

**Ortsgemeinde
Winnen**



Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan „Golfplatz“

Teil A: Begründung und Umweltbericht
mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

Teil B: Textfestsetzungen

Teil C: Planteil

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Oktober 2013

Diefenthal
Freiraumplanung

**Stadt- und
Landschaftsplanung**

Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Diplom-Biogeograph

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Bauweise
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 1.5 Verkehrsflächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 1.6 Flächen für die Landwirtschaft
- 1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.2 Dachgestaltung
- 2.3 Werbeanlagen
- 2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

3 Hinweise

- 3.1 Versiegelung von Stellplätzen, Wegen und Terrassen
- 3.2 Versickerung von Oberflächenwasser
- 3.3 Baugrunduntersuchung
- 3.4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen
- 3.5 Denkmalschutz / Bodendenkmale

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

SO1: „Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „**Hotel**“ (§ 11 BauNVO)

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von baulichen Anlagen zum Zweck der Erweiterung des vorhandenen Hotels und dessen Einrichtungen zur Beherbergung von Hotelgästen sowie der Erweiterung der Hoteleinrichtungen (Wellness, SPA) und sonstiger Räume im Zusammenhang mit der Hotelnutzung zulässig.

Zulässig sind zudem Wohnungen für den Betriebsleiter, Personal und Gaststättenbetrieb.

SO2, SO3, SO4: „Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „**Golfplatz**“ (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes sind nur die für das Golfspiel erforderlichen baulichen Anlagen wie Abschlagshütte, Clubhaus, Gerätehaus und sonstige Einrichtungen zulässig.

Innerhalb der Baugrenzen für das Clubhaus sind allgemein zulässig:

- Notwendige Räume für den Greenkeeper wie z. B. Sozialräume für die Verwaltung und Greenkeeper, Räume zur Fahrzeugpflege und Wartung bzw. Platzpflege und Werkstatt
- Notwendige Räume für den Spielbetrieb wie z. B. Umkleide- und Sozialräume, Caddyraum mit Boxen, Standplätze und Ladestationen für Elektro-Trolleys.
- Notwendige Räume für Verwaltung und Service wie z. B. Büros für Besprechungen und Sekretariat, Shop mit Verkaufslager und Clubinformation sowie Schulungsräume.
- Notwendige Räume für den Gaststättenbetrieb wie z. B. Räume für Personal und Logistik, Küche, WC, Kühlräume und Außenausschank mit Bewirtung

SO5: „Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „**Golfplatz**“ (§ 11 BauNVO)

Innerhalb der Golfplatzfläche sind nur die für das Golfspielen erforderlichen Spielbahnen, Abschläge, Grüns, Sandbunker, Sicherungsanlagen (z. B. Fangzäune) und Teichanlagen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Baugrenzen

gemäß § 16 Abs. 2 und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

Überbaubare Grundflächen

gemäß § 16 Abs.2 und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO

Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt:

SO1: Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2

SO2: Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,3

SO3: Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6

SO4: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4

Zahl der Vollgeschosse

gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 und i. V. m. § 20 BauNVO

Festgesetzt wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Firsthöhe.

1.3 Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

Als Bauweise wird in SO 3 Einzelhaus festgesetzt.

Eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 wird für die Bereiche SO1, SO2 und SO4 festgesetzt. Im Bereich von SO2 und SO4 sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m bis zu maximal 60 m zulässig und im Bereich von SO1 bis zu maximal 100 m zulässig.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Wege und Terrassen sind als Pflasterflächen bzw. mit Natursteinbelägen herzustellen.

Alle sonstigen öffentliche Fußwege und sonstige Stellplätze sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, breutfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

Gartenlauben, Schuppen, Gerätehäuschen und ähnliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze, Fahrgassen, Stützmauern, Treppen und Einfriedungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Verkehrsflächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Die Verkehrsflächen werden unterteilt in:

Öffentlicher Feld- und Waldweg / Wirtschaftswege

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parken / Fußweg“ auf Privatweg mit Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ auf öffentlichen Wegen

Zur Sicherung der unterirdisch verlegten Leitungstrassen ist in den Bereichen, in denen die Leitungen später nicht mehr durch öffentliche Verkehrsflächen bzw. Grünflächen verlaufen, ein 4,00 m breiter Versorgungstreifen als eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festzusetzen. Der in der Planurkunde eingetragene Streifen von beidseitig 2,00 m Breite ist von einer Versiegelung sowie von Baum- bzw. Strauchbepflanzungen freizuhalten.

Diese Leitungsrechte werden in Abstimmung mit den Versorgungsträgern festgesetzt.

1.6 Flächen für die Landwirtschaft

gemäß § 9 (1) Nr. 18a BauGB

Innerhalb des Naturschutzgebietes „Seebachtal“ im nördlichen Geltungsbereich ist auf den Flurstücken 10, 11 bis 13 (teilweise), 14 bis 20, 32/1, 33 bis 36 (teilweise), 37, 158 bis 160 und 161/2 (teilweise) in Flur 3 „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Flächen dienen auch der Umsetzung von landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen für die geplante Golfplatzerweiterung.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 (1) Nr. 4 u. 20 BauGB

Den als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen, sind für die Errichtung der geplanten Golfbahn 1 teilweise (Flurstücke 11 bis 13 in Flur 3) Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Kompensationsflächen überlagert.

Maßnahmenbeschreibung:

M1 und M2

Zur Vermeidung der weiteren Verbrachung der Grünlandflächen des Naturschutzgebietes „Seebachtal“ und der damit verbundenen Reduzierung der Wertigkeit der FFH-Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen durch geeignete Pflegemaßnahmen als Extensivgrünland (Borstgrasrasen) zu entwickeln und zu erhalten.

M3

In Vorbereitung auf die geplante Golfplatzerweiterung in der Gem. Pottum werden die dargestellten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden belegt. Die Maßnahmen entsprechen der Beschreibung der oben aufgeführten Maßnahmen M1 und M2 Sie sind erst ab Bauebeginn der Golfplatzerweiterung umzusetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Material und Farbgebung:

Die äußere Gestaltung in SO1 ist in Form und Farbe an das vorhandene Hotelgebäude und in SO2- SO4 an die vorhandenen Gebäude anzupassen.

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Holz, glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Großflächig spiegelnde Fassaden sind unzulässig.

2.2 Dachgestaltung

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Im gesamten Geltungsbereich ist für die Hauptgebäude nur die geneigte Dachform zulässig.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

Die Dacheindeckung in SO1 ist an die Farbgebung des vorhandenen Hotelgebäudes anzugleichen. In den sonstigen Bauflächen darf die Dacheindeckung nur anthrazitfarben bzw. in braunen und grünen Farbtönen ausgeführt werden. Zink- bzw. Kupferblecheindeckungen sind gestattet.

Zusätzlich ist die Ausführung von begrüntem Dachflächen erlaubt.

Aufbauten für Solaranlagen sind nur auf der seeabgewandten Seite (Südseite) zulässig.

2.3 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich wird die Größe von Werbetafel auf maximal 0,5 m² begrenzt.

Die maximale Höhe von Fahnen wird auf 7 m begrenzt

2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

3 Hinweise:

3.1 Versiegelung von Stellplätzen, Wegen und Terrassen

Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke etc.).

3.2 Versickerung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Golfplatz, Toilettenspülung) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisterne wird auf mindestens 2 m³ je 100 m² Dachfläche empfohlen.

Überschüssiges Oberflächenwasser ist zur Speisung des Wiesensees in den See einzuleiten.

3.3 Baugrunduntersuchungen

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Durch die Neufestsetzungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hotel- und Feriendorfanlage am Wiesensee“ für diesen Bereich außer Kraft gesetzt. Die Festsetzungen des sonstigen Plangebietes im bestehenden Bebauungsplan bleiben hiervon unberührt.

3.5 Denkmalschutz / Bodendenkmale

Vor Durchführung jeglicher Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Archäologische Funde müssen unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Mainz gemeldet werden.