

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1)1 - 26 BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Sondergebiet“ (SO) entsprechend § 10(2) BauNVO festgesetzt.

Eigentumsanteile an dem gesamten fremdenverkehrlich zu nutzenden Bereich des Sondergebietes dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenverkehr zur Erholung. Hiervon ausgenommen sind die Betreiberwohnungen im Bereich SO.3 und SO 5.

Von der Zweckbestimmung des Ferienhausgebietes nicht gedecktes Dauerwohnen liegt dann vor, wenn der Eigentümer bzw. mit ihm in Hausgemeinschaft lebende Familienmitglieder mehr als 30 Tage pro Kalenderjahr im Ferienhaus verbringen.

- 1.1 Es sind folgende Nutzungen zulässig:

SO1 Freizeitsee

Zulässige Nutzungen sind:

- Freizeitsee gem. Planfeststellungsbeschluss v. 05.08.2005
- Seebad
- DLRG
- Bootsverleih incl. Bootshaus bis 65 m² Grundfläche in Hochwasser kompatibler Ponton-Bauweise
- Grillplätze, Liegewiesen, Gehwege
- Ferienhausboote; zulässig sind hierbei indem mit (A) gekennzeichneten Bereich: 12 Hausboote mit insgesamt 60 Betten
- Wasserski
zulässig ist hierbei indem mit (B) gekennzeichneten Bereich der Betrieb einer Wasserskiseilbahn

Der Betrieb von Booten mit Verbrennungsmotor ist generell unzulässig.

SO2 Touristencampingplatz gem. Genehmigung vom 24.07.92 für Wohnwagen und Zelte sowie Standort für Wohnmobile. Die Anlage ist in den Monaten November bis März vollständig zu räumen. Zulässige Nutzungen sind:

- Größe je Standplatz mind. 75 m².
- die Errichtung mobiler Gebäude, in denen die der Versorgung des Gebietes dienenden Infrastrukturen untergebracht sind sowie hochwasserkompatible Versorgungsstationen zur Energieversorgung der Wohnmobilstellplätze. Die Anlagen sind so auszuführen, das sie im Überschwemmungsfall entfernt werden können.
- Zentrale Ver- und Entsorgungsstation zum Wasserzapfen und Abwasserentsorgung der Wohnmobile
- Freizeitsee gem. Planfeststellungsbescheid v. 19.03.1970, geändert 04.06.1981 und geändert 18.08.1997
- Eislauf- /Mehrzweck-/ Spielfläche
- Campingcentrale indem mit (C) gekennzeichneten Bereich.
Zulässig ist ein Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss als Gastronomie, Infrastruktur für touristisches Campen und Verwaltung.
- Sanitärgebäude in Hochwasser kompatibler Bauweise
- ganzjähriger Betrieb für jederzeit ortsveränderliche Wohnfahrzeuge entspr. wasserrechtlicher Genehmigung
- ein Hausboot mit 4 Betten

SO3 Seerestaurant

Zulässige Nutzungen sind:

Ein Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen mit Gastronomie, Verwaltung, Erste-Hilfe-Zentrale, Serviceeinrichtungen für den Badebetrieb, Open-Air und Betreiberwohnung. Das Gebäude muß hochwasserkompatibel errichtet werden.

Die Höhenlage wird auf mind. 127,30 m NN festgesetzt.

- Weiterhin ist eine Wohnung bis zu 125 m² Wohnfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet, sind zulässig.
- Open-Airbereich

SO4 Sommerrodelbahn / Jugendcamp einschließlich Erschließungsanlagen

Zulässige Nutzungen sind:

- Gebäude mit max. einem Vollgeschoss und bis zu je 75 m² Grundfläche. Der Mindestabstand zwischen zwei Häusern beträgt jeweils 6,0 m. Die zulässige Anzahl wird entspr. § 9(1)6 BauGB auf max. 12 bei max. 70 Betten festgesetzt. KFZ-Stellplätze, Carports u.ä. sind auf den Grundstücken zulässig. Einzelgrundstücke dürfen nicht eingezäunt werden.
- Sommerrodelbahn mit Talstation / Gastronomie bestehend aus einem Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen und einer maximalen Grundfläche von 400 m², für Gastronomie, Verwaltung, Betriebs- und Lagereinrichtungen. Vorh. Forstwege sind in Absprache mit dem Forstrevier für den Forstbetrieb zu erhalten.
- Weiterhin ist eine Wohnung bis zu 125 m² Wohnfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, zulässig.
- Wassertretbecken, Barfußpfad, Rad- und Gehwege

SO5 Eingangsbereich

Zulässige Nutzungen sind:

Empfangs- und Infozentrale mit Bistro und Shops, Verwaltung sowie Service- und Betriebseinrichtungen mit max. 3 Vollgeschossen und einer Geschossfläche von maximal 1.400 m².

Die Höhenlage wird auf mind. 127,3 m NN festgesetzt.

SO6 Touristencampingplatz: Jugendzeltplatz

Zulässig sind ausschließlich Standplätze für Zelte, einschl. Stellplätze

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind im Bereich SO 1, 2 und 4 als Schutzhütten oder Geräteschuppen bis zu je 50 m² Grundfläche in eingeschossiger Bauweise, im Überschwemmungsgebiet nur in mobiler Bauweise, zulässig, soweit sie für den Betrieb unbedingt erforderlich sind. Ökologisch wertvolle Bereiche sind als Standort hierbei ausgeschlossen.
3. Auf privaten und öffentlichen Grünflächen zwischen Mosel und öffentlicher Verkehrsfläche (Proj.-Str. 1) sind saisonale Stellplätze zulässig. Die Befestigung erfolgt mit wasserdurchlässigem begrünbaren Material.
4. Bei den mit Proj.-Str. 3 und 4 gekennzeichneten Wegen handelt es sich um private Erschließungsmaßnahmen im Sinne einer Gemeinschaftsanlage. Bei der Projektstr. 2 handelt es sich um einen Wirtschaftsweg mit Sondernutzungsrecht. Die Proj.-Str. 1 dient auch dem land- und forstwirtschaftlichem Verkehr.

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

1. Einfriedungen / Abgrenzungen:
Innerhalb des Sondergebietes dürfen keine Abfluss behindernden Zäune oder sonstige Abgrenzungen am Rand der Gesamtanlage oder innerhalb der Stellplätze errichtet werden. Die Abgrenzungen der einzelnen Stellplätze sind demontierbar zu errichten.
2. Dachform
Im Bereich SO 3, 4, 5 sind Flachdächer und geneigte Dächer von 0° bis 30° Dachneigung zulässig.
3. Die Dachflächen sind mit dunkelgrauem oder schieferblauem, nicht blendendem Material (RAL 7010 – 7026) einzudecken. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas und Zink zulässig.
4. Als Fassadenmaterial sind zulässig:
geputzte Wandflächen und Sichtmauerwerk in Massivbauweise oder vorgefertigten Elementen, Holzverkleidungen, verputzte Holzhäuser in Holzständerbauweise sowie Holzhäuser in Holzmassivbauweise, nicht glänzende Metallverkleidungen.
Bei Wandflächen über 20 m Länge ist durch Anbauten oder vertikale Betonung eine Gliederung der Wandfläche vorzusehen. Wandflächen von mehr als 50 m² Einzelfläche sind zu begrünen.
5. Im Bereich SO 4 sind die Gebäude des „Jugendcamp“ ausschl. nach einheitlicher architektonischer Gestaltung zu errichten. Spätere Veränderungen durch Anbau, Umbau oder Erweiterung sind unzulässig, soweit sie das einheitliche Erscheinungsbild der Anlage negativ beeinflussen. Dies gilt auch für architektonische Elemente wie Balkongeländer, Farbe o.ä.
6. Werbeanlagen
Die Werbung hat sich auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht statthaft. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist ausschließlich indirekt oder durch Anstrahlen zulässig. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
Fahnenwerbung und Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Grünflächen; sowie Pflanzgebote gem. (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 18a, 20 und 25 BauGB)

1. Zur Befestigung von Oberflächen sind im Sondergebiet, mit Ausnahme der Sportflächen und den Haupteinfahrtswegen, ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (Schotter, weitflüchiges Pflaster o.ä.) zu verwenden.
2. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensiv genutztes Grünland entsprechend Grünlandvariante IV (FUL) anzulegen und zu pflegen. Im westlichen Teilbereich an der neu angelegten Ortsumfahrung ist die Anlage eines Demonstrationsweinberges für ökologischen Weinbau mit neuen pilzresistenten Sorten zulässig.
Der südlich des Freizeitsees liegende Wiesenteil ist als Landeareal für Paragliding / Drachenflierer zugänglich.
3. Sämtliche Grünflächen sind mit einer Dauerbegrünung zu versehen und parkartig und naturnah lt. Gestaltungs und Zielkonzept im Umweltbericht anzulegen. Für die Ufergestaltung sind die Angaben der Planfeststellung zum Freizeitsee zu berücksichtigen. Nicht für Freizeit Zwecke genutzte Grünflächen sind als Ausgleichsflächen wie unter C2.) beschrieben zu pflegen und zu nutzen.
4. Im Bereich SO 4 Sommerrodelbahn sind Nadelwaldbereiche in einen naturnahen Laubwaldbestand unter Ausnutzung vorh. Laubbäume und Naturverjüngung umzuwandeln. Wald ist in nicht für Bahnanlagen genutzten Bereichen unter Beachtung der Belangen der Verkehrssicherheit zu erhalten. Verbleibende Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen und aufgerissene Waldränder und Lichtungen sind durch Neuanlage von Strauchsäumen als lichter Waldbestand zu gestalten. Die Maßnahmen sind vor Ausführung mit dem Forstrevier abzustimmen. Großflächige Waldrodungen über 0,5 ha sind genehmigungspflichtig.

5. Im Bereich SO 4 Jugendcamp sind pro Haus/Hütte 2 Bäume und pro je 4 Stellplätze 1 Baum in möglichst direkter Zuordnung pflanzen. Am äußeren Rand und in der Fläche verteilt sind zusätzlich insgesamt 1250 m² Gehölzpflanzungen (ca. 20% der Grünflächen) als Strauchgruppen und Hecken anzulegen.
6. Im Bereich der saisonalen Parkplätze ist für je 10 Stellplätze ein Baum in unmittelbarer Zuordnung zu pflanzen.
7. Die Projektstraßen 1-3 sind mit Baumreihen mit einem max. Baumabstand von ca. 15 bis 20 m als Alleen zu gestalten.
8. Im Bereich SO 2 bestehender Campingplatz werden vorhandene Baum- und Strauchpflanzungen zur Erhaltung festgesetzt: 120 Bäume verteilt im Bereich der Standplätze und inneren Erschließung, Strauchhecken entlang der äußeren Ränder und Strauchgruppen in Freiflächen, Feldgehölz auf der Insel.
9. Im Bereich SO 6 Jugendzeltplatz sind 45 Bäume (entspricht ca. 1 Baum/250m²) Einzeln, in Gruppen und Reihen zur Gestaltung der äußeren Ränder und Standplätze anzupflanzen.
10. Für Baumpflanzungen im Überschwemmungsgebiet der Mosel sind ausschließlich Hochstämme zulässig. Bei Pflanzungen im Bereich der Messpfeiler ist weiterhin das für GPS-Empfang erforderliche Sichtfenster zu berücksichtigen. Die Sichtachse der Pfeiler ist freizuhalten.
11. In den öffentlichen Grünflächen mit Mehrzweckfunktion (Bolzplatz, Festplatz, Beachvolleyball, etc.) ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und weiter zu entwickeln.
12. In den Flächen für die Wasserwirtschaft (Poldergraben) ist der Graben naturnah mit Gehölz- und Hochstaudensaum zu entwickeln und zu unterhalten. Unterhaltsarbeiten zur Sicherung des Wasserabflusses sind zulässig.
13. Für festgesetzte Bepflanzungen gelten die Arten und Sorten lt. Pflanzenliste im Umweltbericht.

D) Festsetzungen gem. § 9(1)24 BauGB

1. Gemäß § 1 (4) BauNVO wird die maximal zulässige Schallabstrahlung in Form von Lärmkontingenten mit einem maximalen flächenbezogenen Schallleistungspegel gemäß nachfolgender Auflistung festgelegt.

Geräuschkontingente und geplante Nutzung

Fläche	Kennzeichnung		Kontingente Schallleistung dB(A)/m ²		Geplante Nutzung Schallleistung dB(A) /m ²		Nutzung
			tags	nachts	tags	nachts	
Q01	Welcome Center	L1	55	40			Diverse Nutzung
Q02	Grillplätze	W4	60	60	53	53	50 Pers. „Sprechen gehoben“
Q03	Parkplatz	P	55	55	55	55	1000 Stellplätze 0,25 Bew/h/SP
Q04	Bootsstege	W6	53	53	53	53	25 Pers. „Sprechen gehoben“
Q05	Seebad	W2	65	50	65	50	VDI 3770 Erwachsenen-Schwimmerbecken
Q06	Seebad-Liegewiese	W2	62	47	62	47	VDI 3770 Liegewiese
Q07	Entertainment Center	I2	60	60	53	53	200 Pers. „Sprechen gehoben“
Q08	Open Air	F3	65	60	65	(65)	Große Bühne 6000 m ² , Konzerte
Q09	Spiel-/ Sport	W2	63	48	61	(61)	Bolzplatz 15 Pers., 87 dB(A)/

	fläche						Pers., Bayer. Studie Trend- sportarten
Q10	Mobilheime	M2	50	35	-	-	„Wohnnutzung“
Q11	Campingplatz	M2	50	35	-	-	„Wohnnutzung“
Q12	Zeltplatz	M1	55	35	-	-	„Wohnnutzung“
Q13	Sommerro- delbahn		55	40	54	39	Sächsische Freizeitlärmricht- linie
Q14	Wasserski	W5	60	45	60	45	Sächsische Freizeitlärmricht- linie
Q15	Ferienhaus- boote	F2	50	35	-	-	„Wohnnutzung“
Q16	Landeareal	W7	40	25	-	-	Diverse Nutzung
Q17	Wohnmo- bilsaisonplät- ze	M3	50	35	-	-	„Wohnnutzung“
Q18	Bootsverleih Mosel	W9	74	59	74	59	Motorboote
Q19	See		40	25	-	-	
Q20	Teich		40	25	-	-	
Q21	Mehrzweck- fläche		60	50	55	55	100 Stellplätze 0,25 Bew/h/SP
Q22	Freizeitfläche Mosel		58	43	58	43	97 dB(A) Beachvolleyball, 96 dB(A) Streetball
Q23	Landwirtsch. Nutzfläche		50	45	50	45	

Die Geräuschkontingentierung und die hiervon ausgehende Lärmemission, bzw. die auf die maßgebliche Bebauung einwirkenden Immissionen sind im Bauantrag detailliert nachzuweisen.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9(6) BauGB von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

1. Der gem. wasserrechtlichem Genehmigungsbescheid von 05.08.2005 und 18.08.1997 bereits fertiggestellte Wasserflächen wurden nachrichtlich übernommen. (Entsprechend der Genehmigung vom 05.08.2005 wird die endgültige Uferlinie nach Abschluß der vollständigen Auskiesung festgelegt.)

Hinweise

1. Für die Ausführung von Rekultivierungsmaßnahmen erfolgt nach wasserrechtlichem Bescheid v. 05.08.2005.
2. Das Bebauungsplangebiet liegt fast vollständig im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Mosel. Abgrabungen und Aufschüttungen sind hier ohne wasserrechtliche Genehmigung nicht zulässig.
3. Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmal-schutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
4. Im Inneren können auch Veranstaltungen durchgeführt werden, welche eine höhere Schallleistung zur Folge haben, wenn hierfür geeignete Maßnahmen an den schallabstrahlenden Außenbauteilen durchgeführt werden, so dass die äußere Schallabstrahlung den jeweiligen maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreitet. Für die Einhaltung dieser lärmindernden Maßnahmen ist im Zuge des jeweiligen Bauantrages bzw. der Nutzungserlaubnis ein Nachweis zu führen.
5. Gemäß der Satzung der VG Schweich ist das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in bewachsenen Erdmulden mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l pro m² versiegelter Fläche zurück zu halten.
Der Notüberlauf erfolgt in die angrenzenden land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Wo dies nicht unmittelbar möglich ist, ist ein Grabensystem zu bauen und gemeinschaftlich zu betreiben, in dem das Wasser in die angrenzenden Wasserflächen eingeleitet wird. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
Der Nachweis über die Rückhalte- und Versickerungsmulden ist im Entwässerungsantrag zu erbringen. Ausnahmen sind mit Zustimmung der VG-Werke zulässig.
6. Die Bebauung muss mittels überlanger Hausanschlussleitungen (Schmutzwasser / Trinkwasser) an die öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Daher sind Hausanschluss-schächte bzw. Übergabeschächte in den straßenseitigen Grundstücken erforderlich.
7. Verkehrssicherungspflicht Sommerrodelbahn: Gegenüber dem normalen Forstbetrieb entsteht ein höheres Haftungsrisiko und damit eine höhere Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers. Die Ortsgemeinde schließt daher bei der Verpachtung des Geländes entsprechende vertragliche Regeln zur Übertragung der Verkehrssicherungspflicht an den Betreiber der Anlage ein.