

Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird Campingplatz (SO Camping) gem. § 10 BauNVO sowie Hafengebiet (SO Hafen1 und Hafen 2) und Sondergebiet Kellerei- und Weinwirtschaft (SO Kellerei 1 und Kellerei 2) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
 - 1.1 Im Sondergebiet „Kellerei 1“ und „Kellerei 2“ sind ausschließlich zulässig:
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
Wirtschaftsstellen und Anlagen landwirtschaftlicher Betriebe und von Kellereibetrieben,
Einrichtungen und Gebäudeteile die in direktem Zusammenhang mit Campingplatz- oder Hafennutzung stehen
und sonstige weinwirtschaftliche gewerbliche Nutzungen.

Im Sondergebiet „Kellerei 1“ sind außerdem zulässig:
Wohnungen und Wohngebäude in Zugehörigkeit zu Wirtschaftsstellen und Anlagen landwirtschaftlicher Betriebe und zu Kellereibetrieben.
 - 1.2 Im sonstigen „Sondergebiet Hafen 1“ sind ausschließlich Gewerbebetriebe in direktem Zusammenhang mit Hafen- und Bootsbetrieb sowie wassergebundener Freizeitnutzung zulässig
Zulässig sind ausschließlich Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude die damit in direktem Zusammenhang stehen.
Nicht bebaute Flächen die nicht als Grünflächen ausgewiesen sind, dienen ausschließlich zum Abstellen von Booten, Bootsanhängern, Bootszubehör und sonstigem Wassersportgerät.
 - 1.3 Im sonstigen „Sondergebiet Hafen 2“ sind ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften in direktem Zusammenhang mit Hafen- und Campingnutzung zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen.
2. Dort wo sich Baugrenzen mit dem Gebäudebestand decken, gilt der Baubestand als maßgebliche Festsetzung.
3. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus Baugrenzen, zulässiger Grundfläche als Höchstwerte und getroffenen Maximalhöhen durch Planzeichen.
4. Untergeordnete Nebengebäude jeglicher Art sind unzulässig.
5. Die Größe je Standplatz beträgt in Bereichen ohne Stellplätze für PKW mindest. 65 m², sonst min. 75 m², max. jedoch 100 m²

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. §88(6) LBauO

1. Zulässig sind Flachdächer (FD), im SO „Kellerei 2“ auch Satteldächer (SD) gemäß Festsetzungen durch Planzeichen.
 - 1.1 Alle Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden, schwarze Pappe oder vergleichbar darf nicht als Oberschicht verwendet werden. Geneigte Dächer im SO „Kellerei 2“ sind mit einer Dachneigung über 20° und mit einem schieferfarbenen Material gem. RAL-Ton 7011,7012,7015 oder 7037 auszuführen.

- 1.2 Ungegliederte Flachdächer mit mehr als 200 m² Grundfläche sind durch Lichtbänder, Oberlichter, Dachbegrünung oder sonstige bauliche Elemente zu gliedern. Dachdurchdringungen wie Kamine, Lüftungen u.ä. gelten nicht als Gliederungselement.
2. 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.

Materialkombinationen mit Holz sind zulässig. Ebenfalls zulässig sind RAL-Farbtönungen 1001, 1002, 1013 - 1015 (Erd- und Lehmtöne)
3. 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).
4. Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind keine Fuß-, Stütz- oder Sichtschutzmauern zulässig.
5. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Standplätze, Stellplätze sowie im Umgriff von Gebäuden innerhalb des Campingplatzes sind unzulässig.
6. Zur freien Landschaft liegende ungegliederte Wandflächen von mehr als 50 qm sind in geeigneter Weise durch Kletterpflanzen oder davor gepflanzte Bäume und Sträucher zu begrünen.

C) Sonstige Festsetzungen § 9 (1) 12, 13 BauGB

6. 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.
7. Die Leitungen zur Versorgung mit Wasser, Strom und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.
8. Innerhalb des festgesetzten gesetzlichen Überschwemmungsgebietes sind nur mobile Anlagen und Anlagenteile zulässig.

D) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem § 9(1)15 und 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1) 25 BauGB

1. Die Befestigung von Stellplätzen für PKW und der inneren Erschließung der Campingplätze (Brandgasse) ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig: z. B. Schotterrasen, versickerungsfähiges Pflaster
2. Innerhalb der zur Versickerung des Niederschlagswassers dargestellten Hoffläche ist nur eine versickerungsfähige Befestigung zulässig.
3. Das auf den Dachflächen neuer Gebäude anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Gebietes entsprechend den Angaben im wasserwirtschaftlichen

Beitrag zur Versickerung zu bringen.

4. Die Standplätze sind vollflächig einzusäen.
5. Die durch Planzeichen festgesetzte Randpflanzung ist mit einem Pflanzabstand von maximal 1,25 m anzulegen.
Zulässig sind:

a) Kleinbäume

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

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

b) Sträucher

Cornus sanguinea	- Gewöhnlicher Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkrösche
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

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

6. 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.

7. Innerhalb der Standplätze ist die Anpflanzung weiterer Laubbäume und Laubsträucher nur gem. Listen 5a und 5b zulässig.
8. Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive gepflegte Grünlandflächen mit einer geschlossenen Grasnarbe zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Das Aufstellen von Zelten und sonstige Campingnutzungen sind unzulässig.
9. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung /Erweiterung ist jeglicher Biozideinsatz untersagt.
10. Die festgesetzten Bepflanzungen im sind im ersten Jahr nach Inbetriebnahme der Campingplatzerweiterung durchzuführen

11. Die auf den Flurstücken 141 bis 143 festgesetzten Bepflanzungen sind im Rahmen des 1. Bauabschnittes herzustellen. Die Bepflanzung hat spätestens in der auf die Inbetriebnahme des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
12. Zum Nachweis der fachgerechten Umsetzung der Bepflanzungen ist mit Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit qualifiziertem Bepflanzungsplan vorzulegen.

Hinweise:

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Bauarbeiten gem. DIN 18915 abzuschieben, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und bei Herstellung der Freianlagen zu verwenden.
 2. Im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag werden weitere, außerhalb des Geltungsbereiches liegende, Kompensationsmaßnahmen, K 3 benannt, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.
 3. Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung sollte nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und für Bewässerung der Außenanlagen oder als Brauchwasser verwendet werden.
 4. Zur Behandlung des Niederschlagswassers wurde in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken und der SGD Nord Referat Wasserwirtschaft über das Planungsbüro Bambach und Gatzen ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse sind im B-Plan berücksichtigt.
 5. Die Bauverbotszone von 20 m zur freien Strecke der B 53, gem. § 9 FStrG, ist einzuhalten. Die Ausnahme von 13 m gilt nur für das im Jahre 2000 von der Bauherrengemeinschaft Maringer-Seiler beantragte Bauvorhaben auf den Parzellen 143-148. Sollten weitere Ausnahmen beabsichtigt sein, sind diese schriftlich und für den Einzelfall beim S+V Trier zu beantragen. Vorgesehene Bepflanzungsmaßnahmen entlang der freien Strecke der B 53 sind ebenfalls in Absprache mit der zuständigen Straßenmeisterei vorzunehmen.
 6. Da bei den zu erwartenden Erdbewegungen erfahrungsgemäß Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten und oft aus Unkenntnis zerstört werden sollte in jedem Fall der Beginn der Erdarbeiten dem Rheinischen Landesmuseum rechtzeitig angezeigt werden. Die örtlich eingesetzten Firmen sind anzuweisen, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG § 17) unverzüglich zu melden.
2. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ersetzen nicht eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 76 LWG für Anlagen am Gewässer und nach § 89 LWG für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Überschwemmungsgebiet.

Ortsgemeinde Pölich, den

.....
Ortsbürgermeister Schu