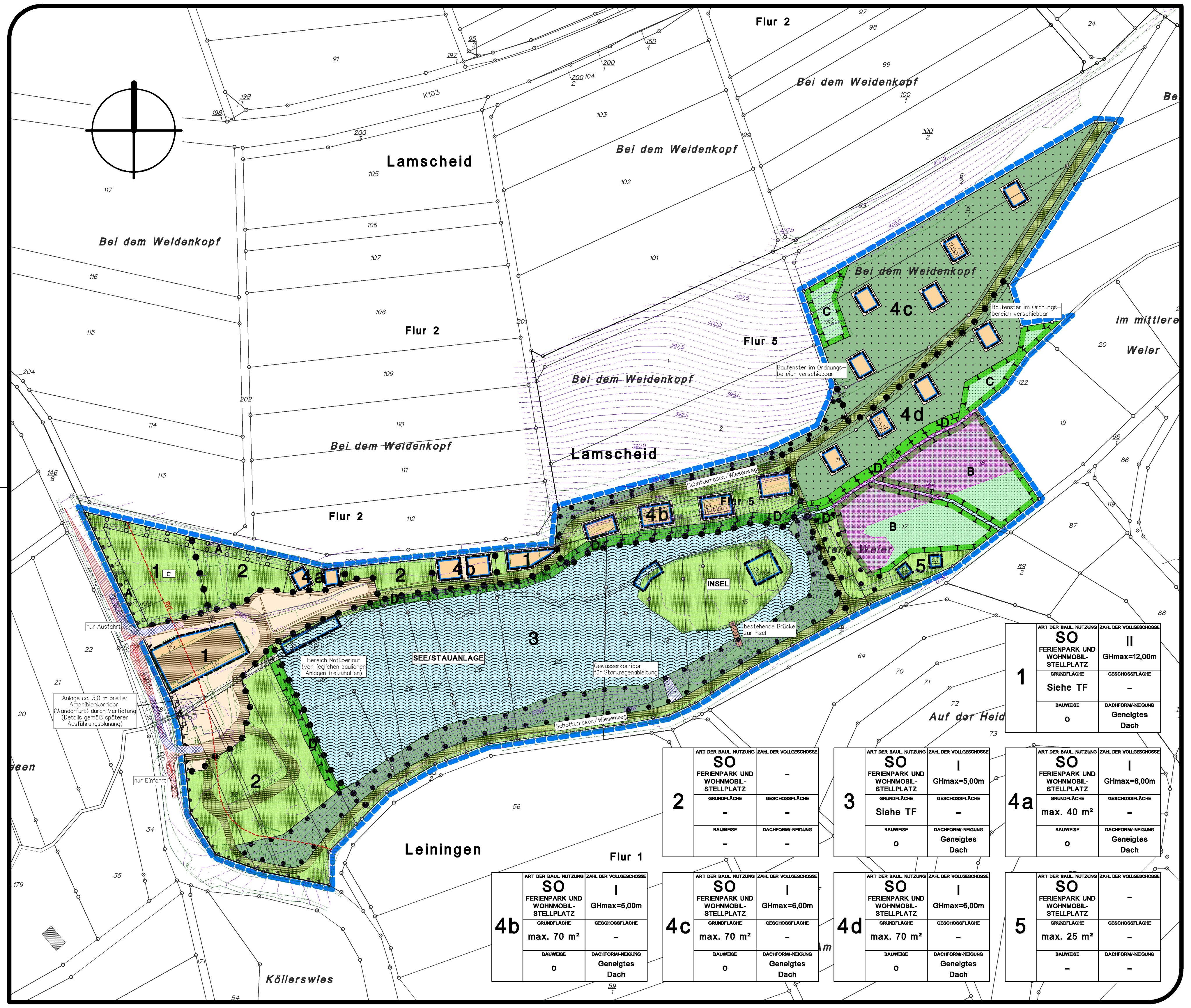
BEBAUUNGSPLAN "WOHNMOBILSTELLPLATZ/FERIENPARK SAUERBRUNNEN" ORTSGEMEINDE LEININGEN M. 1:1.000


Flur 2
Lamscheid
Bei dem Weidenkopf
Flur 2
Bei dem Weidenkopf
Bei dem Weidenkopf
Bei dem Weidenkopf
Flur 5
Lamscheid
Flur 2
Bei dem Weidenkopf
Im mittleren Weier
K103
4c
4d
C
C
B
B
D
4b
1
2
4a
2
4b
1
5
A
INSEL
3
SEE/STAUANLAGE
1
2
Schotterrasen/Wiesenweg
Baufenster im Ordnungsbereich verschiebbar
Baufenster im Ordnungsbereich verschiebbar
nur Ausfahrt
nur Einfahrt
Bereich Notüberlauf (von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten)
Gewässerkorridor für Starkregenableitung
bestehende Brücke zur Insel
Anlage ca. 3,0 m breiter Amphibienkorridor (Wanderfurt) durch Vertiefung (Details gemäß späterer Ausführungsplanung)
Unterer Weier
Auf der Heid
Leiningen
Flur 1
Köllerswies
BVZ

	ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRUNDFLÄCHE	GESCHOSSFLÄCHE	BAUWEISE	DACHFORM/-NEIGUNG
1	SO FERIENPARK UND WOHNMOBIL-STELLPLATZ	II GHmax=12,00m	Siehe TF	-	o	Geneigtes Dach
2	SO FERIENPARK UND WOHNMOBIL-STELLPLATZ	-	-	-	-	-
3	SO FERIENPARK UND WOHNMOBIL-STELLPLATZ	I GHmax=5,00m	Siehe TF	-	o	Geneigtes Dach
4a	SO FERIENPARK UND WOHNMOBIL-STELLPLATZ	I GHmax=6,00m	max. 40 m²	-	o	Geneigtes Dach
4b	SO FERIENPARK UND WOHNMOBIL-STELLPLATZ	I GHmax=5,00m	max. 70 m²	-	o	Geneigtes Dach
4c	SO FERIENPARK UND WOHNMOBIL-STELLPLATZ	I GHmax=6,00m	max. 70 m²	-	o	Geneigtes Dach
4d	SO FERIENPARK UND WOHNMOBIL-STELLPLATZ	I GHmax=6,00m	max. 70 m²	-	o	Geneigtes Dach
5	SO FERIENPARK UND WOHNMOBIL-STELLPLATZ	-	max. 25 m²	-	-	-

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungs-verordnung – BauNVO -)

▨	Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 70 m²	Grundfläche, als Höchstmaß
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. GH=12,00m	Höhe der baulicher Anlagen (GH=Gebäudehöhe), als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
▬ ▬ ▬	Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

———	Straßenbegrenzungslinie
▲- - -▲	Ein- bzw. Ausfahrtbereich
▴ ▴ ▴ ▴ ▴	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	öffentliche Grünflächen
☐	Zweckbestimmung: Spielplatz
▨	private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

≈	Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

▨	Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

🟩	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
● ● ●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
z.B. A	Ordnungsbereich für die Landespflege

ZEICHENERKLÄRUNG

Sonstige Planzeichen

🟥	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
●—●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen

z.B. 1	Ordnungsziffer
- - - BVZ - - -	20 m Bauverbotszone zur L 214
▨	Gesetzlich geschützte Biotope des § 30 BNatSchG
▨	Mögliche Wegeführung (nachrichtliche Darstellung)
▬	Bestehende Brücke
—·—·—	Flurgrenze
- - 400 - -	Höhenschichtlinien z.B. 400 m ü. NHN
▨	Schleppkurvendarstellung
▨	Gewässerkorridor für Starkregen
▨	Amphibienkorridor

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

BAUGEBIET UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB und § 1 (2) und (3) und § 11 (2) BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein SO - Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes ist „Ferienpark und Wohnmobilstellplatz“.

Das Plangebiet dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und/oder Zelt-Lodgen.

In den zeichnerisch abgegrenzten einzelnen Ordnungsbereichen sind folgende Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen zulässig:

Ordnungsbereich 1 (Zentraleinrichtungen):

- *Zentralgebäude (als Hauptgebäude) mit einer zulässigen Grundfläche bis max. 850 m² mit zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen*
- *Ferienwohnungen im Hauptgebäude*
- *Bistro / gastronomische Nutzung*
- *Verkaufsfläche mit bis zu 150 m² für regionale Produkte*
- *Spielplatz mit Spielgeräten*
- *Anlagen für Freizeitsport (z.B. Beachvolleyballfeld, Kletterseilgarten, Hangelgeräte, Fitnessgeräte)*
- *Kleintierhaltung / Streichelzoo*
- *Grillhütte / Grillstellen*
- *Garagen, Carports und Stellplätze*
- *Ladestationen für Elektrofahrzeuge*
- *Solar- und Photovoltaikanlage*
- *Zweckgebundene Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO*
- *Ausnahmsweise zulässig ist eine Betreiber-/Betriebsleiterwohnung im Ordnungsbereich 1 (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB)*

Ordnungsbereich 2 (Wohnmobilstellplatzanlage):

- *Wohnmobilstellplatzanlage mit Zubehöranlagen*
- *Ladestationen für Elektrofahrzeuge*
- *Zweckgebundene Einrichtungen der Ver- und Entsorgung*
- *Pkw-Stellplatzanlage*
- *Zweckgebundene Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, z.B. Grillstellen*

Ordnungsbereich 3 (Seebereich und Erholungsflächen):

- *Wasserfläche (See/Stauanlage)*
- *Grünflächen zu Erholungszwecken*
- *1 Grillhütte mit einer Grundfläche von maximal 8 x 10 m im Bereich der Insel*
- *1 Brücke/Zuwegung zur Insel*
- *1 See-Sitzstufen/Seeterrasse mit einer Grundfläche von max. 150 m²*
- *1 Holzpodest auf der Insel mit einer Grundfläche von max. 60 m²*
- *Tretbootverleih*
- *Angelmöglichkeiten*
- *Zweckgebundene Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO*

Notüberlauf/Absperrdamm: Gehölze sind auf dem Absperrdamm nur zulässig, wenn sie nachgewiesener Maße nicht die Standsicherheit und Dichtigkeit gefährden. Der erforderliche Notüberlauf der Staudammanlage ist von baulichen Anlagen jeglicher Art frei zu halten.

Ordnungsbereich 4 (Ferienhäuser / Lodge-Zelte):

- *Ferienhäuser, Lodge-Zelte (Unterkunft für Naturerlebnisse)*

  Im Ordnungsbereich 4a sind max. 2 Lodge-Zelte oder Ferienhäuser zulässig mit einer Grundfläche von jeweils max. 40 m².

  Im Ordnungsbereich 4b sind max. 6 Lodge-Zelte oder Ferienhäuser zulässig von jeweils max. 70 m².

  Im Ordnungsbereich 4c sind max. 5 Lodge-Zelte oder Ferienhäuser zulässig von jeweils max. 70 m².

  Im Ordnungsbereich 4d sind max. 4 Lodge-Zelte oder Ferienhäuser zulässig von jeweils max. 70 m².

  Bei der Berechnung der Grundfläche werden die Grundflächen von Terrassen/Veranden berücksichtigt. Es gelten die baulichen Außenmaße des Baukörpers einschließlich Terrasse/Veranda.

- *Zweckgebundene Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO*

Ordnungsbereich 5 (Trecking Camp):

- *Max. 2 Holzpodeste mit einer Grundfläche von jeweils max. 25 m² zur Platzierung von Zelten*
- *Holzsteege zu den Holzpodesten*
- *Sanitärcontainer mit einer Grundfläche von max. 3 x 6 m (18 m²)*

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: Maximal II Vollgeschosse

Ordnungsbereich 3: Maximal I Vollgeschoss

Ordnungsbereich 4a: Maximal II Vollgeschosse

Ordnungsbereich 4b: Maximal I Vollgeschoss

Ordnungsbereich 4c: Maximal I Vollgeschoss

Ordnungsbereich 4d: Maximal I Vollgeschoss

Ordnungsbereich 5: Maximal I Vollgeschoss

2.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Höhe der baulichen Anlage:

- *Ordnungsbereich 1: Gebäudehöhe max. 12,0 m*
- *Ordnungsbereich 3: Gebäudehöhe max. 5,0 m*
- *Ordnungsbereich 4a: Gebäudehöhe max. 6,0 m*
- *Ordnungsbereich 4b: Gebäudehöhe max. 5,0 m*
- *Ordnungsbereich 4c: Gebäudehöhe max. 6,0 m*
- *Ordnungsbereich 4d: Gebäudehöhe max. 6,0 m*

Die Höhen werden stets zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt jeweils das höchste an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.

3 FLÄCHEN / MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und Ziffer 20 BauGB)

3.1 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf den Baugrundstücks-/Stand- und Stellplatzflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist im Plangebiet selbst zu versickern bzw. zurückzuhalten.

3.2 WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE

Bei der Anlage von erforderlichen Zuwegungen, Umfahrten und Fahrgassen in den Ordnungsbereichen 2, 3, 4 und 5 sind nur offenporige Beläge (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster) zulässig, um Versiegelungen gering zu halten und eine Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Im Ordnungsbereich 2 ist die Wohnmobilstellplatzanlage auch nur mit einem offenporigen Belag zulässig.

Im Übrigen gelten die zeichnerischen Festsetzungen für einzelne Wegebereiche.

Ordnungsbereich 1: Die das Zentralgebäude umlaufende Erschließungsstraße und Stellplätze sind als Pflasterbelag (Dränpflaster oder Großfugenpflaster) oder Schotterrasen zulässig.

4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

4.1 ORDNUNGSBEREICH A – RANDLICHE GEBIETSEINGRÜNUNG

Im Ordnungsbereich A ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je 100 m² sind 2 Bäume 1. oder 2. Ordnung und 10 Sträucher zu setzen. Bestandsgehölze innerhalb des Ordnungsbereichs A sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

Die Gehölze sind durch entsprechende Pflege langfristig im Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):

Bäume I. Größenordnung: Esche, Rotbuche, Stieleiche, Winterlinde

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder

5 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB)

5.1 ERHALT VON EINZELGEHÖLZEN

Einzelbäume innerhalb des Plangebietes, mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 80 cm, sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Gehölze gleicher Art zu ersetzen. Die Regelung gilt nicht für Rückschnitt- oder Beseitigungsmaßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht.

5.2 ERHALT VON FLÄCHENHAFTEN GEHÖLZBEREICHEN

Die im Plan gekennzeichneten flächenhaften Gehölzbereiche sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Gehölze gleicher Art zu ersetzen. Die Regelung gilt nicht für Rückschnitt- oder Beseitigungsmaßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht.

6 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

6.1 ORDNUNGSBEREICH B – EXTENSIVWIESE MIT FEUCHTWIESENBEREICHEN

Die Flächen des Ordnungsbereichs B sind von Bebauung freizuhalten und dauerhaft extensiv zu pflegen. Insbesondere die nach § 30 BNatSchG geschützten Bereiche sind vor Betretung und Befahrung zu schützen.

Pflegehinweise: Die Flächen sind einmal im Jahr nicht vor Mitte Juni zu mähen. Für eine faunaschonende Mahd ist ein Balkenmäher mit einem Abstand von ca. 10 cm oberhalb des Bodens zu verwenden. Alternativ kann die Fläche statt durch Mahd auch durch eine extensive temporäre Beweidung mit Ziegen gepflegt werden.

6.2 ORDNUNGSBEREICH C – OFFENHALTUNG

Die Fläche des Ordnungsbereichs C ist durch extensive Pflege dauerhaft offenzuhalten. Bestandsgehölze sind zu erhalten, neu aufkommende Gehölze einmal jährlich händig zu entfernen.

Pflegehinweise: Zur Offenhaltung der Fläche ist diese einmal im Jahr nicht vor Mitte Juni zu mähen. Für eine faunaschonende Mahd ist ein Balkenmäher mit einem Abstand von ca. 10 cm oberhalb des Bodens zu verwenden. Alternativ kann die Fläche statt durch Mahd auch durch eine extensive temporäre Beweidung mit Ziegen gepflegt werden.

6.3 GEWÄSSERENTWICKLUNGSKORRIDORE – ORDNUNGSBEREICH D

Zur Erhaltung/Wiederherstellung der ökologischen Funktionen der Gewässer und zur Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht im 5 m-Bereich zu den Gewässern (gemessen ab dem Ufer des Sees (in der Regel Böschungsoberkante)) keine baulichen Anlagen oder Anschüttungen zulässig. Diese Bereiche werden als Gewässerentwicklungskorridore planerisch dargestellt und dürfen nur extensiv bewirtschaftet werden. Die Anforderung gilt nicht für die gemäß Bebauungsplan vorgesehenen zwei Baufensterbereiche am See (Stauanlage) zur Anlage von See-/Sitzstufen/Seeterrasse, eines Holzpodests im Inselbereich, die Baufenster-bereiche im Ordnungsbereich 4b sowie die bestehenden Wegeabschnitte, die bereits im Bestand näher als 5 m am See/der Stauanlage liegen.

6.4 AUSGLEICHSMASSNAHME IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH– ORDNUNGSBEREICH E

ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVWIESE MIT WILDOBSTBÄUMEN

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 96, Flur 2, Gemarkung Lamscheid ist hin zu einer artenreichen Extensivwiese mit Wildobst zu entwickeln.

Dazu sind auf der Fläche mit einem Abstand von ca. 15 m x 15 m oder 20 m x 20 m zueinander Wildobstbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die unterlagerte Wiese ist ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte/Ende Juni zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Eine zweite Mahd kann ab Mitte August erfolgen.

Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Rodentiziden und Bioziden sowie auf den Umbruch und das Düngen der Wiese ist zu verzichten. Alternativ kann die Fläche auch statt durch Mahd durch eine naturverträgliche temporäre und extensive Beweidung gepflegt werden. In diesem Fall sind die gepflanzten Bäume vor Verbiss zu schützten.

Artenauswahl: Wildbirne (Pyus pyraster), Holzapfel (Malus sylvestris), Wildkirsche (Prunus avium).

6.5 AUSGLEICHSMASSNAHME IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH– ORDNUNGSBEREICH F

ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVWIESE UND WALDRANDGESTALTUNG

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche, bestehend aus den Flurstücken Nr. 36 und 37, Flur 5, Gemarkung Leiningen („Auf der Bayerwegflur“) ist zum Teil als Waldmantel, zum Teil als Extensivwiese anzulegen und zu entwickeln. Hierzu ist der nördliche Bereich (ca. 20 m Tiefe) als Waldmantel/Waldrand in gestuftem Aufbau mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Dem Waldmantel ist ein Krautsaum von ca. 2 m Breite vorzulagern.

Artenempfehlungsliste:

Bäume I. Größenordnung: Traubeneiche

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche,

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Hundsrose, Schlehe

Die verbleibenden Bereiche sind als extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln und zu pflegen:

Herstellungs- und Pflegehinweise: Da die Fläche des Ordnungsbereichs F aktuell als Ackerland genutzt wird, ist im Rahmen der Umwandlung zu extensiv genutztem Dauergrünland auch eine Einsaat erforderlich. Hierzu darf nur Saatgut ausgebracht werden, welches aus dem Ursprungsgebiet 7 „Rheinisches Bergland“, Produktionsraum 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland“ stammt.

Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Rodentiziden und Bioziden sowie auf den Umbruch und das Düngen der Wiese ist zu verzichten. Die Anlage des Waldmantels ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Forstrevier vorzunehmen.

6.6 AUSGLEICHSMASSNAHME IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH– ORDNUNGSBEREICH G

ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVWIESE MIT WILDOBSTBÄUMEN

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche, bestehend aus den Flurstücken Nr. 76, 77 und 78, Flur 5, Gemarkung Leiningen („Auf der Traßtalerflur) ist hin zu einer artenreichen Extensivwiese mit Wildobst zu entwickeln.

Dazu sind auf der Fläche mit einem Abstand von ca. 15 m x 15 m oder 20 m x 20 m zueinander Wildobstbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die unterlagerte Wiese ist ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte/Ende Juni zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Eine zweite Mahd kann ab Mitte August erfolgen.

Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Rodentiziden und Bioziden sowie auf den Umbruch und das Düngen der Wiese ist zu verzichten. Alternativ kann die Fläche auch statt durch Mahd durch eine naturverträgliche temporäre und extensive Beweidung gepflegt werden. In diesem Fall sind die gepflanzten Bäume vor Verbiss zu schützten.

Artenauswahl: Wildbirne (Pyus pyraster), Holzapfel (Malus sylvestris), Wildkirsche (Prunus avium).

7 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Die landespflegerischen Bepflanzungs- und Kompensationsmaßnahmen werden dem privaten Eingriff zu 100 % zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBauO)

AUSSENGESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (mit Ausnahme von Lodge-Zelten) sind dunkelgraue oder anthrazitfarbene Materialien zur Dacheindeckung zu verwenden. Zur Auswahl stehen folgende RAL-Farbtöne: 7010-7012, 7015-7022, 7024, 7026 und 7043. Die RAL-Farbtöne sind aus den Listen der Farbhersteller ersichtlich.

Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen dürfen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden.

Bei Lodge-Zelten sind nur Farbgebungen in Braun-/Beige- oder Grüntönen zulässig. Zur Auswahl stehen folgende RAL-Farbtöne: 1000-1002, 1019-1020, 1024, ,6001-6003, 6005, 6007-6010, 6020, 6028 7003, 7005, 7006, 7008-7010, 7013 8000 - 8011, 8012-8016, 8024, 8025, 8028.

9 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

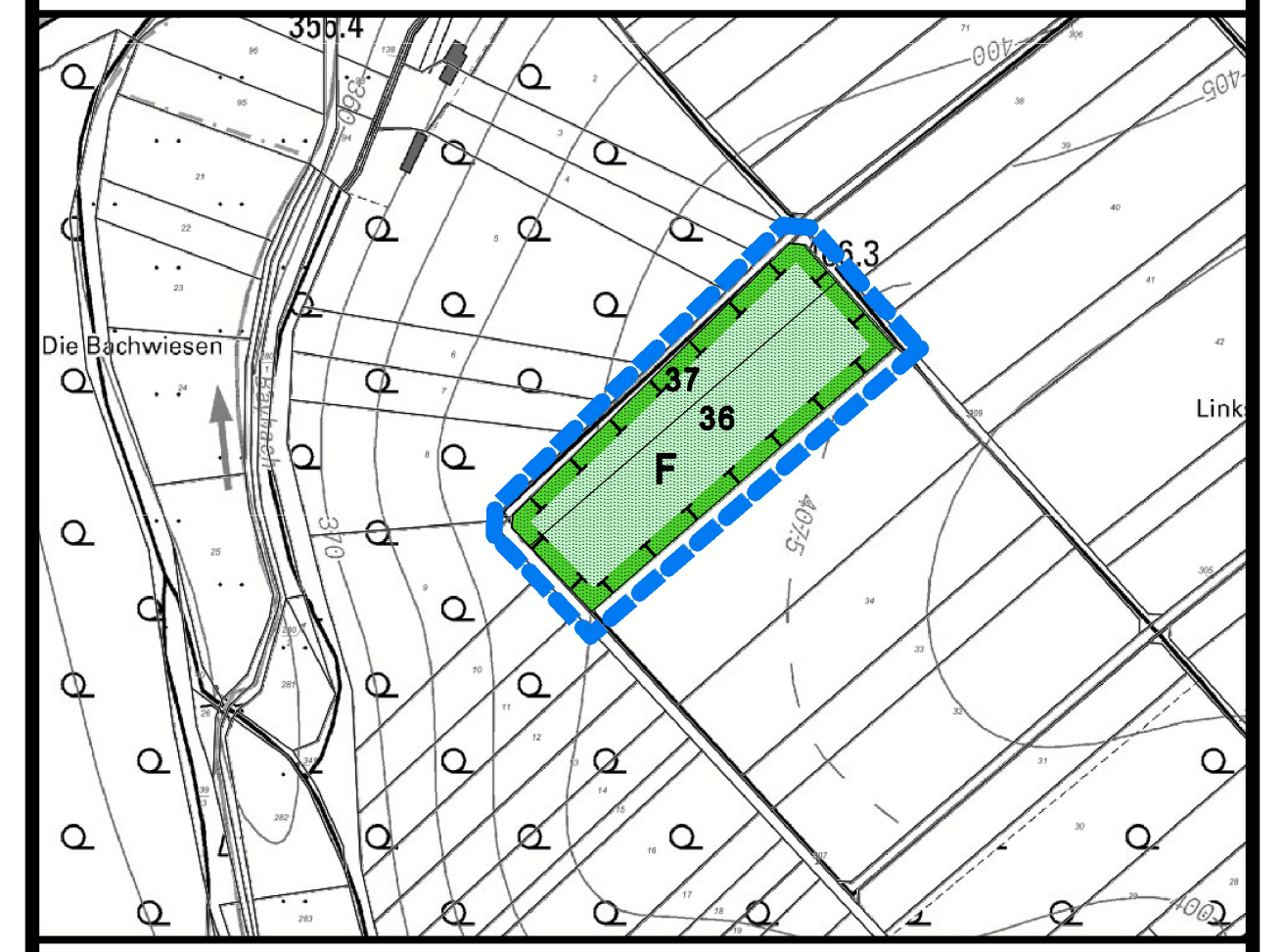
Äußere Einfriedungen der Anlage sind als Gitterzaun oder Maschendrahtzaun in grüner Farbgebung oder Knotengeflechtzaun mit Holzpfosten bis zu einer max. Höhe von 2,0 m über natürlicher Geländeoberkante zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig. Durchlaufende Zaunsockel / Sockelmauern sind nicht zulässig. Die Einfriedung ist so anzulegen, dass eine lichte Höhe von mindestens 10 cm über dem Erdboden gegeben ist.

Für Toranlagen gilt die max. Bauhöhe von 2,0 m über natürlicher Geländeoberkante. Die übrigen gestalterischen Festsetzungen gelten hierfür nicht.

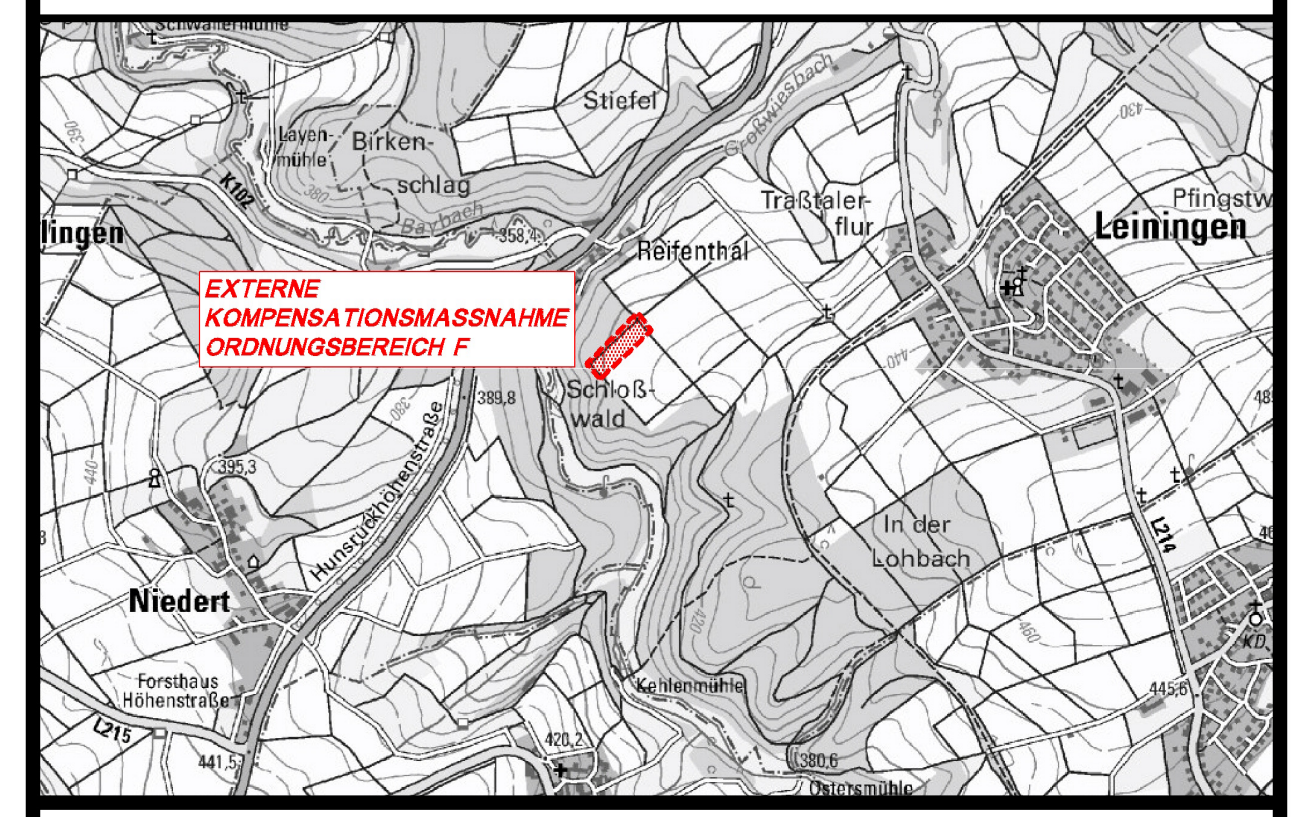
Die Unterteilung von Standplätzen ist nur in der Form von Hecken/ Büschen (Lebendeinfriedung) zulässig.

EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME

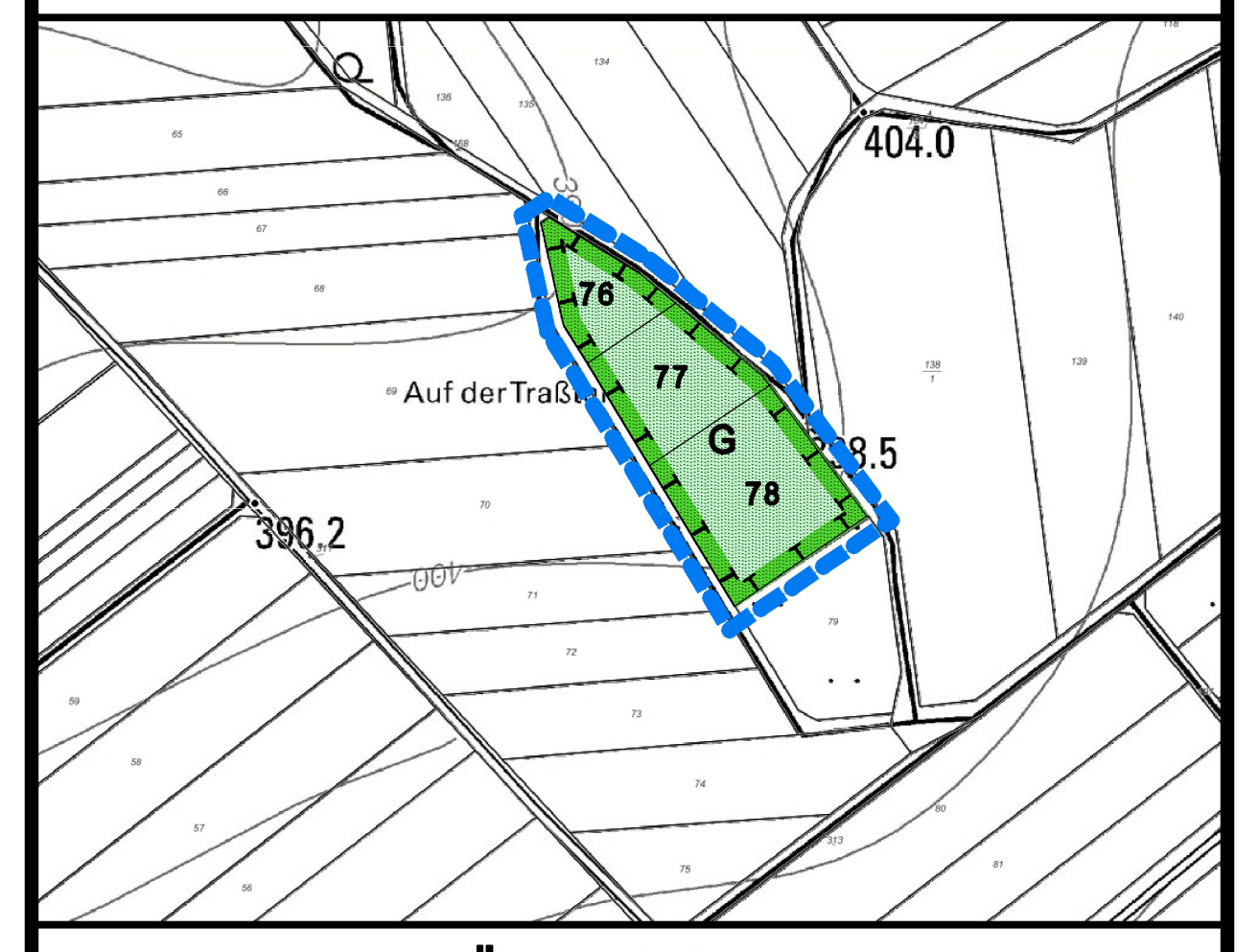
GEMARKUNG LEININGEN - FLUR 5 - PARZELLE 36 und 37
ca. 8.680 m² M. 1:1.000



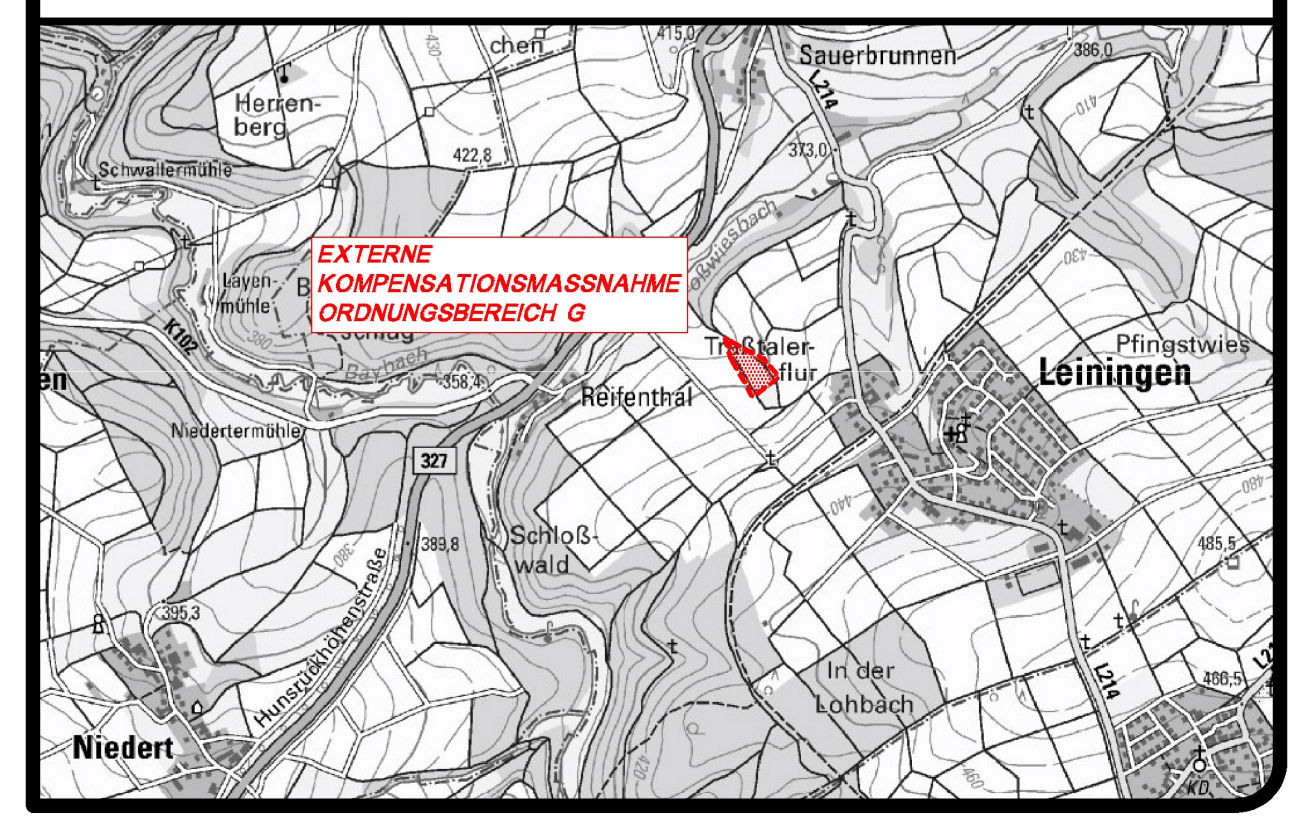
ÜBERSICHT



GEMARKUNG LEININGEN - FLUR 5 - PARZELLE 76, 77 und 78
ca. 5.359 m² M. 1:1.000

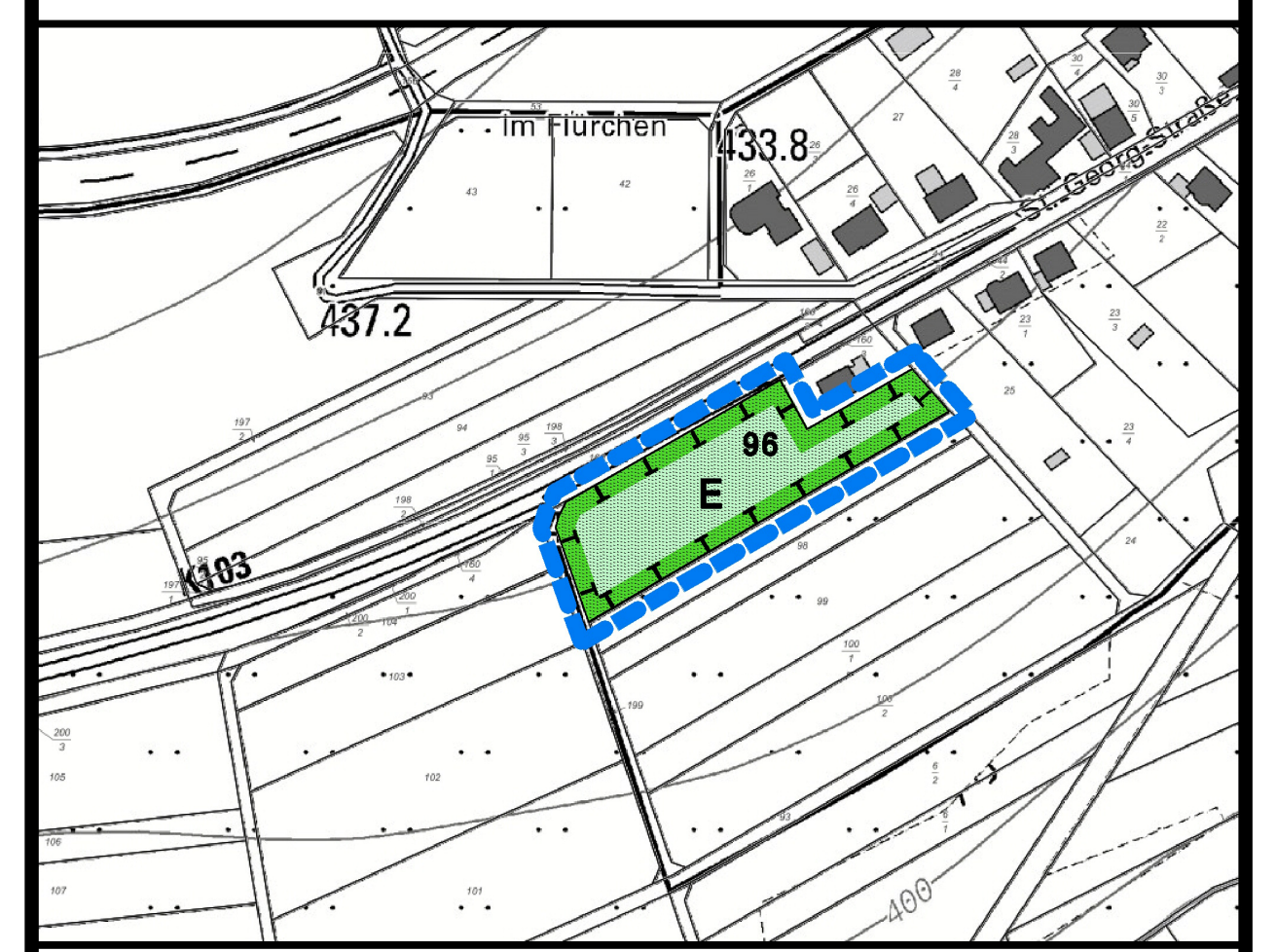


ÜBERSICHT

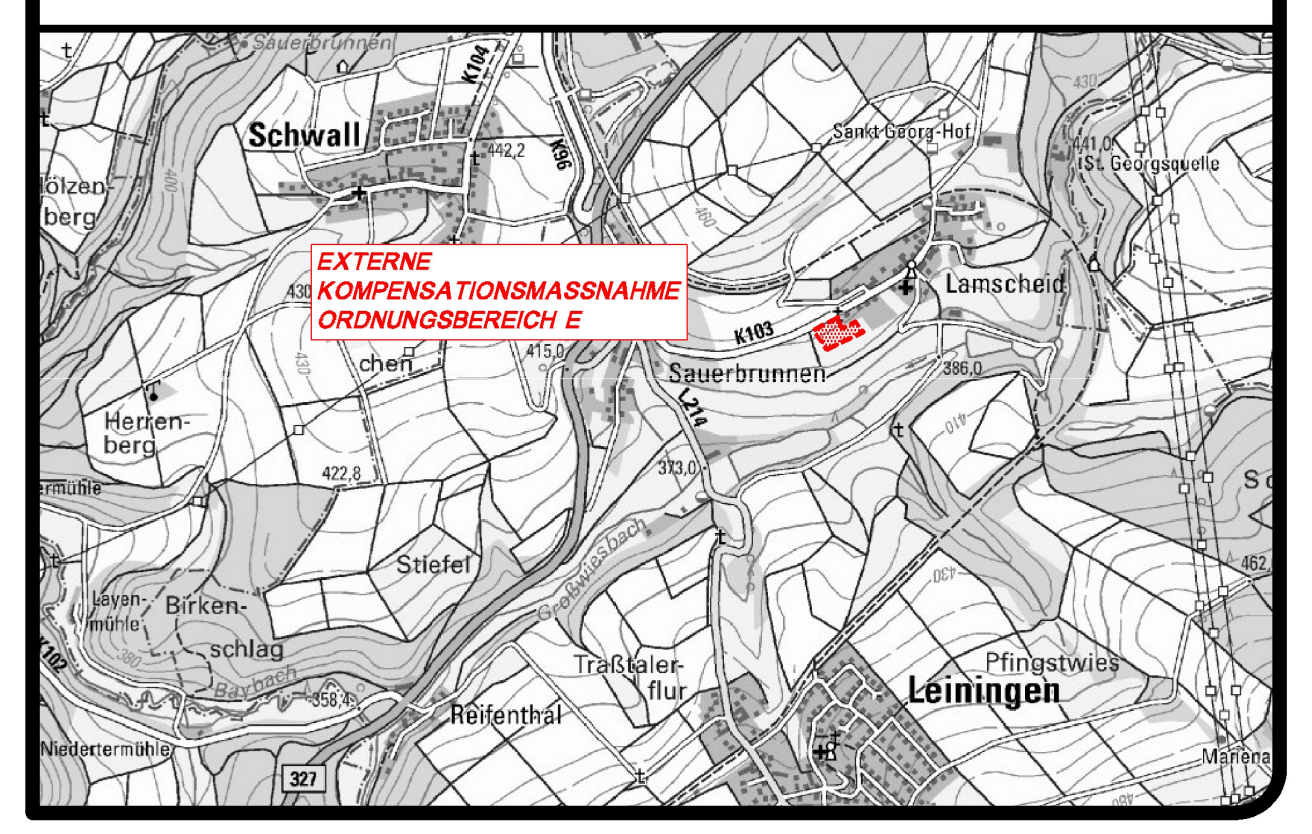


EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME

GEMARKUNG LAMSCHEID - FLUR 2 - PARZELLE 96
ca. 3.750 m² M. 1:1.000



ÜBERSICHT



HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Es wird empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterzuverwenden. Es wird empfohlen Zisternen so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 – 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die DIN 19731 zu beachten.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Gehölzrodungen und –rückschnitte sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Gehölzrodungen und –rückschnitte ebenso wie das Abschieben des Oberbodens außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis 28./29. Februar des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Es wird empfohlen, die Planungs- und Ausführungsprozesse im Rahmen einer fachkundigen, ökologischen Baubegleitung zu überwachen.

Abriss oder Entkernung von Bestandsgebäuden oder Teilen davon sowie der Verschluss von Nischen und Spalten sind nur außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern, d.h. nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis 28./29. Februar des Folgejahres vorzunehmen. Vor Bau-, Sanierungs- und Abrissarbeiten von Bestandsgebäuden sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf ein tatsächliches Vorkommen von Fledermäusen und anderen geschützten Tier- und Vogelarten zu überprüfen und ggf. durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Die ausführenden Baufirmen sind über das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Gartenschläfer, Vögel) beispielsweise bei bauvorbereiten-den Begehungen zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Kotfunde, Piepslaute etc.).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Dauerhaft geschotterte Bereiche sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und Lager- und Montageflächen nach Fertigstellung der Arbeiten zurückzubauen.

Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenjagenden Fledermäusen wird die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. LED oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) empfohlen.

Dach- und Wandbegrünung: Es wird zur Verbesserung des Lokalklimas empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen. Auch sollten Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 100 m² mit rankenden Gewächsen (z.B. Wilder Wein o.ä.) begrünt werden.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Maßnahmen- und Pflegehinweise: Die Gehölzpflanzungen in den Ordnungsbereichen A sind in der Pflanzperiode (November bis Mai) vorzunehmen. Die festgesetzten Pflanzungen sind mit standortgerechten heimischen (nach Möglichkeit autochthoner Herkunft der näheren Umgebung) Gehölzen durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Ein abschnittsweises „Auf den Stock setzen“ ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke es aus fachlichen Gründen erfordert (frühestens nach 10-15 Jahren). Dabei ist ein abschnittsweises Zurückschneiden auf maximal rund 30 % jeder Grundstücksseite zulässig. Die zu pflanzenden Hochstämme sollten einen Meter über dem Boden einen Mindeststammumfang von 10 bis 12 cm aufweisen.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Beachtung von Sicherheitsabständen nach den RPS 2009: Bei der Anlage landespflegerischer Ausgleichsmaßnahmen, Baumbepflanzungen usw. entlang der L 214 sind die Sicherheitsabstände nach den RPS 2009 zur klassifizierten Straße einzuhalten. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Anlage der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche im nördlichen und westlichen Plangebietsbereich zu beachten. Weiterhin darf eine Bepflanzung oder eine Bebauung nicht sichtbehindernd oder verkehrsgefährdend sein; die Sichtdreiecke sind dauerhaft freizuhalten.

Werbeanlagen/Fahnenmasten: Im Falle einer Aufstellung von Werbeanlagen/Fahnenmasten etc. ist zu beachten, dass gemäß § 24 LStrG das in § 22 Absatz 1 LStrG definierte Bauverbot sowie der Zustimmungsvorbehalt der Straßenbaubehörde (LBM Bad Kreuznach) für die Errichtung baulicher Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Landesstraßen, gemessen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 214 (Baubeschränkungszone) zu beachten ist. Die Fachbehörde weist darauf hin, dass eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot bzw. eine Zustimmung zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone der Landesstraße für angedachte Werbeanlagen auf Ebene der Bauleitplanung nicht erteilt werden kann. Hierfür sind dem LBM Bad Kreuznach zu gegebener Zeit Detailpläne zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen und einvernehmlich abzustimmen.

Notüberlauf/Absperrdamm: Gehölze sind auf dem Absperrdamm nur zulässig, wenn sie nachgewiesener Maße nicht die Standsicherheit und Dichtigkeit gefährden. Der erforderliche Notüberlauf der Staudammanlage ist von baulichen Anlagen jeglicher Art frei zu halten.

Drainagen: Entsprechend der gesetzlichen Definitionen handelt es sich bei Drainagewasser nicht um Abwasser, für welches die kreisfreien Städte, die verbandsfreien Gemeinden und die Verbandsgemeinden gemäß § 57 LWG auch nicht beseitigungspflichtig sind. Bei Erschließungsmaßnahmen (öffentlich und privat) muss auf vorhandene Drainagen geachtet werden (Gefahr der Durchtrennung). Durchtrennte Drainagen sind wieder herzustellen. Sollten für die Bebauung des Weiteren Drainagen ausgeführt werden bzw. sollte das vorhandene Drainagesystem nicht wieder herzustellen sein, so sind zur Ableitung des Drainagewassers separate Kanäle bzw. offene Gräben vorzusehen. Das Drainagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle z.B. mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Die Ableitung des Drainagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Tretbootnutzung: Zum Schutz des Damms der Stauanlage vor Beschädigungen ist die angedachte Tretbootnutzung auf der Seefläche so zu reglementieren (bspw. durch eine Seilabsperrung und entsprechende Bojen auf der Wasseroberfläche), dass es vor dem Damm einen Bereich gibt, der nicht mit Booten befahren werden kann. Genaue Regelungen werden behördenseitig im Rahmen der Überwachung der Stauanlage festgelegt.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird hingewiesen, u. a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückbleiben.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung basiert auf einer Geländevermessung, die im privaten Auftrag des Vorhabenträgers durch das Vermessungsbüro Mario Schneider, Josef-Görres-Straße 22, 56288 Kastellaun im Juli 2021 erstellt worden ist.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten entsprechen dem Stand vom Mai 2021).

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV90).

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Nörtershausen, den 09.02.2022

Karst Ingenieure GmbH

2 Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am .... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am .... öffentlich bekannt gemacht.

Leiningen, den ....

....
Dienstsiegel (Andreas Breuer) Ortsbürgermeister

3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am .... vom Ortsgemeinderat gebilligt.

Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am ....

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am .... beschlossen.

Leiningen, den ....

....
Dienstsiegel (Andreas Breuer) Ortsbürgermeister

4 Förmliche Beteiligung

Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung mit integrierter Landschaftsplanung und dem Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit von .... bis .... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Leiningen, den ....

....
Dienstsiegel (Andreas Breuer) Ortsbürgermeister

5 Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am .... den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Leiningen, den ....

....
Dienstsiegel (Andreas Breuer) Ortsbürgermeister

6 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom .... mit dem Willen des Ortsgemeinderats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und –vorschriften eingehalten wurden.

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Leiningen, den ....

....
Dienstsiegel (Andreas Breuer) Ortsbürgermeister

7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.

Leiningen, den ....

....
Dienstsiegel (Andreas Breuer) Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am .... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

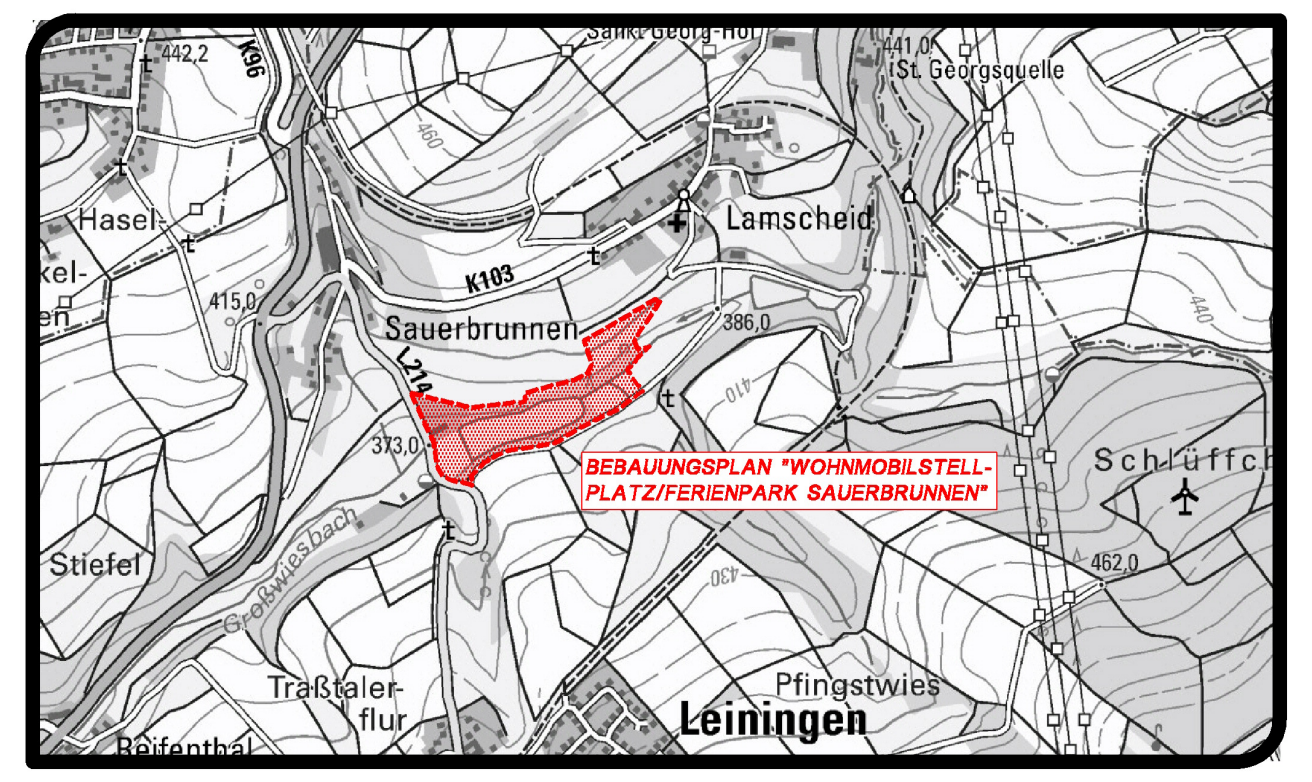
Leiningen, den ....

....
Dienstsiegel (Andreas Breuer) Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
8. Landesstraßengesetz – LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung.
10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung.
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung.
12. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung.
13. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl.I S. 3370), in der derzeit geltenden Fassung.
14. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465), in der derzeit geltenden Fassung.

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "WOHNMOBILSTELLPLATZ/FERIENPARK SAUERBRUNNEN"

ORTSGEMEINDE LEININGEN
VERBANDSGEMEINDE HUNSRÜCK-MITTELRHEIN

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3 (2) UND 4 (2) BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000 FOMAT: 1,40x0,90=1,26m² PROJ.-NR.: 12 828 DATUM: 28.04.2023

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de