

## II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### A) Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB sowie §§ 1, 5, 10, 14 BauNVO, § 3 CampWoChPlVO)

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird "Dorfgebiet" (MD) und "Campingplatz" (SO-CAMPING) sowie "Hafengebiet" (SO-HAFEN) festgesetzt.
  - Unzulässig sind Nutzungen gem. § 5 (2) 2, 3, 5-9 sowie gem. § 5 (3) BauNVO
  - Das sonstige Sondergebiet "Hafen" dient ausschließlich zum Abstellen von Booten, Bootsanhängern und Bootszubehör.
- Dort, wo sich Baugrenzen mit dem Gebäudebestand decken, gilt der Baubestand als maßgebliche Festsetzung
- Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus Baugrenzen, zulässiger Grundfläche und getroffenen Maximalhöhen durch Planzeichen.
- Untergeordnete Nebengebäude jeglicher Art sind unzulässig
- Die Größe je Standplatz beträgt in Bereichen ohne Stellplätze für Pkw mindestens 65 qm, sonst mindestens 75 qm, maximal jedoch 100 qm.

### B) Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) und (6) LBauO RP)

- Zulässig sind Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (SD) gemäß Festsetzung durch Planzeichen.
  - Alle Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden; schwarze Pappe darf nicht als Oberschicht verwendet werden.
  - Geneigte Dächer innerhalb des Campingplatzes sind mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszuführen. Als Dacheindeckung ist schieferfarbiges Material gem. RAL-Ton 7011, 7012, 7015 oder 7037 zu verwenden.
  - Geneigte Dächer im Dorfgebiet und Hafengebiet sind mit einer Dachneigung über 20° auszuführen. Als Dacheindeckung ist schieferfarbiges Material gem. RAL-Ton 7011, 7012, 7015 oder 7037 zu verwenden.
- Alle Gebäude sind in heller Farbgebung gem. RAL-Ton 9001, 9002, 9010, 9016, 9018 auszuführen. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig; für die Stahlkonstruktion gilt die Bindung an eine helle Farbgebung nicht.
- Reklame- und Werbeanlagen sind zusammenzufassen und dürfen insgesamt eine Fläche von 8 qm nicht überschreiten. Markenwerbung ist unzulässig, ebenso Werbeanlagen in Form von Leuchtschriften oder in Holzbauweise. (Ausnahme s.E)).
- Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind keine Fuß-, Stütz- oder Sichtschutzmauern zulässig.
- Der Campingplatz ist einzufrieden. Die Einfriedung hat mit einem Drahtzaun oder einem Staketenzaun aus Holz bis max. 2,00 m Höhe zu erfolgen. Der Drahtzaun ist im Bereich festgesetzter Randbepflanzungen beidseitig in diese einzubinden.

- Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Standplätze, Stellplätze sowie im Umgriff von Gebäuden innerhalb des Campingplatzes sind unzulässig.

### C) Sonstige Festsetzungen

(§ 9 (1) 12, 13 BauGB)

- Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.
- Die Leitungen zur Versorgung mit Wasser, Strom und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.

### D) Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 10, 11, 15, 20, 25 BauGB)

- Das auf die inneren Erschließungswege des Campingplatzes auftretende Regenwasser ist zur Versickerung zu bringen.
- Das auf Dachflächen neuer Gebäude auftretende Wasser ist im Umfang von 1 cbm / 50 qm Dachfläche getrennt zu sammeln und einer Versickerung / Nachnutzung im Rahmen der Satzung der Verbandsgemeinde zuzuführen.
- Die ausgewiesenen Verkehrsflächen mit Belagsbindung sowie die Stellplätze für Pkw sind in Schotterrasen oder Rasenpflaster zu befestigen. Gleiches gilt für nicht überbaute Bereiche des Hafengebietes.
- Die Standplätze sind vollflächig einzusäen.
- Die durch Planzeichen festgesetzte Randpflanzung ist mindestens dreireihig mit einem Pflanzabstand von maximal 1,25 m anzulegen.

Zulässig sind:

a) Kleinbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Heibuche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Als Mindestpflanzqualität sind 2 x verpflanzte Heister der Größe 125/150 zu verwenden.

b) Sträucher

Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Als Mindestpflanzqualität sind 2 x verpflanzte Sträucher der Größe 100 / 150 zu verwenden.

- Für die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind zulässig:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Roterle
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium	- Süßkirsche
Quercus robur	- Stieleiche

Als Mindestpflanzqualität sind Hochstämme / Stammbüsche mit einem Stammumfang > 14 cm sowie einer Höhe von > 300 cm zu verwenden.

- Innerhalb der Standplätze ist die Anpflanzung weiterer Laubbäume und Laubsträucher nur gem. Listen 5a + 5b zulässig.
- Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in einem Anteil von ca. 30 % mit Gehölzen gem. nachstehender Liste zu bepflanzen, die Restfläche ist mit einer Saatgutmischung gem. RSM 7.3 einzusäen und der Sukzession zu überlassen:

Alnus glutinosa	- Roterle
Salix alba	- Silberweide
Salix fragilis	- Bruchweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Salix viminalis	- Hanfweide
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

- Die innerhalb des Hafengeländes liegenden Böschungen sind wasserdurchlässig zu befestigen und mit einer Bepflanzung aus heimischen Gehölzen zu versehen bzw. einzusäen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung / 1. Erweiterung des Bebauungsplanes ist jeglicher Biozideinsatz untersagt.
- Die festgesetzten Bepflanzungen sind im ersten Jahr nach Rohbaufertigstellung (Dorfgebiet, Hafengebiet) bzw. Wegebau (Campingplatz) durchzuführen.
- Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist im Abstand von max. 3 Jahren zu kontrollieren. Nachbesserungen sind umgehend durchzuführen.

### E) Ausnahmen

(§ 31 (1) BauGB)

Zusätzlich zu den Werbeanlagen gem. B)5. ist ausnahmsweise an der Süd- und Nordseite des Keltergebäudes je eine Leuchtschrift mit dem Namenszug der Kelterstation in blendfreier Ausführung zulässig.

### F) Hinweise

- Die Erweiterungsflächen des Sporthafens sowie darauf entfallende anteilige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie zugehörige Textfestsetzungen entsprechen der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde, ihre Konkretisierung und nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan setzt jedoch ein wasserrechtliches Verfahren voraus.
- Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergudung zu schützen.