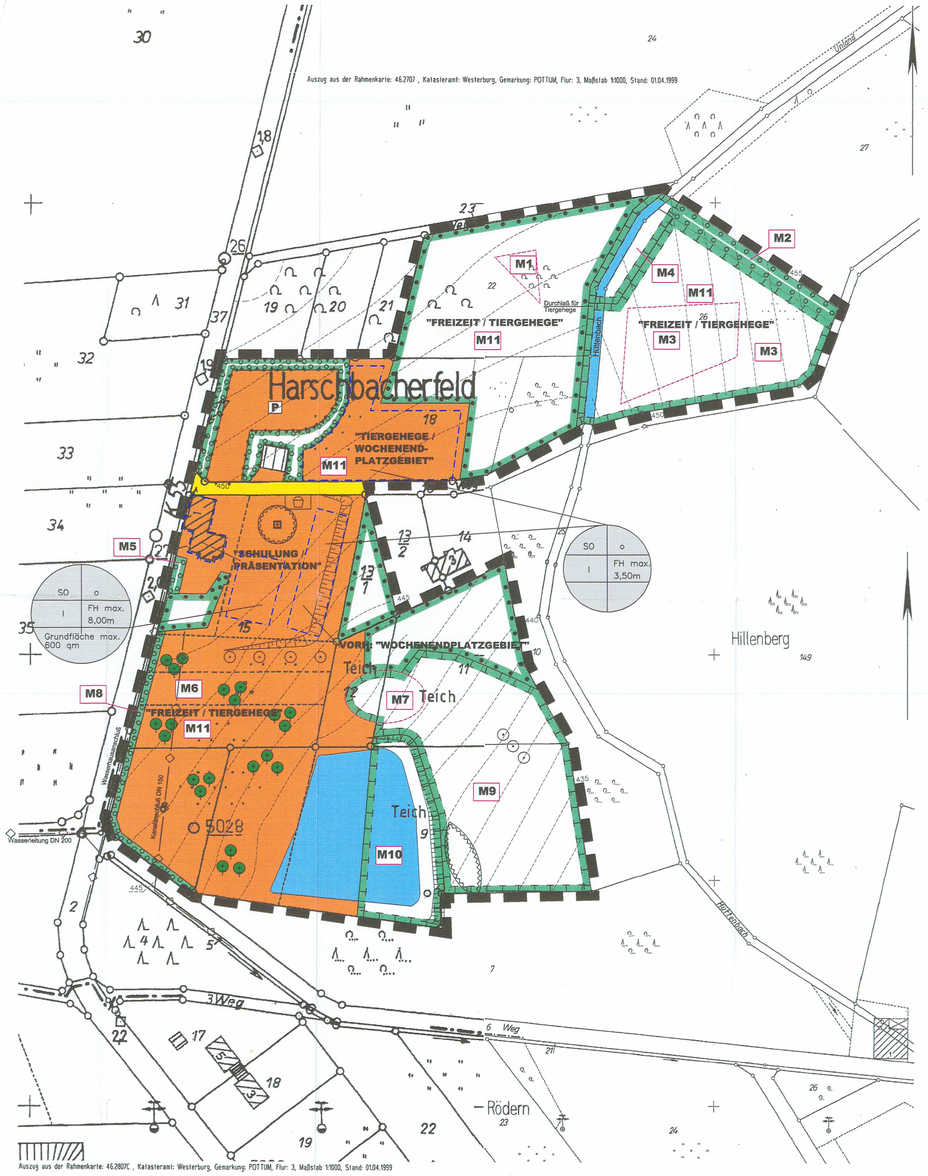


TEXTFESTSETZUNGEN

A) RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bilden:

1. Baugesetzbuch
2. Baunutzungsverordnung
3. Planzeichenverordnung
4. Landespflegegesetz
5. Bundesimmissionsschutzgesetz
6. Landesbauordnung In der jeweils gültigen Fassung

B) IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 –15 BauNVO)

Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1–3 BauNVO entsprechend entsprechend der Eintragung in der Planurkunde, folgendes Baugebiet festgesetzt:

Sondergebiet

Für die beiden Teilflächen mit der Zweckbestimmung "Wochenendplatzgebiet" wird festgesetzt:
Das vorhandene und geplante Wochenendplatzgebiet dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von höchstens 9 und der Übernahme von 3 Wochenendplätzen, die ausschließlich für Kleinwochenendhäuser bestimmt sind, und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche und sonstige Freizeitzwecke.

Für die Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Schulung / Präsentation" wird festgesetzt:
Das vorhandene Gebäude dient Schulungs –und Wohnzwecken für Lehrer und Dozenten.
Das geplante Gebäude dient der Präsentation, Bewirtung und Unterhaltung.

Für die Teilfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeit / Tiergehege" wird festgesetzt:
Die Flächen dienen der Freizeitgestaltung und der artgerechten Haltung von Tieren.

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

Für die beiden Teilflächen mit der Zweckbestimmung "Wochenendplatzgebiet" wird festgesetzt:
Eingeschossige Bauweise, wobei die Gesamthöhe 3,50 m nicht überschritten werden darf.
Im Sinne der Abgrenzung von den öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen vorgeschriebenen Abständen wird eine "Überbaubare Grundstücksfläche" festgesetzt.

Für das geplante Schulungs– und Präsentationsgebäude wird gem. § 16 Abs.3 BauNVO festgesetzt:
Die maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlage beträgt 600 qm.
Die Höhe der baulichen Anlage beträgt maximal 8,00 m.

1.3 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für das vorhandene Wohngebäude sind 3 Wohnungen und ein Appartement im Dachgeschoß zulässig.

Für das geplante Schulungs– und Präsentationsgebäude sind keine Wohneinheiten zulässig.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und möglichst mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen und Rasen zu begrünen.

1.6 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze werden entsprechend den ständigen Benutzern sowie für zu erwartende Besucher in ausreichender Anzahl auf dem ausgewiesenen Parkplatz zur Verfügung gestellt.
Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung (LBauO)

2.1 Dächer
Als zulässige Dachformen werden Sattel– und Walmdächer festgesetzt.

3. Festsetzungen zur Landespflege und Grünflächengestaltung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB sowie § 86 LBauO jeweils in Verbindung mit § 17 LPflG)

M1	Beseitigung der Fichtenanpflanzung
M2	Anpflanzung einer Feldhecke
M3	Renaturierung der Anschüttungsfläche
M4	Anpflanzung von standortgerechten Ufergehölzen
M5	Entsiegelung und Bepflanzung der Stellflächen
M6	Anpflanzung von Obstbäumen
M7	Beseitigung von Abfallablagerungen
M8	Anpflanzung einer Feldgehölzhecke entlang der neu zu planenden K 55
M9	Regelmäßige Entbuschung und 1jährliche Mahd
M10	Keine Freizeitnutzung des östlichen Bereiches und naturnahe Bepflanzung der Uferbereiche
M11	Tierbestandsdichte an extensive Nutzung anpassen

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung
SO — Sondergebiet gem. § 10 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max: — Firsthöhe als Höchstmaß
Grundfläche max: — Grundfläche als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o — offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
Wirtschaftsweg
P — Parkplatz

5. Hauptversorgungs– und Hauptabwasserleitungen
Schmutzwasserkanal, vorhanden

6. Wasserfläche
Wasserfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a, BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b, BauGB)
Erhalt von Bäumen
Anpflanzung von Bäumen / Obstbäumen
Abgrenzung der Massnahmenfläche

8. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (Bergbau, Schacht)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
Spielplatz

9. Bestandsangaben
Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenze (Eigentumsgrenze)
9 — Flurstücksnummer
450,0m — Höhenangaben als Höhenlinien über NN
Flurgrenze

Gemarkung : Pottum
Maßstab : 1 : 1.000
RaKa Nr. : versch.
Flur : 3
Verkleinerung : —
Vergrößerung : —

0m 10m 20m 50m 100m

Planunterlage ist die Katasteramtliche Flurkarte.

Zur Vervielfältigung freigegeben.

Unbeglaubigt

Westerburg, den .....

.....
(Katasteramt)

Betzdorf, 28. Mai 1999
Für die städtebauliche Planung
Dipl. Ing. Stefan Schmidt

Moschheim, 28. Mai 1999
Für die Landespflege
Dipl. Biogeogr. Bernhard Diefenthal

Pottum,
Der Vorhabenträger
Eheleute Schmidt

Pottum,
Für die Ortsgemeinde

Gezeichnet	Geprüft	Datum
sts	sts	Mai 1999

Geändert	Datum

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß
Der Ortsgemeinderat hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

_____, den _____
Dienstsiegel / Stadtbürgermeister

2. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am _____ vom Ortsgemeinderat gebilligt.
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am _____
Im Anschluß erfolgte die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am _____ beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

_____, den _____
Dienstsiegel / Stadtbürgermeister

4. Satzungsbeschluß
Der Ortsgemeinderat hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

_____, den _____
Dienstsiegel / Stadtbürgermeister

5. Anzeige / Genehmigung
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am _____ gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung angezeigt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom _____ mitgeteilt, daß Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden und den Bebauungsplan genehmigt.

_____, den _____
Dienstsiegel / Stadtbürgermeister

6. Ausfertigung
Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

_____, den _____
Dienstsiegel / Stadtbürgermeister

7. Inkrafttreten
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Erteilung der Genehmigung ist am _____ gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft getreten.

_____, den _____
Dienstsiegel / Stadtbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Landespflegegesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz und Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung

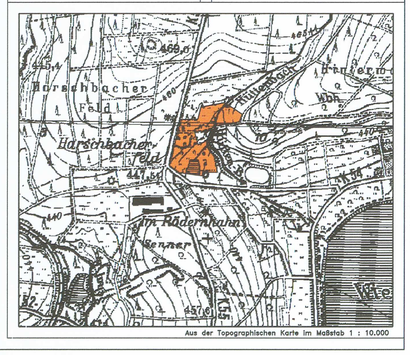
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

" EICHENPARK WIESENSEE "

Vorhabenträger:
Eheleute Schmidt
Schulstr. 12
56459 Pottum

ORTSGEMEINDE POTTUM

WESTERWALDKREIS

Diefenthal
Freiraumplanung
Bernhard Diefenthal
Achtstraße 3
D-56424 Moschheim
Telefon (02602) 95 15 88
Telefax (02602) 95 15 87
diefenthal-pie@t-online.de
Diplom-Biogeograph

Schmidt
Freiraumplanung
Dipl.-Ing. Stefan Schmidt
Engelsteinstraße 21
D-57518 Betzdorf
Telefon (02741) 97 14 22
Telefax (02741) 97 14 23
schmidt-plan@t-online.de
Landschaftsarchitekt