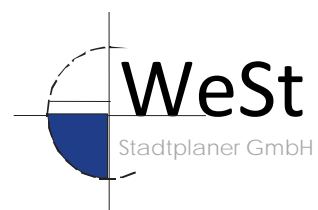


2019

OG Eisenschmitt Änderung Bebauungsplan 'Molitors Mühle'



Satzungsexemplar
Textfestsetzungen
April 2019



1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Sondergebiet Hotel** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind alle für den Hotelbetrieb nötigen Einrichtungen wie auch z.B. Ferienhäuser, Musikhallen, Grillplätze, etc.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in dem Plangebiet durch die Angabe der maximalen Grundfläche (GR) und der maximal zulässigen Geschossigkeit festgesetzt.

2.1 Die maximale Grundfläche wird als absolute GR mit 3000 m² festgelegt.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlage ist durch die im Bebauungsplan, dargestellte max. Geschosßzahl festgesetzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privaterschließung“ festgesetzt.

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Für die öffentlichen Grünflächen wird folgende Zweckbestimmung festgelegt:

- Private Parkanlage
- Privater Spielplatz / Sportanlage.

7. 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.
8. 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 Ausgrabungen zulässig. Ausnahmen von o.g. Abständen kann die für die Genehmigung zuständige Behörde mit Zustimmung der Straßenbaubehörde erlassen (§ 22 Abs.5 Landesstraßengesetz).
9. 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 Lärmschutzes freizustellen.
10. Entlang der Salm ist das Vorland in einer Breite von 10m von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten.

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

Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (mind. 50 l/m² versiegelter Fläche) und gedrosselt der natürlichen Vorflut einzuleiten.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A1: Rodung von Fichten zur Erhaltung: einer Feucht-Naßwiese gem. Landespflegerischen Planungsbeitrag Punkt 5.4
Auf den Flurstück 1650/433 Flur 5 . Die Maßnahme ist im ersten Winter nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudekomplexes umzusetzen.

Maßnahme A2: Pro 300 m² überbauter Fläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist er in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen

Maßnahme A3: Pro 100 m² Spiel- und Sportfläche ist ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

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

A2: Berg-Ahorn, Rotbuche, Esche, Walnuss, Stieleiche, Winterlinde

A3: Feldahorn, Esche, Vogelkirche, Mehlbeere, Eberesche, Schwedische Mehlbeere, hochstämmige Obstbäume gem. den Empfehlungen des NABU.

Umsetzung: Die Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3 sind umzusetzen.

A2 in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit jedes Gebäudekomplexes

A3 in: der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit eines jeden Spielfeldes

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 / Bepflanzen entlang der freien Strecke der L34. sowie im Bereich der Sichtdreiecke von Einmündungen in klassifizierte Straßen haben in Absprache mit der Straßenmeisterei Manderscheid und nach deren Weisung zu erfolgen.

B HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
2. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
3. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.“
4. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
5. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
6. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
7. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen:
 - 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen,
 - 'Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen';
 - 'Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken',
 - Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen,

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MOLITORS MÜHLE“

8. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.
9. Weiterhin ist das Rundschreiben der Bezirksregierung (1995,1995): 'Kostengünstige ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier' zu beachten.
10. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
11. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

