

VERBANDSGEMEINDE NEUERBURG

ORTSGEMEINDE KÖRPERICH

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ ÖKO-PARK-GAYTAL – 1. ÄNDERUNG “

DER ORTSGEMEINDE KÖRPERICH, ORTSTEIL OBERSGEGEN

JULI 2003

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

GIS - LIS - GEOENGINEERING - GEOMARKETING - DATENMANAGEMENT

CHARLES-LINDBERGH-ALLEE 2
54634 BITBURG

TEL.: 06561/9559-0
FAX: 06561/9559-90
E-MAIL: INGENIEURE@RALF-KARST.DE

1.0 Planerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1-11 BauNVO

1.1.1 Sondergebiet für kulturelle Zwecke

§11 BauNVO

Für das **Teilgebiet „A“** im Bereich des vorhandenen Öko-Zentrums wird die Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet für kulturelle Zwecke“ (SO) nach §11 BauNVO festgesetzt. Es ist ausschließlich der Bau eines Naturschutzzentrums zulässig, das der Bildung und Information der Öffentlichkeit sowie der Beherbergung von Ausstellungsbesuchern dient. Gebäude bzw. Gebäudeteile die der Bewirtschaftung des Öko-Zentrums dienen sind zulässig.

1.1.2 Sondergebiet Campingplatz

§10 BauNVO

Für das **Teilgebiet „B“** im Bereich des ehemaligen Mühlengebäudes wird die Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet Campingplatz“ (SO) nach §10 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Anlagen und Einrichtungen die, entsprechend der Zweckbestimmung Campingplatz, der Versorgung dienen (z.B. Lager, Betriebswohnung, Rezeption, Imbiss, Kiosk o.ä.) oder für sportliche Zwecke (z.B. Fitnessräume o.ä.) dienen. Die neu zu errichtenden Gebäude sind mit Baulast an den Betrieb des Campingplatzes zu binden.

Darüber hinaus sind Ferienwohnungen zulässig.

Weitere Wohnungen für den freien Wohnungsmarkt sind ausgeschlossen.

1.5 Stellung der baulichen Anlage

§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der Gebäude auf den Flurstücken ist durch die Angabe von Hauptfirstrichtungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

Nebenfirstrichtungen (Fassadenbreite des Bauteils mit dem Nebenfirst $< \frac{1}{2}$ der Fassadenbreite des Baukörpers der Hauptfirstrichtung) sind zulässig.

1.6 Verkehrsflächen

§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind im **Teilgebiet „B“** nur Schiefer sowie Dachziegel in dunkler, grauer Färbung zulässig.

2.2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind im **Teilgebiet „A“** bis zu einer maximalen Höhe von 15 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden Straße, zulässig (z.B. Windkraft- oder Solaranlagen, Aussichtsplattform mit entsprechenden Treppenkonstruktionen o.ä.). Eine Aussichtsplattform ist mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² zulässig.

Im **Teilbereich „B“** gelten für Dachaufbauten folgende Festsetzungen:

- a) Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornstein, Antennen etc.) die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überschreiten.
- b) Dachaufbauten müssen mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein.
- c) Die maximale Breite einzelner Dachgauben darf 2,50 m nicht überschreiten.
- d) Bei mehreren Dachgauben auf einer Dachfläche sind diese nur in einer horizontal durchlaufenden Fluchtlinie im gleichen Stil und gleichem Material auszuführen.
- e) Die Gesamtbreite einzelner Dachgauben und fassadenbündiger Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen $\frac{1}{2}$ der Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- f) Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen.

2.5.2 Werbeanlagen

Reklame- und Werbeanlagen sind in beiden Teilbereichen nur in unbeleuchteter, blendfrei beleuchteter bzw. angeleuchteter Ausführung in beiden Teilbereichen zulässig.

Nicht zulässig sind insbesondere Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf-, und Blinklicht oder sonstigen Stufen- bzw. Intervallschaltungen.

Ein Anbringen auf Dächern bzw. oberhalb des Firstes ist nicht zulässig.

Für das aus den versiegelten Flächen im **Teilgebiet „B“** anfallende Niederschlagswasser sind in diesem Bereich private Rückhalte- und Versickerungsmulden herzustellen.

Pro Quadratmeter versiegelte Fläche ist ein Muldenvolumen von 50 Litern zu schaffen. Besonders geeignet sind flache, bewachsene Rasenmulden.

(Hinweis: Zisternen und sonstige Auffangeinrichtungen ohne natürlich wirkende Grundentleerung entsprechen nicht den Anforderungen an die Rückhalte- / Versickerungsmulden).

Die Rückhalte- / Versickerungseinrichtung soll einen Notüberlauf zum angrenzenden Gaybach erhalten.

3.4 Verkehrsflächen im Geltungsbereich

§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In beiden Teilbereichen des Bebauungsplanes sind Fußwege und Hofflächen nur in einer teilversiegelten Ausführung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbares) zulässig.

Für Stellplätze sind nur begrünte Befestigungen (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) zulässig, da hier in der Wurzelzone ein Abbau von Schadstoffen stattfinden kann. Dabei ist eine dauerhafte Vegetationsbedeckung der Zwischenräume durch fachkundige Anlage und Pflege zu gewährleisten.

4.3 Pflanzenempfehlung

Für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Textfestsetzungen ist ausschließlich die Verwendung von Wildgehölzen heimischer, standortgerechter Laubarten gemäß nachstehender Liste zulässig:

BÄUME 1. ORDNUNG:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

BÄUME 2. ORDNUNG:

Birke (*Betula pendula*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
lokale Apfel- und Birnensorten

STRÄUCHER:

Hasel (*Corylus avellana*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Blüten-Hartriegel (*Cornus nuHallii*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

FEUCHTE STANDORTE (Versickerungsmulden):

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Salweide (*Salix caprea*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Obstbäume:

- regionaltypische Sorten z. B. (ausschließlich Hochstämme):
Winterrambour, Pleiner Mostbirne, Boskoop, Nagelsches Birne, Bohnapfel,
Hauszwetsche, Roter Trierer, Nancy Mirabelle, Schattenmorelle, Walnuss u. a.

Pflanzenqualitäten (Mindestgrößen):

- Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 12-14
- Obstbäume: Hochstamm, StU 8-10
- Heister: 2-3 xv, 200-250
- Sträucher: 2-3 xv, 100-150

4.4 Durchführungszeitpunkt der landespflegerischen Maßnahmen

Die Bepflanzung auf den Baugrundstücken sollen spätestens im ersten Jahr nach der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen erfolgen. Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sollen in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der jeweiligen Infrastruktur erfolgen.

4.5 Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Bepflanzung der Grünflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11, „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

4.6 Schutz bestehender Gehölzbestände

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

4.7 Geologie

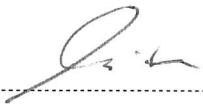
Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu berücksichtigen.

4.11 Sichtweitendreiecke

Die im Plan dargestellte Sichtfläche im Bereich der Einmündung des Wirtschaftsweges in die Bundesstraße B50 ist von jeglicher sichtbehindernden Bepflanzung oder Bebauung über 80 cm Höhe hinaus freizuhalten.

Aufstellung:

Körperich, den 11.07.2003

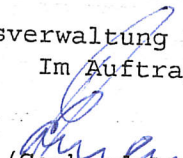

.....
Der Ortsbürgermeister

Diese Textfestsetzungen haben
den Bebauungsplanunterlagen für
die Prüfung zur Erteilung der
Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2
BauGB beigelegt.

54634 Bitburg, den 15.07.2003



Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:


(Gerhard Annen)