

# **Textfestsetzungen Bebauungsplan „Campingplatz Heilhauser Mühle“ der Gemeinde Manderscheid**

## **1. Planinhalt und Festsetzungen**

### **1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Campingplatz

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Sondergebiet“ (SO) entspr. § 10 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- S O1 (Bestand): Touristen- und Dauercampingplatz für Wohnwagen und Zelte, ein Empfangs- und Sanitärgebäude; im Mühlengebäude: Wohn- und Gastronomienutzung, Campingplatzverwaltung, der Versorgung des Sondergebietes dienende Einrichtungen, Ferienwohnungen, sowie Landwirtschaft.
- SO 2: Dauercampingplatz für Mobilheime bis 50 m<sup>2</sup> Grundfläche und Wohnwagen, sowie Sanitärgebäude.
- SO 3: Dauercampingplatz für Wohnwagen, ein Sanitärgebäude sowie ein Naturbadeteich.
- SO 4: Touristencampingplatz für Zelte, sowie Sanitärgebäude. Dieser Bereich ist, mit Ausnahme des Sanitärgebäudes, vom 16.09 bis zum 14.06. eines jeden Jahres komplett zu räumen.  
Die Sanitärgebäude dürfen eine Grundfläche von jeweils 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### 1.1.2 Bau und Betrieb eines Campingplatzes inkl. notwendiger Erschließungsanlagen sowie Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches.

#### 1.1.3 Unterbringungsmöglichkeit für Aufsichts- und Betriebspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleitung sind im bereits vorhandenen Gebäude untergebracht. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen, ausgenommen Sanitärgebäude, sind möglichst in der vorhandenen Bausubstanz unterzubringen.

#### 1.1.4 Für die Errichtung der Sanitärgebäude ist max. 1 Vollgeschoss zulässig.

#### 1.1.5 Die Wirtschafts-, Rad- und Wanderwege im Plangebiet bleiben in Ausbauart und Benutzung unverändert. Änderungen sind im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde möglich.

#### 1.1.6 Für die Nutzung der Kreisstraße 140 (K 140) wird zwischen der Gemeinde Manderscheid und dem Straßenverkehrsamt Gerolstein ein gesonderter Vertrag abgeschlossen. Die Sichtfelder an den Zufahrten sind nach RAS-K-1 vorgesehen und freizuhalten. Die detaillierte Darstellung der Sichtfelder erfolgt innerhalb der Ausführungsplanung.

- 1.1.7 Nebenanlagen, z. B. Sanitärgebäude sind innerhalb der gesondert hierfür vorgesehenen Flächen (höchstens jedoch 7 Einheiten) zugelassen.
- 1.1.8 Reklame- und Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Zufahrt und des Empfangsgebäudes zulässig und auf max. 4 m<sup>2</sup> je Einzelanlage zu beschränken.

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

- 1.2.1 Für die Gebäude sind zulässig:
- Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 40°, für Sanitärgebäude auch Flachdächer.
  - Dacheindeckung mit anthrazitfarbenem, nicht spiegelndem Material (RAL 7010 – 7020); Sonnenkollektoren sind zulässig; Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
  - als Fassadenmaterial ortsüblicher heller Putz (Hellbezugswert max. 50), heimischer Naturstein oder Holz bzw. Kombinationen dieser Materialien.  
Firsthöhe maximal 7,00 m; Traufhöhe max. 3,00 m über höchstem Schnittpunkt mit GOK.
- 1.2.2 Das Aufstellen von bis zu drei Fahnenmasten mit einer max. Höhe von 6 m ist nur im Umfeld des Empfangsbereichs zulässig.
- 1.2.3 Standplätze sind ausschließlich als Rasenplätze bzw. Schotterrasen zulässig. Zufahrt, innere Erschließungswege und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind, soweit erforderlich, wasserdurchlässig mit Schotter oder Schotterrasen zu befestigen. Versiegelnde Oberflächenbeläge sind nicht zulässig, ausgenommen die Zufahrtsbereiche zur K 140 bis zu einer Tiefe von 12 m, sowie der durch das Plangebiet über die ehemalige Bahntrasse verlaufende Radweg.
- 1.2.4 Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus gebietstypischen Bruchsteinen zulässig.

## **1.3 Grünordnerische Festsetzungen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB, sowie Pflanzpflichten und Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB**

- 1.3.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entspr. DIN 18 915 abzuschieben, zwischen zu lagern und anschließend wieder zu verwenden. Im Bereich SO IV sind keine großflächigen Erdbewegungen zulässig, ausgenommen zur Herstellung eines Sanitärgebäudes, eines Teiches und der Wegeerschließung.
- 1.3.2 Die im Bebauungsplan eingetragenen Gehölze sind zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.3.3 Die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sind in ihrem natürlichen Zustand zu belassen. Gehölze sind soweit erforderlich während der Bauphase gem. DIN 18 920 zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

- 1.3.4 Auf der Fläche A 1 ist ein 10 – 15 m breiter, als Pflanzfläche gekennzeichnete Gewässer-  
randstreifen ganz aus der Nutzung zu nehmen, truppweise mit auentypischen Bäumen und  
Sträuchern zu bepflanzen und anschließend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die  
Anpflanzung soll 50 % der Pflanzfläche bedecken, wobei pro 100 m<sup>2</sup> drei auentypische  
Laubbäume truppweise zu pflanzen sind. Der außerhalb der Pflanzfläche gelegene Teil der  
Fläche A 1 ist ein- bis zweimal pro Jahr, jedoch nicht vor dem 01.06. zu mähen.
- 1.3.5 Die mit A2 und A3 bezeichneten Flächen an den Rändern von SO II und S III sind vollflä-  
chig mit einheimischen Laubsträuchern (Pflanzenabstand 1,25 m in der Reihe und zwischen  
den Reihen) zu bepflanzen.
- 1.3.6 Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölzarten  
zulässig, z.B.:

auentypische Bäume und Sträucher:

- Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
- Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
- Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
- Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
- Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
- Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
- Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
- Bergholunder	<i>Sambucus racemosa</i>

Einzelbäume:

- Apfel-Hochstamm	<i>Malus domestica</i>
- Birne-Hochstamm	<i>Pyrus communis</i>
- Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
- Gem. Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
- Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
- Sandbirke	<i>Betula pendula</i>

Sträucher:

- Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
- Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
- Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
- Bergholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
- Hasel	<i>Corylus avellana</i>

Mindestpflanzgrößen sind:

- Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Umfang 10 – 12 cm
- sonstige Laubbäume im Platzbereich: Hochstämme, 3 x verpflanzt,  
Umfang 14 – 16 cm
- Ufergehölze: 2 x verpflanzt, Höhe 150 – 180 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

- 1.3.7 Die mit E1 gekennzeichnete Fläche ist als Dauergrünland extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Die Fläche ist mind. einmal, max. zweimal jährlich, nicht vor dem 15.06, zu mähen, wobei das Mähgut abzutransportieren ist. Eine Beweidung ist mit max. 1,0 RGV/ha (Großvieheinheit pro Hektar) gleichzeitig zulässig.
- 1.3.8 Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 1.3.9 Für die Platz- und Verkehrsbeleuchtung sind insektenfreundliche Natriumdampf- Niederdruckleuchten zu verwenden. Im Bereich SO IV ist nur eine Beleuchtung des Sanitärgebäudes zulässig.
- 1.3.10 Die Pflanzmaßnahmen im Bereich A1 sind möglichst frühzeitig, spätestens aber zur nächstmöglichen Pflanzzeit nach Baubeginn für die Campingplatzerweiterung, die übrigen Bepflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzzeit nach Inbetriebnahme des jeweiligen Bauabschnitts durchzuführen.
- 1.3.11 Das Niederschlagswasser von neu zu errichtenden Gebäuden ist breitflächig zu versickern.

#### **1.4. Hinweise**

- 1.4.1 Gemäß Camping- und Wochenendplatzverordnung vom 18.09.1984 dürfen auf den Standplätzen keine festen Anbauten oder Einfriedungen errichtet werden.
- 1.4.2 Teile des Geltungsbereiches liegen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Prüm. In diesem sind Veränderungen der Oberflächengestalt, sowie die Errichtung von Anlagen nicht zulässig.
- 1.4.3 Eine Sammlung und Verwendung des Niederschlagswassers vom Dachablauf als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen.
- 1.4.4 Für den Rückbau nach Aufgabe des Campingplatzes und Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung sind privatrechtliche Verträge zu schließen und der Bauaufsicht mit der Genehmigungsplanung vorzulegen.
- 1.4.5 Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, sowie das Landesmuseum Trier, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege, zu informieren.