SATZUNG
der
Ortsgemeinde Pottum
über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
„Eichenpark Wiesensee“

vom 03. April 2000

Der Ortsgemeinderat von Pottum hat in seinen Sitzungen am 28.01.2000 und 24.03.2000 auf der Grundlage der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Eichenpark Wiesensee“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Bestandteil dieser Satzung sind

1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text),
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen sowie
3. die Begründung.

§ 2

Der Geltungsbereich der Satzung wird in der Bebauungsplanurkunde durch eine gestrichelte schwarze Linie begrenzt.

§ 3

Die Satzung wird gemäß § 12 des Baugesetzbuches am Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausfertigungsvermerk:

Pottum, den 03. April 2000

Ortsgemeinde Pottum

(Siegel)

Wolfgang Hering
Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde 1 Pottum

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
(gem. § 12 BauGB)

‚EICHENPARK WIESENSEE'

Ortsgemeinde Pottum
Verbandsgemeinde Westerburg
Westerwaldkreis

Vorhabenträger:
Eheleute Ursula und Frank Schmidt
Schulstraße 12
56459 Pottum am Wiesensee

Aufgestellt: Betzdorf, Moschheim: Januar 2000

Schmidt
Freiraumplanung
Dipl.-Ing. Stefan Schmidt
Engelsteinstraße 21
D-57518 Betzdorf
Telefon 0171-2656276
Telefax (02741) 971423
schmidt-plan@t-online.de
Landschaftsarchitekt

Diefenthal
Freiraumplanung
Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3
D-56424 Moschheim
Telefon 0171-4756861
Telefax (0 26 02) 95 15 87
diefenthal-plan@t-online.de
Diplom-Biogeograph

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

		Seite
1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	3
2.	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	4
3.	EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE	4
4.	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	4
5.	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES	4
5.1	Natur und Landschaft	
5.2	Vorhandene Bebauung	
5.3	Verkehrs- und Versorgungsanlagen	
5.4	Forstwirtschaftliche Nutzung	
5.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	
6.	GEPLANTE VORHABEN	6
6.1	Erschließung	
6.2	Ver- und Entsorgung	
6.3	Bauliche und sonstige Nutzung	
6.4	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	
6.5	Festsetzungen zum Immissionsschutz	
7.	FESTSETZUNGEN ZUR LANDESPFLEGE	11
8.	BODENORDNUNG	11

TEXTFESTSETZUNGEN

ANLAGEN

- Pflanzenvorschlagsliste

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Vorhabenträger für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) ‚Eichenpark Wiesensee', die Eheleute Ursula und Frank Schmidt, Schulstraße 12, 56459 Pottum, beabsichtigen als selbständiges Unternehmen der Firmengruppe Profikids® - Reutlingen, auf den in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücken ein Freizeit- und Schulungszentrum für die Ausbildung an Personalcomputern (PCs) einzurichten.
Hierbei soll neben dem schulisch – pädagogischen Teil auch der bewußte Kontakt von Kindern und Eltern mit der Natur gefördert werden. Daher werden neben den Schulungs – und Präsentationsräumen Tiergehege geschaffen, wo beispielsweise Rehe, Ponys, Fasane, Pfaue und Schafe leben. Ähnlich einem Tierpark oder ‚Streichelzoo' können Kinder und Erwachsene in ihrer Freizeit diese Tierwelt erleben oder am Westufer des Teiches im Süden des Geländes angeln.
Hierbei wird insbesondere auf die Erhaltung und Pflege der alten Baumbestände Wert gelegt, was auch in der Namensgebung des Vorhabens zum Ausdruck kommt. Die Tierbestandsdichte wird deshalb gering gehalten. Wirtschaftliche Interessen, wie z.B. die Fleischerzeugung aus der Tierhaltung existieren nicht.
Für den Aufenthalt an Wochenenden sind 9 neue Ferienhäuser mit einer Grundfläche von $\leq$ 40 m² vorgesehen, um Gästen und Kunden anstelle von Hotelzimmern eine Unterkunft bieten zu können.
Somit kombiniert dieses Schulungskonzept die Vermittlung von Kenntnissen am PC mit der Möglichkeit, Tiere kennenzulernen, zu spielen und die Landschaft am Wiesensee zu genießen. Denn ein weiterer Schwerpunkt der Planung liegt in der Anbindung dieser Einrichtung an das Wanderwegenetz der Ferien- und Freizeitregion des Wiesensees und trägt somit auch zu einer touristischen Attraktivitätssteigerung bei.

Die Ortsgemeinde Pottum bestimmt im folgenden durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 12 BauGB.
Der Vorhabenträger, die Eheleute Schmidt, verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde, daß er bereit und in der Lage ist, innerhalb einer bestimmten Frist die geplanten Maßnahmen durchzuführen. Zugleich verpflichtet er sich zur Tragung der Planungs – und Erschließungskosten.

Somit kann die Gemeinde in Abweichung von den bisherigen Grundregeln über die Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen im Zusammenwirken mit einem Investor Einzelfallplanung betreiben.

2. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚Eichenpark Wiesensee' umfaßt eine Fläche von rund 4,90 ha im Bereich ‚Harschbacherfeld' in der Flur 3, Gemarkung Pottum.
Es sind folgende Flurstücke von der Planung berührt: 8, 9, 11, 12, 13/1, 15, 16 teilweise (Weg), 18, 22, 25 teilweise (Hüttenbach) und 26.

Das geplante Sondergebiet gem. § 10 BauNVO grenzt im Westen an die K 55, wird im Norden von landwirtschaftlichen und im Osten und Süden von fortswirtschaftlichen Nutzflächen abgegrenzt.

3. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg werden in der novellierten Fassung, die sich zur Zeit noch in der Aufstellung befindet, ‚Sonderbauflächen' mit der Zweckbestimmung ‚Fremdenverkehr und Lernen' dargestellt.
In der zur Zeit rechtskräftigen Fassung des FNP sind ‚Flächen für die Landwirtschaft' ausgewiesen.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Plangebiet und für direkt angrenzende Flächen liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Somit wird nicht in bestehende bauleitplanerische Vorgaben eingegriffen.

5. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Natur und Landschaft

Eine detaillierte Darstellung der naturräumlichen Gegebenheiten erfolgt im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Vorahabenbezogenen Bebauungsplan ‚Eichenpark Wiesensee'.

5.2 Vorhandene Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich direkt an der K 55 ein viergeschossiges, unterkellertes Gebäude mit drei Wohnungen.
Teile dieses Hauses dienten schon als Verwaltungsgebäude und Arbeiterunterkunft für die Grube ‚Gnade Gottes', in welcher von 1890 bis 1928 Braunkohle abgebaut wurde. Anschließend wurde das Grubenhaus dann durch den Steinbruch im Pottumer Wald weitergenutzt und ging 1934 – 1945 als Teil eines Lagers des Reichsarbeitsdienstes auf.
Ab 1948 wurde das Grubenhaus von der Familie Schmidt erworben und ein Hotel angebaut sowie der Fischweiher angelegt.
1972 wurde das Grubenhaus abgerissen und ein Wohnhaus mit drei Wohnungen an dieser Stelle errichtet.
Das Haus diente danach 6 Jahre als Hotel, 23 Jahre als Haus der Altenerholung des DRK, dann 8 Jahre als Kinderheim und von 1990 bis 14.02.2000 als Durchgangswohnheim für Aus- und Übersiedler.

Nördlich hiervon am gemeindeeigenen Wirtschaftsweg befindet sich eine Doppelgarage, worin sich Maschinen und Geräte zur Pflege der Außenalagen befinden.

Östlich des Hauptgebäudes stehen drei Ferienhäuser und ein Werkstattschuppen, welche seit 1959 für die Wochenenderholung genutzt werden.
Hotelgäste hatten die Pottumer Jagd gepachtet und sich hier Wochenendhäuser errichtet, die bis heute als solche in Anspruch genommen werden.

5.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die K 55, welche Stahlhofen und Höhn miteinander verbindet.
Nördlich am Hauptgebäude zweigt ein Wirtschaftsweg ab, der die weiteren Grünland- und Forstflächen erschließt.

Die Stromversorgung der vorhandenen Gebäude einschließlich der drei Wochenendhäuser erfolgt über eine Freileitung der KEVAG von einer Trafostation in ca. 150 m Entfernung.
Eine Erdgasleitung befindet sich randlich in der K 55.
Das Wohn – und Geschäftshaus ist ölbeheizt.
Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Versorgungsnetz der Wasserwerke sichergestellt.
Die Abwässer des Wohn-und Geschätshauses werden über eine Abwasserleitung in die Ringkanalisation des Wiesensees eingeleitet.

Die drei Ferienhäuser besitzen noch eigene Abwassersammelgruben, die jedoch im Zuge der Baumaßnahmen entfallen sollen, so daß auch hier ein Anschluß an das Abwasserentsorungsnetz erfolgt.

5.4 Forstwirtschaftliche Nutzung

Die östlich des geplanten Wochenendplatzgebietes stockenden Eichen befinden sich im Privatbesitz der Eheleute Schmidt und stellen auf dem gärtnerisch gestalteten Grundstück eine bepflanzte Grünfläche und keinen Wald im forstwirtschaftlichen Sinne dar, so daß eine Unterschreitung des 30 m – Abstandes bis zu den geplanten Wochenendhäusern hier nicht zutrifft
Der südlich hiervon vorhandene, nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Waldbestand jedoch unterliegt der 30 m – Abstandsregelung. Hier wird vom Investor die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Duldung von Windwurfschäden in Abstimmung mit dem Forstamt Wallmerod eingetragen.

5.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich bis auf den Wirtschaftsweg und den Hüttenbach (Gemeinde Pottum) im Eigentum des Vorhabenträgers.

6. GEPLANTE MASSNAHMEN

6.1 Erschließung

Die Erschließung des vorhandenen Gebäudes, der geplanten Stellplätze und des Präsentations- und Gastronomiegebäudes erfolgt wie bisher über die K 55 und den befestigten Wirtschaftsweg nördlich des Gebäudes.
Durch die von Seiten des Straßenverkehrsamtes Diez vorgesehene Ausbauplanung der K 55 ergibt sich voraussichtlich auch eine Verlegung der Kreisstraße in westliche Richtung. Somit entstehen auch neue Abstände zu den vorhandenen baulichen Anlagen des Investors.
Eine Abstimmung der Erschließungsplanung des Investors mit dem Straßen- und Verkehrsamt Diez erfolgt während der Ausbauplanung der K 55.
Um eine Anbindung des geplanten Schulungs, Gastronomie- und Freizeitzentrums an den öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen, soll vor dem Hauptgebäude an der K 55 ein Bushaltepunkt vorgesehen werden.

Diese Maßnahme soll im Zuge des geplanten Ausbaus der K 55 realisiert werden. Damit erhalten dann auch Schüler oder Personen ohne PKW die Möglichkeit, den ‚Eichenpark Wiesensee' zu errreichen.
Zudem können dann Wanderer vermehrt diese Stelle als Ausgangs- oder Zielpunkt ihrer Freizeitaktivitäten nutzen.
Zudem sollten beim vorgesehenen Ausbau der Kreisstraße geschwindigkeitsreduzierende bauliche Maßnahmen (z.B. Fahrbahneinengungen oder Fahrbahnverschwenke) oder ordnungspolizeilich wirksame Schilder aufgestellt werden, um für die Gäste, unter denen sich viele Kinder befinden werden, einen möglichst gefahrlosen Aufenthalt zu gewährleisten. Hierdurch kann auch die Lärmbelastung des Sondergebietes erbeblich reduziert werden. (Zur Zeit besteht eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 60 km/h)

Das Angebot an Freizeit, Gastronomie –und Schulungseinrichtungen bedingt zudem die Anlage von ca. 60 Pkw – Stellplätzen. Diese sind auf einer heute als Wiese genutzten Fläche zwischen der K 55 und den Garagen mit direkter Anbindung an den Wirtschaftsweg vorgesehen.
Die Befestigung der Stellplätze erfolgt mit wasserdurchlässigen Materialien, um eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zu erreichen.
Zudem werden je 6 Stellplätze 1 großkroniger, standortgerechter Laubbaum gepflanzt, um zum einen eine Beschattung zu erreichen, und um die Anlage landschaftsgerecht in die Umgebung einzubinden.
Nach Osten zu den geplanten Ferienhäusern wird eine ca. 5 m breite Feldgehölzhecke mit einem zusätzlichen, ca. 2,50 m breiten Krautsaum angelegt, um den Parkplatz von den Häusern abzuschirmen.
Das gesamte Parkplatzgelände ist von einem bepflanzten Erdwall umgeben, um einerseits die Emissionen von der K 55 und vom Parkplatz selbst abzuschirmen und um visuelle Beeinträchtigungen zu vermindern.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung der vorhandenen Gebäude einschließlich der drei Wochenendhäuser und für die geplanten 9 Ferienhäuser, sowie für das Präsentationsgebäude erfolgt über ein zu verlegendes Niederspannungskabel.
Eine Erdgasleitung befindet sich randlich in der K 55.
Das Wohn – und Geschäftshaus ist ölbeheizt.
Die Trinkwasserversorgung für sämtliche vorhandenen und geplanten Gebäude ist über das öffentliche Versorgungsnetz der Wasserwerke sichergestellt.

Die Abwässer des Wohn-und Geschätshauses werden über eine Abwasserleitung in die Ringkanalisation des Wiesensees eingeleitet.
Die drei vorhandenen Ferienhäuser besitzen noch eigene Abwassersammelgruben, die jedoch im Zuge der Baumaßnahmen entfallen sollen, so daß auch hier ein Anschluß an das Abwasserentsorungsnetz erfolgt.
Das Schmutzwasser von den geplanten Ferienhäusern wird zentral über eine Rohrleitung an das bestehende Kanalnetz angebunden.
Das hier anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen wird zur Bewässerung der Außenanlagen gesammelt. Überschüssige Wassermengen werden breitflächig versickert und somit dem Grundwasser wieder zugeleitet.
Die zu befestigenden Freiflächen an diesen Häusern sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszubilden.

6.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Innerhalb des geplanten ‚Sondergebietes' (gem.§ 9 BauNVO) ‚Eichenpark Wiesensee' werden verschiedene Funktionsbereiche mit den folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- **Wochenendplatzgebiet**

Wochenendplätze gehören als Baugebiete zu den SO – Gebieten, die der Erholung dienen.
Östlich der geplanten Stellplatzflächen werden 9 Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von jeweils $\leq$ 40m² errichtet.
Jeder Aufstellplatz ist ca. 100 m² groß und an den befahrbaren, öffentlichen Weg angebunden.
Die Häuser besitzen jeweils einen Trinkwasser, Gas - und Stromanschluß und werden über eine Anbindung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal entsorgt. Als ‚Maß der baulichen Nutzung' wird eine eingeschossige Bauweise vorgegeben, wobei die Gesamthöhe 3,50 m nicht überschreiten darf.
Im Sinne der Abgrenzung von den öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen vorgeschriebenen Abständen wird eine ‚überbaubare Grundstücksfläche' festgesetzt.

Diese Ferienhäuser sollen überwiegend an Wochenenden von Personen bewohnt werden, die an Schulungen und Freizeitaktivitäten in den Einrichtungen des ‚Eichenparks Wiesensee' teilnehmen. Sie dienen somit als Ersatz für nicht vorgesehene Hotelzimmer.

Ebenfalls als ‚Wochenendplatz' werden die vier schon vorhandenen Ferienhäuser ausgewiesen. Denn auch hier sollen zukünftig Gäste untergebracht werden.
Die Versorgung mit Wasser und Strom ist gesichert. Die bestehenden Abwassersammelgruben werden beseitigt und die Gebäude an den Kanal angeschlossen.
An den einzelnen Aufstellplätzen werden keine Stellplätze für Pkw vorgesehen. Vielmehr sind diese auf dem zentralen Parkplatz abzustellen.
Zur besseren Einbindung in die Landschaft ist je geplantem Haus ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Zudem wird der geplante Wochenendplatz teilweise von einer Feldgehölzhecke eingebunden.

- **Schulung / Präsentation**

Das bestehende Gebäude an der K 55 soll im nördlichen Trakt mit den vorhandenen drei Wohnungen einem Gastronomenehepaar mit Personalwohnung und einem Lehrer zur Verfügung stehen.
Der südliche Teil wird die Schulungs,- Büro- und gastronomischen Räume aufnehmen.
Im Dachgeschoß entsteht ein Appartement, welches für kurzzeitige Dozentenaufenthalte vorgesehen ist.

Das geplante Präsentationsgebäude erhält ein Kellergeschoß mit Werkstätten und Lager. Hinzu kommt auf ca. 600 m² ein ebenerdiger Ausstellungs, Gastronomie - und Präsentationsraum für ‚PC – orientiertes Lernen und Arbeiten. Auch hier kann die Bewirtung der Gäste stattfinden und es können Unterhaltungsmöglichkeiten angeboten werden.
Die Firsthöhe dieses Gebäudes beträgt maximal 8 m. Die Architektur wird von den Materialien Glas, Metall und Holz geprägt und paßt sich in seiner äußeren Gestalt dem Gebäudebestand an.
Bei der Standortwahl wurde darauf geachtet, daß sich zwischen dem vorhandenen Wohnhaus und den drei Ferienhäusern ein Grubenschacht befindet, der in einem Radius von ca. 8,50 m nicht überbaut werden darf. (Siehe hierzu: Schreiben des Bergamtes Koblenz vom 6.6.1984)
Von seiten des Investors sind alle auf dem Grundstück befindlichen Schächte verfüllt worden. Es wird ein statischer Nachweis erbracht, der für das geplante Gebäude eine entsprechend bewehrte Bodenplatte vorsieht. Dadurch können Schäden am geplanten Gebäude, welches sich ca. 15,00 m südlich eines vorhandenen Schachtes befindet, vermieden werden.

• Freizeit / Tiergehege

Nordöstlich und südlich des geplanten Schulungs- und Präsentationszentrums ist auf den Wiesenflächen die Anlage von Tiergehegen mit überdachten Futterplätzen geplant. Sie sollen zum einen als touristische Attraktion Besucher in die Ferienregion ‚Wiesensee' einladen, zum anderen jedoch auch für die Gäste der Schulungen eine Freizeitbeschäftigung darstellen.
Denn unter dem Stichwort ‚Streichelzoo' sollen Kinder den Umgang mit freilebenden Tieren, wie beispielsweise Rehen, Ponys, Fasanen, Pfauen und Schafen kennen lernen.
Der Boden unter den Futterunterständen und die Zuwegung zu diesen Stellen werden als grasbewachsener Schotterrasen ausgebildet.
Der südöstliche Teil bleibt in seiner naturnahen Ausprägung erhalten, so daß die Wiesenflächen abschnittsweise extensiv zu bewirtschaften sind. Hier kann ein Hochsitz aufgestellt werden, um die wildlebenden Tiere beobachten zu können.
Spielplätze und der Fischteich stellen neben den zahlreichen Wandermöglichkeiten eine weitere Freizeitbeschäftigung dar.
Das Gelände wird zudem über einen Fußweg an die Straße zum Sportplatz angebunden, um so den Wiesensee schneller erreichbar zu machen und um einen Rundwanderweg aus der Gemeinde Pottum zu ermöglichen. Die Gehege werden dazu mit selbstschließenden Toren oder Bodengittern versehen.
Dieser Fußweg ist ebenfalls als grasbewachsener Schotterrasenweg auszubilden oder mit Rindenmulch abzustreuen, um eine möglichst naturnahe Einbindung in die Landschaft zu erreichen. Er verläuft als schmaler Trampelpfad östlich des Teiches unter Schonung der vorhandenen Feuchtflächen und des Waldrandes.
Die vorhandene Teichanlage erhält in einem parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführenden Planfeststellungsverfahren nach § 31 WHG Rechtskraft.

6.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Unter Pkt. 2 der textlichen Festsetzungen werden Vorschriften zur baulichen Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten getroffen.
Die Vorschriften beziehen sich im wesentlichen auf grundlegende Gestaltungsformen.
Durch die Eingrenzung der zulässigen Dachformen und -neigung soll ein relativ einheitliches, aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild erreicht werden.

6.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zwischen der K 55 und den geplanten Stellplätzen, sowie nördlich, östlich und auch südlich des Parkplatzes werden zur Verminderung der Lärmimmissionen, die vom Kfz Verkehr auf der K 55 ausgehen, ca. 1,50 bis 1,70 m hohe Erdwälle errichtet. Diese Erdwälle werden bepflanzt und dienen somit zugleich als Sichtschutz für das geplante Wochenendplatzgebiet und die sonstigen Aufenthaltsbereiche.

7. FESTSETZUNGEN ZUR LANDESPFLEGE

Die vorliegende Planung stellt in Bezug auf die Errichtung der baulichen Anlagen und der Stellplätze einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.
Gemäß § 5 Abs. 1, Satz 1 Landespflegegesetz ist hierfür ein Ausgleich oder Ersatz im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.
Zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und Ermittlung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde zu vorliegendem Vorhabenbezogenem Bebauungsplan ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt.
Die darin erarbeiteten landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen sind in die Planurkunde sowie in die textlichen Festsetzungen übernommen worden.

8. BODENORDNUNG

Sämtliche zu beplanenden Grundstücke befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.
Eine Bodenneuordnung entfällt.

Pottum, ... 2000

.....
- Der Ortsbürgermeister -

Pottum, ... 2000

.....
- Der Vorhabenträger -

- Für die Planung – Betzdorf, Moscheim: Januar 2000

....
Dipl. Ing. S. Schmidt Dipl. Biogeogr. B. Diefenthal

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

"Eichenpark Wiesensee"

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 (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 –15 BauNVO)

Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1-3 BauNVO 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 4 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:

Für die Teilfläche mit der Zweckbestimmung ‚**Schulung / Präsentation**' wird festgesetzt:
Das vorhandene Gebäude dient Schulungs, Wohn- und gastronomischen Zwecken.
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.
Die maximale Grundfläche je Wochenendhaus beträgt 40m².
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 m².
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.

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 und / oder Garagen 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.

Für die nördlich des Erschließungsweges geplanten Stellplatzflächen entlang der freien Strecke der K 55 ist der in § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) zwingend vorgeschriebene Abstand von mindestens 15 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, einzuhalten.
Abweichungen von der Einhaltung der Bauverbotszone sind nur zulässig, wenn zuvor seitens der Straßenbaubehörde eine entsprechende Ausnahme gemäß § 22 Abs. 5 LStrG erteilt wird.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO)

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

3. Festsetzungen zum Immissionsschutz
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Um den geplanten Parkplatz sind allseitig Erdwälle zur Minderung der Lärmbelästigung von der K 55 und als Sichtschutz zu errichten. Sie sind zu bepflanzen.

4. 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)

4.1 *(Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*
M 1
Die Fichtenanpflanzung innerhalb der als „Freizeit / Tiergehege" ausgewiesenen Fläche ist zu beseitigen. Die Fläche ist anschließend der natürlichen Sukzession zu überlassen.

4.2 *(Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*
M 2
Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Feldhecke aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen mit einer Breite von ca. 7,0 m anzulegen. Die Hecke ist zum angrenzenden Tiergehege hin dauerhaft gegen Verbiss zu schützen.

4.3 *(Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*
M 3
Die ehemalige Abraumhalde ist mit einzelnen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die sonstige Maßnahmenfläche ist mit regionalen Obstbaumsorten zu bepflanzen. Die Bäume sind gegen Verbiss dauerhaft zu schützen.

4.4 *(Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*
M 4
Die Bestandslücken im Bachuferwald des Hüttenbaches sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu schließen. Die Uferzone des Hüttebach ist dauerhaft als naturnaher Bachuferwald zu erhalten und gegen Verbiss zu schützen. An geeigneter Stelle ist ein Durchlass mit einer Breite von max. 2 m für das Tiergehege einzurichten. Die genaue Lage ist vor Ort festzulegen.

4.5 *(Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*
M 5
Die Stellflächen an der K 55 sind zu entsiegeln und landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen. Hierzu sind überwiegend einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

4.6 *(Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*
M 6
Innerhalb der als „Tiergehege/Freizeit" gekennzeichneten Fläche im südlichen Geltungsbereich sind sieben Obstbaumgruppen mit je drei Obstbäumen zu pflanzen. Es sind regional typische Obstbaumsorten zu verwenden.

4.7 *(Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

M 7

Die Ablagerungen aus Bauschutt und sonstigen Abfällen im Uferbereich des Tümpels sind zu beseitigen. Der Uferbereich ist anschließend mit Erlen zu bepflanzen.

4.8 *(Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

M 8

Nach dem Ausbau der K 55 und der damit verbundenen Beseitigung der Fichtenhecke entlang der K 55 ist eine Feldgehölzhecke aus einheimischen Arten entlang des neuen Verlaufes der K 55 anzupflanzen.

4.9 *(Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

M 9

Die Brach- und Feuchtflächen im Südosten des Geltungsbereiches sind regelmäßig zu entbuschen. Einzelne Gebüschgruppen sind zu erhalten. Die Fläche ist einmal pro Jahr im Herbst zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Die Fläche darf nicht als Tiergehege genutzt oder umzäunt werden.

4.10 *(Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

M 10

Der östliche Bereich des Fischteiches ist aus der Freizeitnutzung herauszunehmen und dient dem Arten- und Biotopschutz. Die Uferbereiche sind hier naturnah zu entwickeln und zu erhalten.

4.11 *(Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

M 11

Die Dichte des Tierbestandes in den Tiergehegen darf keine dauerhafte Schädigung des heutigen Vegetationsbestandes verursachen (extensive Nutzung). Gegebenenfalls ist der Tierbestand auf ein naturverträgliches Maß zu reduzieren.

Die fachgerechte Umsetzung aller Maßnahmen ist vor Ort von einen Fachmann (z.B. Landespfleger) zu begleiten und zu kontrollieren.

ANLAGE A PFLANZENVORSCHLAGLISTE

1.1 Standortgerechte, regionaltypische Obsthochstämme (M3, M6)

Äpfel:
Boikenapfel
Großer Rheinischer Bohnapfel
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht von Preußen
Schafsnase
Winterrambour

Birnen:
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Köstliche von Charneux

Kirschen:
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen

Zwetsche:
Hauszwetsche

1.2 Feldgehölzhecken (M2, M8)

Niedrigwachsende Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Roterle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schneeball	Viburnum opulus
Eibe	Taxus baccata

1.3 Hochstämmige Laubbäume für Abraumhalde (M 3)

Roterle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Birke	Betula pendula
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Spitzahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

1.4 Ufergehölze (M 4)

Roterle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Salweide	Salix caprea
Silberweide	Salix alba
Vogelkirsche	Prunus avium