
ORTSGEMEINDE DILL

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN

FERIENHOF BIRKENHOF

INHALTSVERZEICHNIS

- A.** Rechtsgrundlagen

- B.** Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B1. Art der baulichen Nutzung
 - B2. Mass der baulichen Nutzung
 - B3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - B4. Flächen für Stellplätze und Garagen
 - B5. Nebenanlagen und Einrichtungen
 - B6. Höhenlage der Baukörper
 - B7. Max. Zahl der Betten

- C.** Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - C1. Äußere Gestaltung und Dachneigung

- D.** Grünordnerische Festsetzungen
 - D1. Bodenversiegelung
 - D2. Regenwasserrückhaltung und –nutzung
 - D3. Maßnahmen zum Bodenschutz
 - D4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - D4.1. Erhaltung von Gehölzbestand
 - D4.2. Pflanzgebote
 - D5. Abpflanzung der Ferienhausanlage
 - D6. Abpflanzung entlang der Kreisstraße K 1

- E.** Hinweise
 - E1. Sonnenenergie
 - E2. Bodenfunde
 - E3. Hydrogeologie

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466,479).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes – Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.2006 (BGBl. I S. 3180, 3184)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316, 3320).
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG -) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833, 2851).
7. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz –LWG-) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
10. Landestraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und –pflegegesetz – DSchPfig) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom

02.03.2006 (GVBl. S. 57).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

B1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

„**SO 1 : Sondergebiet Erholung** “ nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

„**SO 2 : Sondergebiet Erholung und Landwirtschaft** “ nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Zulässig sind in beiden Bereichen Ferienhäuser und- wohnungen, Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsflächen bis insgesamt 400m² Verkaufsfläche, Wohnungen/ Wohngebäude für den Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Die Ferienhäuser und -wohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO dienen.

Im Bereich „SO2“ sind daneben zulässig: Stall- und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, Pferde- /-pensionshaltung sowie ein Streichenbauernhof jeweils mit deren baulichen Anlagen.

B2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
(Siehe Nutzungsschablone)

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoß im Sinne des §2 (4) LBauO handelt und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

B3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

In „**SO 2**“ sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Die Firstrichtung ist freigestellt. Die Gebäuderichtung ist freigestellt.

B4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B5. Nebenanlagen und Einrichtungen(§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine

Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cbm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B6. Höhe baulicher Anlagen

Die Erdgeschoßfertigfußhöhe (OKFFBEG) darf bei der Erschließung nicht mehr als 0,50 m über höchsten angrenzenden Punkt des natürlichen Geländes, im Bereich des Baukörpers, liegen.

Im **SO1** ist die max. Firsthöhe von 10,00 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses, zulässig.

Im **SO2** ist die max. Firsthöhe 11,00 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses, zulässig.

B7. Max. Zahl der Betten

Die höchstzulässige Bettenzahl der Ferienhäuser und Ferienwohnungen wird auf insgesamt 99 begrenzt.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

C1. Äußere Gestaltung und Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° - 48° zulässig; dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO); diese Bauwerke dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen. Für Wintergärten, auch als Bestandteil des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis 5° reduziert werden.

Die Dacheindeckung darf nur in Farben erfolgen, die Blendfrei sind und den folgenden RAL-Farben ähnlich sind:

Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7023 (Betongrau).

Die Festsetzung der Dachfarbe gelten nicht für die Dacheindeckung der Wintergärten.

Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Gebäudelänge erlaubt. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind grundsätzlich zulässig.

D. Grünordnerische Festsetzungen

D1. Bodenversiegelung

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengitter, Fugenpflaster, Drainpflaster oder als wassergebundene Decke herzustellen. Ausnahmsweise sind vollversiegelte Flächen zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und versickert oder in eine vorhandene Vorflut eingeleitet wird.

D2. Regenwasserrückhaltung und –nutzung:

Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist über Dachrinnen zu sammeln und in die nächste Vorflut zuleiten oder über eine Oberflächenversickerung örtlich zu versickern, sofern der anstehende Boden eine ausreichende Durchlässigkeit besitzt.

D3. Maßnahmen zum Bodenschutz:

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

D4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr.20 und 25 a und b BauGB:

D4.1. Erhaltung von Gehölzbestand

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestände sind zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch Arten der Pflanzenlisten I und II zu ersetzen.

Ablagerungen von Erd- oder Baumaterial in ihrem Traufbereich ist nicht zulässig.

D4.2. Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Die nicht überbauten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern gem. der Pflanzenlisten im Anhang zu bepflanzen. Koniferen sind nur als untergeordnete Einzelpflanzungen zulässig.

Auf mindestens 10% der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen. Aus ökologischen Gründen sollten hauptsächlich heimische und standortgerechte Sträucher der Pflanzenliste II verwendet werden.

Pro 500 m² Grundstücksfreifläche ist ein Hochstammobstbaum oder Laubbaum anzupflanzen. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von mind. 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., STU 10 - 12 cm betragen.

Vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Gehölzbestände werden angerechnet.

D5. Abpflanzung der Ferienhausanlage

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gemäß Plan sind innerhalb einer Fläche von insgesamt ca. 0,22 ha Hecken anzupflanzen. Der hier vorhandene Baumbestand ist in die Heckenpflanzung zu integrieren.

Pflanzgrößen: Sträucher, 2 x verpflanzt., ohne Ballen, 60 – 80 cm / Heister, 2 x verpflanzt., 150 – 200 cm

Pflanzverband : 1,50 x 1,50 m , versetzt auf Lücke

Artenwahl: Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten der Pflanzenliste I und II zu verwenden. Das Mischungsverhältnis der verwendeten Arten zueinander soll ausgewogen sein; die einzelnen Straucharten sind mind. in 3-er Trupps zu pflanzen. Der Anteil an Heistern soll bei etwa 5 % liegen, erhaltener und in die Heckenpflanzung integrierter Baumbestand wird angerechnet.

Aus dem Bauvorhaben entstehender, vegetationsfähiger Erdaushub kann vor der Bepflanzung eingebaut werden.

D6. Abpflanzung entlang der Kreisstraße K 1

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gemäß Plan sind innerhalb einer Fläche von insgesamt ca. 0,204 ha Hecken anzupflanzen. Der hier vorhandene Baumbestand ist in die Heckenpflanzung zu integrieren.

Pflanzgrößen: Sträucher, 2 x verpflanzt., ohne Ballen, 60 – 80 cm

Pflanzverband : 1,50 x 1,50 m , versetzt auf Lücke

Artenwahl: Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten der Pflanzenliste II zu verwenden. Das Mischungsverhältnis der verwendeten Arten zueinander soll ausgewogen sein; die einzelnen Straucharten sind mind. in 3-er Trupps zu pflanzen.

Aus dem Bauvorhaben entstehender, vegetationsfähiger Erdaushub kann vor der Bepflanzung eingebaut werden.

E. Hinweise

E1. Sonnenenergie

Die Nutzung der Sonnenenergie als regenerative Energieform ist an und am Gebäude erwünscht.

E2. Bodenfunde

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen, Skeletteile, Gefäße, Münzen usw.) zutage treten. Diese Funde sind gem. §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden (0261-73626).

E3. Hydrogeologie

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, bleibt eine Einzelfallprüfung vorbehalten.

aufgestellt

Pullach, den 30.07.2007

Dill, den

.....
Bonn Beratende Ingenieure
Robert Bernhard

.....
Ortsgemeinde Dill