

TEXTLFESTSETZUNGEN

A) SONDERGEBIET ORDNUNGSBEREICH I

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der Nutzung, § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1,8 u. 10 BauNVO

„Sondergebiete die der Erholung dienen“ (SO): Die Zweckbestimmung wird nach § 10 BauNVO i.V.m. § 1 (1) und (2) CampWoPIVO mit Campingplatz (SO Campingplatz) und Wochenendplatz (SO Wochenendplatz) festgesetzt.

2. Im SO Campingplatz sind zulässig:

1. Plätze zum vorübergehenden Aufstellung und Bewohnen von Wohnwagen und Zelten gem. § 1 (1) und (3) CampWoPIVO.
2. gebietszugehörige Versorgungsanlagen, Spiel- und Erholungseinrichtungen gem. § 10 (2) BauNVO, soweit sie durch zeichnerische Eintragungen oder Einschrieb im Plan gekennzeichnet sind. Die zu diesen Zwecken zu errichtenden baulichen Anlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen näher gekennzeichneten Bereiche zulässig (zweckgebundene bauliche Anlagen).

3. Im SO Wochenendplatz sind zulässig Plätze zum Aufstellen oder Errichten und vorübergehenden Bewohnen von Kleinwochenendhäusern gem. § 1 (2) und (4) Nr. 2 und 3 CampWoPIVO. Wochenendhäuser nach § 1(4) Nr. 1 CampWoPIVO sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 14 BauNVO sind im SO Wochenendplatz untergeordnete Nebenanlagen wie sanitäre Einrichtungen und Gerätehäuschen. Diese sind in Blöcken in den dafür ausgewiesenen Baufenstern für „SAN“ von nicht mehr als 30 m² überbauter Grundfläche zusammenzufassen und Stellplätzen im SO Camping direkt zuzuordnen.

4. Flächen und Anlagen für die Abwasserbeseitigung, Pumpstation

5. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB) Zahl der Vollgeschosse

Im Campingplatzgebiet ist für die zweckgebundenen baulichen Anlagen die eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

6. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)

Die Baukörper sollen hochwasserfest gebaut sein und mit ihrer Erdgeschoss-Fußbodenhöhe höchstens 0,50 m über natürlichem angrenzenden Gelände liegen.

2) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Ziff. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der zweckgebundenen baulichen Anlagen sind großflächige und blanke Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Natursteinmauerwerk, glatter Putz, Holz, o.ä. zu verwenden.

2. Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Ziff. 3 LBauO)

Für die in den Baufenstern zulässigen, zweckgebundenen baulichen Anlagen in massiver Bauweise sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45° zulässig. Drempel und Dachaufbauten sind unzulässig. Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur schieferfarbig (dunkel, anthrazit-farben) ausgeführt werden (z.B. Schiefer, Kunstschiefer, schieferfarbige Ziegel und Pfannen).

3. Gestaltung von Standplätzen, Fahrwegen und Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Ziff. 3 LBauO)

Der Boden im Bereich des Campingplatz- und des Wochenendplatzgebiets darf nicht großflächig versiegelt werden. Die Fahrwege zur inneren Erschließung des Camping- und Wochenendplatzgebiets sollen in sandgebundener Decke befestigt werden. Die Standplätze sind durch eine Graseinsaat einzugrünen oder als Schotterrasen herzustellen. Selbständige Einfriedungen, sonstige bauliche Anlagen (auch soweit sie nach der Landesbauordnung genehmigungsfrei sind) und gärtnerische Gestaltung der Standplätze sind Campingplatzgebiet (im Überschwemmungsgebiet) nicht zulässig.

Einfriedungen sind nur innerhalb des Wochenendplatzes zulässig als Holzzäune bis 1,50 m Höhe oder als Hecken bis 1,80 m Höhe.

3) GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die festgesetzten Pflanzungen sind grundsätzlich und zwingend Arten der heimischen Laubholzflora zu verwenden, wie sie in der Liste der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt sind. Insbesondere ist auf standortstypische Arten der floristisch als Hart- und Weichholzaue bezeichneten Zone zurückzugreifen.

2. Landschaftliche Einbindung

Zur landschaftlichen Einbindung sind rings um den Campingplatz Pflanzstreifen in einer Regelbreite von 2 bis 10 m vorgesehen. Zudem sind Pflanzflächen zur Begrünung der zweckgebundenen baulichen Anlagen in unterschiedlicher, im Plan vermasster Breite vorgesehen. Vor Durchführung der Wege-Erschließung ist die Bepflanzung in einem Bepflanzungsplan mit Pflanzschema und Artangabe darzustellen und mit der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen.

Im Standardfall sind die Pflanzstreifen am nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsrand im 1 x 1 m im Verband zu pflanzen, mit einem Baum I. Ordnungsgröße je 10 lfd. m. Der Pflanzstreifen zur Mosel hin soll je 30 lfd. m mindestens bestehen aus:

2 Bäumen I Ordnungsgröße und 45 Sträuchern oder

4 Bäumen II Ordnungsgröße und 45 Sträuchern.

Dieses Schema ist flächen-proportional auf die Pflanzstreifen anderer Breite umzurechnen und auszuführen.

3. Durchgrünung und Gliederung des Campingplatzes

Zur Durchgrünung und Gliederung des Campingplatzes sowie zur räumlichen Fassung der Fahrwege sind im Bereich der Standplätze, Zufahrtswege und Grünflächen 50 hochstämmige Bäume anzupflanzen.

4. Zeitliche Umsetzung

Die so festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzzeit zu beginnen und im zweiten Jahr nach Inbetriebnahme fertig zu stellen.

4. Leitungen für Elektrizität und Kommunikation

Aufgrund der Eigenart des Gebiets - Campingplatz im Moselvorland - sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Elektrizität und Kommunikationsleitungen nur als Erdkabel zulässig.

Hinweise:

Entsprechend § 1a BauGB werden naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf Flurstücken außerhalb des förmlichen Geltungsbereiches umgesetzt. Flurstück Flur 26 Nr. 34/2 (1.150 qm): Die Fläche bleibt sich in ihrer Entwicklung selbst überlassen. Pflegemaßnahmen sind Absprache mit der Unteren Landespflegebehörde vorzunehmen. Flurstück Nr. 33 Flur 41 (1520 qm): Zur Erhaltung des weitgehend baum- und strauchfreien Zustands ist eine turnusmäßige Mahd im Abstand von 3-5 Jahren vorzunehmen. Das Mähgut ist jeweils von der Fläche abzuräumen. Auf die naturgemäßen Bodenwasserverhältnisse ist durch geeignete Wahl der Mähgeräte Rücksicht zu nehmen.

B) GEWERBEGEBIET ORDNUNGSBEREICH 2

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 UND 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer I BBauG)

"Gewerbegebiet" GE (§ 8 BauNVO) mit folgender Einschränkung: Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) und § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungstätten) werden ausgeschlossen.

Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO im Gewerbegebiet unzulässig; hiervon ausgenommen sind Handwerksbetriebe unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, sofern der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer I BauGB)

Zahl der Vollgeschosse: 2

4. Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauGB).

5. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (1) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bei bergseitiger Erschließung nicht höher als 0,50 m über Gehweg bzw. Schrammbordoberkante errichtet werden.

Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschossfußboden nicht mehr als 0,50 m über bergseitig angrenzendem natürlichen Gelände hinausragen.

(Bezogen auf die jeweils dem Gelände nächstgelegene Erdgeschossfußbodenoberkante).

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Einzelgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,50 m freizuhalten.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- EINSCHL. EINFRIEDUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 124 Abs. 1 LBauO, der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 04.02.1969 (GVBl. S. 78) und § 129 Abs. 4 LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden.

2. Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer und hieraus abgeleitete Formen zulässig. Flachdächer sind nur im Bereich 5 zulässig.

Für Gebäude mit II-Vollgeschossen (im aufgehenden Mauerwerk) wird die Dachneigung auf 10° - 25° festgesetzt.

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

3. Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen

Auf den vorderen Grundstücksflächen (Straßenbegrenzungslinie) sind Einfriedungen bis 0,80 m zulässig.

Hierbei sollen vorwiegend naturbelassene Holzzäune und winterharte Hecken verwandt werden. die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen,

Sträuchern und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

III. Hinweise:

Im Gewerbegebiet sind nur solche Anlagen zulässig, die keine verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Stäuben und Aerosolen - ausgenommen Heizungsanlagen - verursachen.

Wegen der Einstaugefährdung bei Hochwasser wird für die bebaubaren Bereich eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen, z.B. dichte Leitungen, absperrbare Kanalschlüsse, mit Elementen abdichtbare Fenster und Türen.