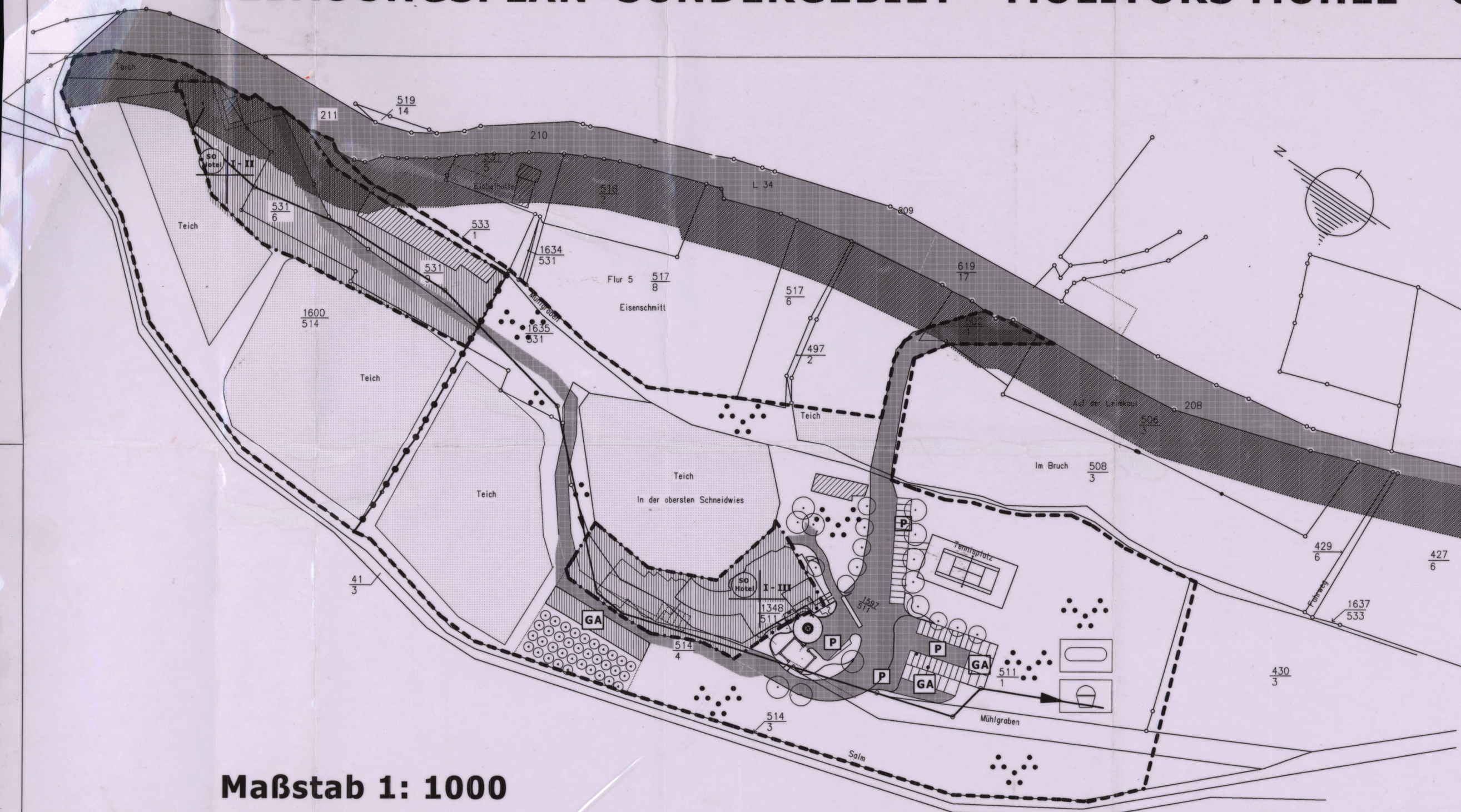


# BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET "MOLITORS MÜHLE" ORTSGEMEINDE EISENSCHMITT



Maßstab 1: 1000

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** - § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB- i.v. mit § 11 BauNVO  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird **SONDERGEBIET HOTEL (SO)** entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle für den Hotelbetrieb nötigen Einrichtungen wie auch z.B. Ferienhäuser, Musikhallen, Grillplätze, etc.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** - § 9 Abs. 1 BauGB  
Das Maß der Baulichen Nutzung ist in dem Plangebiet durch die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Geschossigkeit festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ)** wird als absolute GRZ mit 3000 m<sup>2</sup> festgelegt.
- Die Höhe der baulichen Anlage** ist durch die im Bebauungsplan dargestellte max. Geschößzahl festgesetzt.
- Von dem durch das Grundstück führenden Kanal ist mit einer Neubebauung ausreichend Abstand (min. 2 m) zu halten oder geeignete Maßnahmen zum Schutz des Kanals zu ergreifen.
- Gem. § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz ist für den Bereich der freien Strecke im Zuge der L34- gemessen vom befestigten Fahrbahnrand- ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten. In dieser Bauverbotszone sind keine Hochbauten bzw. Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig. Ausnahmen von o.g. Abständen kann die für die Genehmigung zuständige Behörde mit Zustimmung der Straßenbaubehörde erlassen (§ 22 Abs. 5 Landesstraßengesetz).
- Der Bauherr hat bei der Durchführung der geplanten Vorhaben alle die passiven Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen die geeignet sind, den Straßenbaulastträger der L34/K1 von jeglichen Ansprüchen bezüglich Lärmschutz freizustellen. Entlang der Salm ist das Vorland in einer Breite von 10m von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten.

## PLANZEICHEN

gem. Planzeichenverordnung 1990 v. 18.12.1990

- Grenze des Bebauungsplanes**  
gem. § 9 Abs 7 BauGB  
**1.1 Baugrenze**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 und 23 BauNVO  
Bauverbotszone an L34 20 m
- Art der baulichen Nutzung**  
§ 5 Abs 2 Nr. 1, § 9 Abs 1 BauGB  
**2.1 Sondergebiet Hotel**  
- Überbaubare Flächen (Bauflächen)
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 5 Abs 2 Nr. 1, § 9 Abs 1 BauGB  
**3.1 Grundflächenzahl absolut**  
3.2 zulässige Geschossfläche
- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs 1 Nr. 11 + 6 BauGB  
**4.1 Straßenflächen**  
**4.2 Parkplatzflächen**

- Gebiete unterschiedlicher Nutzung**
- 4.3 Garagen
  - 5. Wasserflächen  
gem. § 9 Abs 1 Nr. 16 BauGB
  - 6. Grünflächen  
§ 5 Abs 2 Nr. 5 + 4, § 9 Abs 1 BauGB
  - 6.1 private Parkanlage
  - 6.2 Sportflächen
  - 6.3 Spielflächen
  - 7. Entsorgungsleitungen  
§ 9 Abs 1 Nr. 14 BauGB
  - 8. Anpflanzungen  
8.1 Bäume  
8.2 Sträucher

## Textfestsetzungen - Grünordnung/Landespflege

**Gewässerrandstreifen:** Entlang der Salm ist das Vorland von jeglicher baulichen Nutzung in einer Breite von 10m freizuhalten.

**Niederschlagswasser:** Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (mind. 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche) und gedrosselt der natürlichen Vorflut einzuleiten.

**Befestigungsarten:** Verzicht auf die Versiegelung von Spiel- und Süpportflächen  
Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung von Hof- und sonstigen Flächen.

## Ausgleichsmaßnahmen

- Maßnahme A1:** Rodung von Fichten zur Erhaltung einer Feuch-Notwiese gem. Landespflegerischem Planungsbeitrag Punkt 5.4.  
Auf dem Flurstück 1650/433 Flur 5. Die Maßnahme ist im ersten Winter nach Gebrauchs-fertigkeit des Gebäudekomplexes umzusetzen.
- Maßnahme 2:** Pro 300m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist er in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Maßnahme 3:** Pro 100m<sup>2</sup> Spiel- und Sportfläche ist ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

**Gehölzschutz:** Die vorhandenen Laub- und Obstbäume bzw. Strauchhecken sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

## Gehölzarten

- A2: Berg-Ahorn, Rotbuche, Esche, Walnuss, Stieleiche, Winterlinde  
A3: Feldahorn, Esche, Vogelkirsche, Mehrbeere, Eberesche, Schwedische Mehlbeere, hochstämmige Obstbäume gem. den Empfehlungen des NABU.

**Umsetzung:** Die Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3 sind umzusetzen  
A2 in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchs-fertigkeit jedes Gebäudekomplexes  
A3 in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchs-fertigkeit eines jeden Spielfeldes

## Hinweise

**Grundwassersicherung:** Im Plangebiet ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Es wird empfohlen auf eine Unterkellerung zu verzichten, oder eine grundwassersichere Bauweise zu wählen. Drainagewasser muß durch geeignete Maßnahmen wieder zur Versickerung gebracht werden.

**Brauchwassernutzung:** das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die jeweiligen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

**Regenerative Energie:** Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie und Erdwärme werden empfohlen.

**Einfriedungen und Begrünungen / Bepflanzungen** entlang der freien Strecke der L34, sowie im Bereich der Sichtdreiecke von Einmündungen in klassivierte Straßen haben in Absprache mit der Straßenmeisterei Manderscheid und nach deren Weisung zu erfolgen.

## Stand vom 22.03.2004 Vorlage zur Genehmigung

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Gen  
Katasteramt

Der Gemeinderat hat am 04.12.2003 gem. § 2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Am 22.03.2004 wurde dieser Bebauungsplan mit dem Inhalt des Entwurfs beschlossen.  
Anschließend wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 22.03.2004 in der Öffentlichkeit ausliegen lassen.