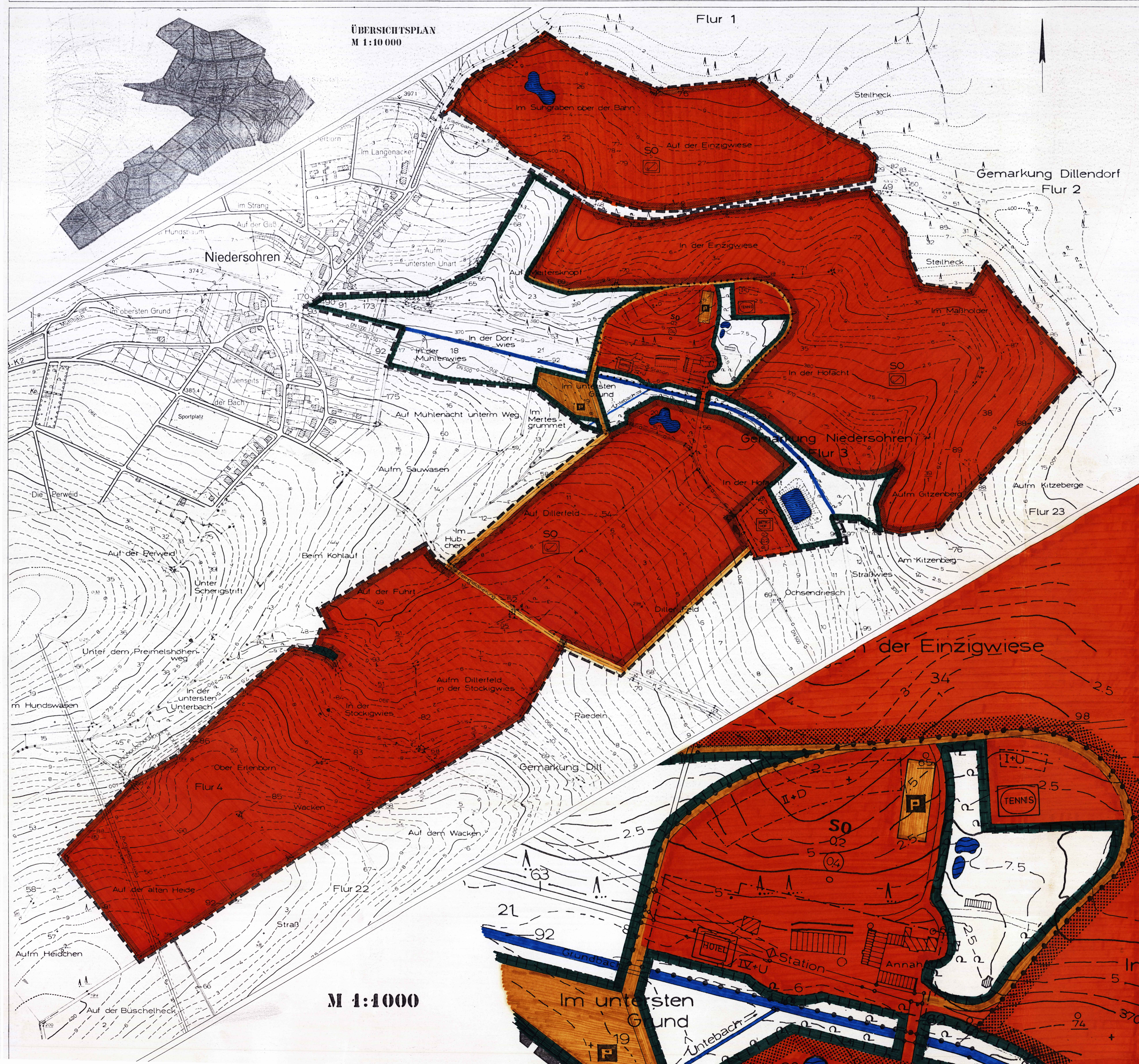


BEBAUUNGSPLAN "GOLFPLATZ ANNAHOF/NIEDERSOHNEN - DILL"

M 1:2500



ÜBERSICHTSPLAN
M 1:10000

M 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG (Teil B)

SO	Sondergebiet	
02	Grundflächenzahl	
04	Geschossflächenzahl	
0	offene Bauweise	
a	abweichende Bauweise	
II+U	Zahl der Vollgeschosse	
II+U	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
II+U	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
II+U	Baugrenze	
II+U	Flächen für Sport und Spielanlagen	
II+U	Wasserflächen	
II+U	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
II+U	Sportplatz / Golfplatz	
II+U	Hotel und Golfanlage	
II+U	Betriebshof	
II+U	Parkplätze	
II+U	Aufschüttung	
II+U	Straßenbegrenzungslinien	
II+U	Erdsanleiung	
II+U	Erdsanleiung geplant	
II+U	Elektrifolierung 20 kV	
II+U	Hauptwasserleitung unterirdisch	
II+U	Formelableitung	
II+U	Leitungsrecht	
II+U	K2	Kreisstraße

1. Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet nach § 10 (2) BauVO
Golfplatz mit Betriebsgebäuden, Hotel und Golfplatzanlagen, Clubanlage, Wohnen für Angestellte, Tagungszentrum, Ferienwohnungen, Sport- und Freizeitbereich

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauVO
Grundflächenzahl (GFZ) maximal 0,2
Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,4
Anzahl der Vollgeschosse maximal II und ausgebauter Dachgeschoss für die Ferienwohnungen
maximal I und ausgebauter Untergeschoss für das Tennis-Clubhaus.

3. Bauweise nach § 22 BauVO
Es gilt offene Bauweise, Kettenhäuser als Hausgruppe sind nur bis 50 m Länge zulässig. Alle 50 m ist eine Unterbrechung von mindestens 12 m vorzusehen.
Für das Hotel wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

4. Gebäudegestaltung
4.1 Dachform und Dachneigung
Geneigte Dächer von 20° - 60° sind zulässig. Flachdächer sind in Teilbereichen möglich.
4.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind zulässig, dürfen jedoch auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge betragen.
4.3 Dachdeckung
Als Dachdeckung sind schieferfarbene Dachmaterialien zulässig; nichtglänzende Metallflächen für Aufbauten und Antennen sind zulässig.
4.4 Fassadengestaltung
Es werden helle Putzfassaden vorgeschrieben; konstruktive Holz-, Holzverschalungen und Natursteinverkleidungen sind zulässig; Metall-Glas-Forbauten können zugelassen werden.

5. Geb-, Fahr- und Leitungsrechte
Die im Lageplan ausgewiesenen Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Träger und / oder der anliegenden Gemeinden zu belasten. Alle Anlagen von Bauwerken in 60 m Bereich von Bundesbahnanlagen werden der Bundesbahndirektion Saarbrücken, Regionalabteilung Kaiserlautern, vor Erteilung der Baugenehmigung zur Stellungnahme vorgelegt.

6. Landesplanerische Festsetzung
6.1 Der Landesplanerische Planungsbeitrag, aufgestellt vom Büro Pöschel, Acolonweg 6, 53721 Heimer-Stein, vom März 1994, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Golfplatz Annahof/Niedersohnen-Dill".
6.2 Innerhalb der als Sondergebiet "Golfplatz" gewidmeten Fläche sind die in der landesplanerischen Planungsbeitragsbeschreibung grundrisslichen und landesplanerischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes nach § 17 des Landesplanerischen Gesetzes durchzuführen. Hierzu ist im Rahmen des noch zu stellenden Bauantrages eine landesplanerische Ausführungsplanung zu erstellen.
6.3 Innerhalb des nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBf gekennzeichneten Flächen sind die beschriebenen landesplanerischen Maßnahmen auf der Grundlage einer landesplanerischen Ausführungsplanung zum noch zu stellenden Bauantrag durchzuführen.
6.4 Im Rahmen des noch zu stellenden Bauantrages sind die gesamten landesplanerischen Maßnahmen auf der Grundlage des landesplanerischen Planungsbeitrages darzustellen und zu beschreiben. Dies beinhaltet auch die Aufstellung von Pflege- und Düngungsplänen, in dem dargestellt wird, auf welchen Flächen (prozentualer Anteil) eine intensive und extensive Pflege erfolgt. Der Pflege- und Düngungsplan ist für den Jahresverlauf aufzustellen.
6.5 Der wasserrechtliche Beitrag, aufgestellt vom Büro Belier Consult, Lindestraße 5, 79110 Freiburg, vom Juli 1993, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Golfplatz Annahof/Niedersohnen-Dill". Mit dem noch zu stellenden Bauantrag werden die parzellenscharfe Gewässerplanung sowie die Entnahme- und Einlaufbauwerke in den Grundbuch erstellt.

7. Der Bau der Ferienhäuser und des Hotels ist abhängig von der Errichtung des Golfplatzes.

HINWEIS
Bodendenkmäler
Werden bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt, ist dies dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Fundstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die bei den Bodeneingriffen beteiligten Firmen sind darüber in Kenntnis zu setzen.
Erdsanleitzulassung
Da mit umfangreichen Erd- und Modellierungsarbeiten zu rechnen ist, ist durch eine noch zu erstellende Erdsanleitzulassung der Bauantrag eines Bauantrages die Wiederverwertung oder gegebenenfalls Verbindung des anfallenden Erdschubes nachzuweisen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planmäßigen (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV 90 und die DIN 18003.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 860)
- Landesbauordnung (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.10.1993 (GVBl. S. 481)
- Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. April 1991 (GVBl. S. 104)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. April 1991 (GVBl. S. 124)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), BS 2003-1, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.11.1993 (GVBl. S. 518)

BEBAUUNGSPLAN "GOLFPLATZ ANNAHOF/NIEDERSOHNEN - DILL"

1. Aufstellungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat hat am 24.06.1991 gemäß § 2 Abs. 1 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.06.1992 öffentlich bekanntgemacht.
55481 Niedersohnen, den 24. Juni 1991
Karl Ortsgemeinderat

2. Verfahren
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 02.07.1992 vom Ortsgemeinderat gebilligt. Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 18.05.1992 bis einschließlich 19. Oktober 1992. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 04.11.1993 beschlossen.
55481 Niedersohnen, den 23. Juni 1992
Karl Ortsgemeinderat

3. Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen dem landesplanerischen Planungsbeitrag und dem wasserwirtschaftlichen Beitrag mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 10.12.1993 bis einschließlich 12.01.1994 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.12.1993 mit dem Hinweis ersichtlich bekanntgemacht, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
55481 Niedersohnen, den 23. Juni 1993
Karl Ortsgemeinderat

4. Erneute öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan-Entwurf hat nach Änderung einschließlich der Textfestsetzungen, dem landesplanerischen Planungsbeitrag und dem wasserwirtschaftlichen Beitrag mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauGB erneut für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.04.1994 bis einschließlich 30.05.1994 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.04.1994 mit dem Hinweis ersichtlich bekanntgemacht, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
55481 Niedersohnen, den 23. Juni 1994
Karl Ortsgemeinderat

5. Satzungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat hat am 10.06.1994 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
55481 Niedersohnen, den 10. Juni 1994
Karl Ortsgemeinderat

6. Anzeige
Bedenken wegen Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB werden nicht geltend gemacht.
55489 Sirmern, den 16. Sep. 1994
Kreuzerwartung des Rhein-Hunsrück-Kreises
Bertram Fieck
Bertram Fieck
Landrat

7. Ausfertigung
Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und, daß die für die Normierung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
55481 Niedersohnen, den 24. Sep. 1994
Karl Ortsgemeinderat

8. Bekanntmachung
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) durch Schreiben der Kreuzerwartung des Rhein-Hunsrück-Kreises vom 16. Sep. 1994 gemäß § 12 BauGB ersichtlich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg Hunsrück, Marktplatz 5, Zimmer 61, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
55481 Niedersohnen, den 24. Sep. 1994
Karl Ortsgemeinderat

BEBAUUNGSPLAN "GOLFPLATZ ANNAHOF/NIEDERSOHNEN - DILL"

1. Aufstellungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat hat am 23.05.1992 gemäß § 2 Abs. 1 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.05.1992 öffentlich bekanntgemacht.
55487 Dill, den 24. Mai 1992
Karl Ortsgemeinderat

2. Verfahren
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 28.05.1992 vom Ortsgemeinderat gebilligt. Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 18.05.1992 bis einschließlich 19. Oktober 1992. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 04.11.1993 beschlossen.
55487 Dill, den 24. Mai 1992
Karl Ortsgemeinderat

3. Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen dem landesplanerischen Planungsbeitrag und dem wasserwirtschaftlichen Beitrag mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 10.12.1993 bis einschließlich 12.01.1994 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.12.1993 mit dem Hinweis ersichtlich bekanntgemacht, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
55487 Dill, den 24. Mai 1993
Karl Ortsgemeinderat

4. Erneute öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan-Entwurf hat nach Änderung einschließlich der Textfestsetzungen, dem landesplanerischen Planungsbeitrag und dem wasserwirtschaftlichen Beitrag mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauGB erneut für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28.04.1994 bis einschließlich 30.05.1994 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.04.1994 mit dem Hinweis ersichtlich bekanntgemacht, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
55487 Dill, den 24. Mai 1994
Karl Ortsgemeinderat

5. Satzungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat hat am 10.06.1994 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
55487 Dill, den 14. Juni 1994
Karl Ortsgemeinderat

6. Anzeige
Bedenken wegen Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB werden nicht geltend gemacht.
55489 Sirmern, den 16. Sep. 1994
Kreuzerwartung des Rhein-Hunsrück-Kreises
Bertram Fieck
Bertram Fieck
Landrat

7. Ausfertigung
Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und, daß die für die Normierung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
55487 Dill, den 24. Sep. 1994
Karl Ortsgemeinderat

8. Bekanntmachung
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) durch Schreiben der Kreuzerwartung des Rhein-Hunsrück-Kreises vom 16. Sep. 1994 gemäß § 12 BauGB ersichtlich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg Hunsrück, Marktplatz 5, Zimmer 61, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
55487 Dill, den 24. Sep. 1994
Karl Ortsgemeinderat

BERND RICHTER + RALPH SCHULTE
RHEINSTRASSE 17
56564 NIEDERWIED
TEL: (0224) 29511 + 2481
TELEFAX: (0224) 24002

HENRICH RIDDERBUSCH
GULDBERGSTR. 23
53639 KINGSWINTER 21
TEL: (0224) 8100
TELEFAX: (0224) 81089