

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO

- 1.1** Die **Art der baulichen Nutzung** wird für den nördlichen Teil des Plangebietes, etwa eine Bautiefe tief entlang der B 50 (Bitburger Straße) sowie für ein Grundstück in der Straße "In der Klaus" als

Mischgebiet (MI)

gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

- 1.2** Der Bereich des "Kuhweges", alle Baugrundstücke an den Straßen "Jahnstraße" und "Zum Ufer" sowie alle Baugrundstücke, die von der Straße "In der Klaus" erschlossen werden, werden als

Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

- 1.3** Der gesamte Bereich des bestehenden Campingplatzes und der Bereich des bestehenden Sportplatzes einschließlich aller Nebenanlagen sowie die Nebengebäude des Freibades einschließlich der Restauration werden als

Sondergebiet Camping (SO-Camping)

gem. § 10 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

Bezüglich der Ausweisung und Zulässigkeit von Dauerstellplätzen wird folgendes festgesetzt:

1. der Anteil der Dauerstellplätze darf höchstens 50% der Gesamtstellplätze betragen
2. die Anordnung der Dauerstellplätze hat ausschließlich außerhalb des Uferbereiches der Prüm zu erfolgen.

- 1.4** Der Bereich des bestehenden **Kindergartens** einschließlich des auf dem Grundstück befindlichen Spielplatzes (In der Klaus 1) wird als

Gemeinbedarfsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

- 1.5** Der Bereich des Freibades, ausschließlich der Neben- und Restaurationsgebäude und der westlich an das Freibadgelände angrenzende Spielplatz werden als

Öffentliche Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

- 1.6 Die Bereiche der schwer erschließbaren Hangzonen oberhalb des Kindergartens, im Überschwemmungsbereich der Prüm sowie die nicht erschließbaren rückwärtigen privaten Grundstücke, die heute überwiegend als Kleingärten bzw. Streuobstwiesen genutzt werden, werden als

Private Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 17 BauNVO

- 2.1 **VOLLGESCHOSSE**
§ 20 BauNVO

Die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

- 2.1.1 Für das **Mischgebiet (MI)**

"II" (2 Vollgeschosse)

- 2.1.2 Für das **Allgemeine Wohngebiet (WA)**

"II" (2 Vollgeschosse)

- 2.1.3 Für das **Sondergebiet (Camping)**

"I" (1 Vollgeschoß)

für die Funktionsgebäude 2, 3 und 4

und

"II" (2 Vollgeschosse)

für das Funktionsgebäude 1 (Bezugshöhe Niveau Campingplatz).

- 2.2 **GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE**
§ 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:

- 2.2.1 Für das **Mischgebiet (MI)** mit

0,6

- 2.2.2 Für das **Allgemeine Wohngebiet (WA)** mit

0,4

2.2.3 Für den mobilen Teil des Sondergebietes (SO-Camping) mit

0,2

gemäß § 16 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO und § 17 Abs. 1.

Die Funktionsgebäude im Sondergebiet dürfen in ihren Ausmaßen die dargestellten Flächen (Funktionsgebäude 1, 2, 3 und 4) nicht überschreiten.

**2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE
§ 20 BauNVO**

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:

2.3.1 Für das Mischgebiet (MI) mit

1,2

2.3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit

0,8

**2.4 BAUWEISE
§ 9 (2) Satz 2 BauGB; § 22 BauNVO**

**2.4.1 Für das Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet wird folgendes zur Bauweise festgelegt:
§ 20 Abs. 1 und 2 BauNVO**

Offene Bauweise: " o "

und

nur Einzelhäuser zulässig: " E "

2.4.2 Für den Bereich des **Sondergebietes (SO-Camping)** wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:
§ 22 Abs. 4 BauNVO

1. Die Gebäude am Freibad werden in einer einheitlichen geschlossenen Baumasse unter Einbeziehung aller notwendigen hygienischen -, technischen - und Versorgungsfunktionen für das Freibad, aber auch einschließlich der nicht zum Freibad gehörenden privaten Restaurations- und Freizeitfunktionen innerhalb der im Plan vorgesehenen und mit **"Funktionsgebäude 1"** bezeichneten Fläche untergebracht.
2. Die sonstigen zum Campingbetrieb gehörenden und bereits zum Bestand zählenden **"Funktionsgebäude 2 und 3"** (Umkleide- und Waschräume) sind als Einzelgebäude im Rahmen der gekennzeichneten Flächen erweiter- und veränderbar.
3. Für die auf den Campingplätzen befindlichen Zelt-, Caravan und Wohnmobilanlagen (mobiler Teil der Campingplatzanlage) erfolgt

keine Festsetzung der Bauweise.

Es gilt die allgemeine Campingplatzordnung der Verbandsgemeinde Bitburg-Land.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 23 BauNVO

3.1 GRÖSSE, BREITE UND TIEFE DER BAUGRUNDSTÜCKE
§ 9 (2) Satz 3 BauGB

Die Flächengröße der Baugrundstücke sowie die Breite der Baugrundstücke sind dem Plan zu entnehmen.

3.2 BAUGRENZEN
§ 23 Abs. 3 BauNVO

Die Baugrenzen sind der Planunterlage zu entnehmen und richten sich ansonsten nach den Bestimmungen des § 8 LBauO in ihrer neuesten Fassung.

3.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 23 Abs. 5 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Siehe hierzu B.1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

4. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
§ 9 (2) Satz 21 BauGB

4.1 Für die im Plan eingetragene Hauptsammelleitung "Schmutzwasser" wird beidseitig ein je 1 Meter breites Leitungsrecht festgesetzt.

4.2 Für den späteren Ausbau wird ein Leitungsrecht für eine 20 kV-Erdkabeltrasse entlang der Bitburger Straße in Richtung Ortsmitte festgesetzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 86 LBauO

1. GARAGEN, GARAGENZUFAHRT UND NEBENANLAGEN
§§ 14 und 21 a. BauNVO

1.1 GARAGEN

Die Garagen sind in die Wohngebäude zu integrieren, bzw. sind hinsichtlich ihrer Bauweise und der gewählten Materialien so zu gestalten, daß sie mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.

Freistehende Garagen oder Garagen in behelfsmäßiger Bauweise, auch in Form von Car-Ports, sind nicht zugelassen.

1.2 GARAGENZUFAHRT

Die Tiefe der Garagenzufahrt muß von der Erschließungsstraße aus gemessen mindestens **5,00 Meter** betragen.

Als zusätzliche Stellfläche kann die Garagenzufahrt verwendet werden.

1.3 NEBENANLAGEN
§ 14 BauNVO

Nebenanlagen, die der Pflege und Unterhaltung der Grundstücke dienen und der Eigenart der Grundstücke nicht widersprechen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

2. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART
§ 9 Abs. 4 BauGB

2.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN

1. Dachformen

Im Hinblick auf eine einheitliche, ruhige und das Landschafts- und Ortsbild nicht zu sehr störende Dachlandschaft, sind nur geneigte Dächer und diese nur in Form von

Satteldächern

zugelassen.

Ausnahme:

Krüppelwalme, sofern die Länge der Abwalmung (am Ortgang gemessen) ein Drittel (1/3) der Ortganglänge nicht überschreitet.

Die Hauptfirstrichtungen sind in der Planunterlage mit dem Symbol (←→) gekennzeichnet.

2. Dachneigung

Die Dachneigung muß

mindestens 30° (Altgrad)

und darf

höchstens 45° (Altgrad)

betragen.

3. DREMPEL

Drempel sind zulässig. Ihre zulässige Höhe wird jedoch auf 1 Meter beschränkt, gemessen an der Außenwand und bezogen auf die Höhendifferenz zwischen Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut.

4. Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Die Einzelbreiten dürfen jedoch ein Sechstel (1/6) der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen.

5. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in harter Deckung und wahlweise in den Farben:

"schiefer-grau" oder "dunkelbraun" oder "ziegel-rot"

auszuführen.

6. Aussenanstriche, Außenputze und Verblendungen

Die Außenwandflächen sind mit hellgestrichenen Putzflächen zu versehen.

Nicht zugelassen sind Wandverkleidungen aus Metall und Kunststoff sowie stark strukturierte Putzoberflächen.

Zugelassen sind Holzverkleidungen und Klinkerverblendungen, deren Anteil 20 % der Gesamt-Außenwandfläche nicht überschreiten darf.

7. Gestaltung der Zufahrten und Wege

Die Zuwege und Zufahrten zu den Gebäuden, die Hofflächen und Pkw-Stellflächen sind in durchsickerungsfähigen Materialien (Pflaster o.ä.) auszuführen.

Die Ausführung in Bitumen-Schwarzdecke, Beton oder undurchlässig verfugten Platten- und Steinbelägen ist nicht zugelassen.

3. SONDERBAUFORMEN

Für das Funktionsgebäude 1 im SO-Camping wird für die Ausbildung des untersten Geschosses folgende Festsetzung getroffen:

Das Untergeschoß (Niveau Campingplatz) ist innerhalb des Überschwemmungsbereiches der Prüm so auszubilden, daß kein Hindernis für abfließende Hochwässer entsteht.

Baumaßnahmen sind mit den zuständigen Fachbehörden rechtzeitig abzustimmen.

EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Fundstellen

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlungen beobachtet oder angeschnitten werden, sind unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Satz 15 BauGB

1. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoß-, Straßen- und Geländehöhen zulässig und durch weiche Böschungen von höchstens 1:1,5 auszugleichen. Stützmauern sind zur Geländeangleichung als Bruchsteinmauern bis max. 0,75 m Höhe zulässig (Horizontalabstand zwischen zwei Stützmauern mind. 1,5 m).

2. Einfriedungen

Vorgärten sind zum öffentlichen Verkehrsraum ausschließlich mit Hecken aus heimischen Laubgehölzarten abzugrenzen. Zäune, Mauern etc. sind hier nicht zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Zäune bis max. 1,25 m Höhe zulässig. Zwischen den Grundstücken ist eine einreihige Gehölzpflanzung von bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Zu verwenden sind heimische Sträucher lt. Pflanzliste C. Zu öffentlichen Grünflächen bzw. zur freien Landschaft hin sind Einfriedungen nur als freiwachsende Hecken mit heimischen Laubgehölzarten lt. Pflanzliste C bzw. heimischen Laub- oder Obstbäumen in aufgelockerter Anordnung lt. Pflanzliste A oder B vorzunehmen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

3. Mindestbepflanzung

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, landschaftsgerecht zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu unterhalten. Je 250 qm Grundstücksfläche wird als Mindestbepflanzung festgesetzt:

1 Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzliste B

oder

1 Obstbaum lt. Pflanzliste B.

Eine Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nur eingeschränkt zulässig. Ihr Anteil an den Einzelgehölzen darf 10 % nicht überschreiten.

4. Eingrünung der Stellplätze

Für jeweils 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum laut Pflanzliste A oder B zu pflanzen, durch Wurzelscheibe von mind. 2 x 2 m zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 8a BNatSchG

1. Abschieben des Oberbodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzutragen und für vegetationstechnische Zwecke zu sichern bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

2. Flächenversiegelung

PKW-Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hofflächen, Fußwege und ggf. erforderliche weitere Erschließungswege innerhalb des Campingplatzes sind nur mit durchlässigen Materialien auszuführen (z.B. Rasenpflaster mit weiten offenen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke).

3. Ersatzmassnahme E 1

Die im Plan mit "E 1" gekennzeichnete Fläche (Gem. Oberweis, Flur 7, Flurstück Nr. 54/1 - Teilfläche -) ist als magere Wiese mittlerer Standorte zu entwickeln und durch regelmäßige Extensivnutzung offenzuhalten. Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (jeweils ab dem 15. Juni) mit Abräumen des Mähgutes. Keine Düngung, kein Biozideinsatz, keine Ablagerungen von Schnittgut etc.

4. Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (§ 8a BNatSchG)

Die Festsetzung dieser Ersatzmaßnahme ist insgesamt dem Campingplatz zugeordnet. Die Kosten für die Durchführung der Maßnahme können nach § 8a BNatSchG geltend gemacht werden. Näheres regelt eine Ortssatzung.

5. Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 5.1 Die eingezeichneten Baumpflanzungen sind entsprechend vorgeschrieben. Die Standorte können geringfügig verändert bzw. bei Erfordernis angepaßt werden. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste genannten Baumarten.
- 5.2 Die im Bereich der Privatgrundstücke festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Bezugs- und Gebrauchsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlagen durchzuführen. Die Neuanpflanzungen im Bereich des Campinggeländes und die Pflanzmaßnahmen im Zuge der Ersatzmaßnahme E1 sind innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen bzw. aufzunehmen. Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind durch den Grundstückseigentümer, Pflanzungen im Campingplatzbereich durch den Campingplatzbetreiber und Pflanzungen auf öffentlichen Flächen von der Gemeinde durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten.
- 5.3 Die im Plan gekennzeichneten Fichtenreihen (Flurstücke 4, 5 und 6 „Im Achtmorgen“) sind nach natürlichem oder sonstigem Abgang im Benehmen mit der Unteren Landespflegebehörde durch eine lockere Laubholzpflanzung aus heimischen Arten zu ersetzen.
- 5.4 Die Festsetzung der Ersatzmaßnahme E1 ist insgesamt den Eingriffswirkungen zugeordnet, die durch die Campingplatznutzung bedingt sind. Die Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen sind daher vom Campingplatzbetreiber durchzuführen.
- 5.5 Im Plangebiet sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

PFLANZLISTE

A. Bäume I. Ordnung

Esche	(Fraxinus excelsior)*
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Silberweide	(Salix alba)*

B. Bäume II. Ordnung

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)*
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubenkirsche	(Prunus padus)

Obst-Hochstämme (Lokalsorten):

- Apfel
- Birne
- Pflaume
- Kirsche

C. Gehölzpflanzungen

Purpurweide	(Salix purpurea)*
Grauweide	(Viburnum opulus)*
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, C. laevigata)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Feldahorn	(Acer campestre)
Liguster	(Ligustrum vulgare)

außerdem:

Obststräucher

*nur im Talbereich bzw. am Prümüfer

Oberweis, den 27. August 1997

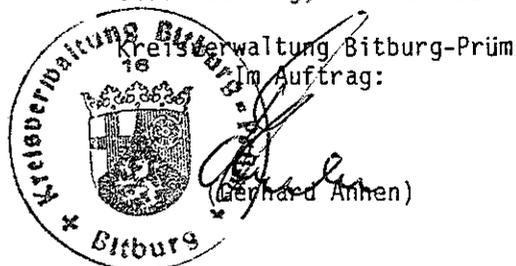
Diese Textfestsetzungen haben
den Bebauungsplanunterlagen für
die Prüfung zur Erteilung der
Genehmigung gemäß § 11 Baugesetz-
buch i.d.F. vom 08.12.1986
beigelegt.



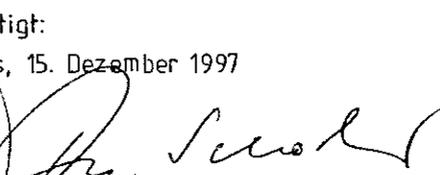
Adolf Bales
Ortsbürgermeister



54634 Bitburg, 03.12.1997



Ausgefertigt:
Oberweis, 15. Dezember 1997



1. Ortsbeigeordnete