m / 9,5 m nachrichtlich dargestellt.
Vor der Errichtung von Gebäuden innerhalb des Schutzstreifens ist die Vorlage von prüf-fähigen Bauantragsunterlagen bei der RWE Energie AG erforderlich.
3. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Niederspannungskabel, zu dem beiderseits der Leitung ein Abstand von jeweils 0,50 m von Gebäuden, Anpflanzung von tiefwurzeln-den Gehölzen und sonstigen leitungsgefährdenden Maßnahmen freizuhalten ist.
4. Innerhalb des Plangebietes (SO 3.3 und SO 5.2) befinden sich Fernmeldeanlagen.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

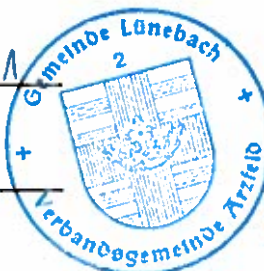
Diese Textfestsetzungen haben den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 BauGB beigelegt.

54597 Lünebach, den 25.09.01

Ortsbürgermeister

Karl-Hunt Krosch

Textfestsetzung B-Plan Eifel-Zoo



54634 Bitburg, den 16.11.2001
26
Im Auftrag:

(Gerhard Annen)