

**Zeichnerische Festsetzungen gem. PlanzV 90.2**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art der Nutzung:  
SO Camping;  
Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO



Sondergebiet, das der Erholung dient / überbaubare Fläche



**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

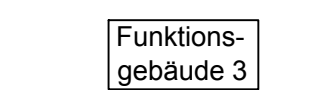
Baugrenze



**sonstige Planzeichen**

Sanitärtaum Campingplatz  
(gem. Darstellung B-Plan "Zwischen Schwimmbad und B 50 - 2. Änderung")

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Überschwemmungsgebiet



**Rechtsgrundlagen** - in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 199), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2011 (BGBl. I S. 1501)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1988 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 2740)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Landesgesetz zur rechtlichen Einbeziehung von Natur und Landschaft (Landesdenkmalschutzgesetz - LNDenSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), geändert am 22.08.2010 (GVBl. S. 196)
- Landeswasserhaushaltsgesetz (LWHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.2009 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (GVBl. S. 442)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2953), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 155), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2013 (GVBl. S. 315)
- Grundbesitzgesetz (GrundG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.1977, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.03.2013 (GVBl. S. 30)
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BDSchG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31.05.2013 (BGBl. I S. 1388)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Orts Gemeinderat hat am **22.01.2013** gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, seine 3. Änderung des Bebauungsplanes "Teigebiet "Zwischen Schwimmbad und B 50" durchzuführen.

Der Orts Gemeinderat hat festgestellt, dass die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen ist, da vorliegend die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und auch die weiteren Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren (§ 13 (1) S. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB) vorliegen.

Am **05.05.2013** wurde der Planentwurf genehmigt und seine Offenlegung gem. § 13 (2) Nr. 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB beschlossen.

Oberweis , den 18.12.2013

(S) gez. Erwin Schmidt  
**Erwin Schmidt**, Ortsbürgermeister

**OFFENLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom **26.08.2013** bis einschließlich **26.09.2013** zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **17.08.2013** mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem dem weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB nachgekommen.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom **08.08.2013** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (1) BauGB).

Bitburg , den 18.12.2013

(S) i.A. gez. Stefan Göbel  
**Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land**

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Orts Gemeinde Oberweis hat am **10.12.2013** die 3. Änderung des Bebauungsplans gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 BauGB als Satzung

**BESCHLOSSEN**

Oberweis , den 18.12.2013

(S) gez. Erwin Schmidt  
**Erwin Schmidt**, Ortsbürgermeister

**PLANGRUNDLAGE**

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Stand der Planunterlage: **Dezember 2013**

**AUSFERTIGT**

Oberweis , den 13.01.2014

(S) gez. Erwin Schmidt  
**Erwin Schmidt**, Ortsbürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

**AUSFERTIGT**

Oberweis , den 13.01.2014

(S) gez. Erwin Schmidt  
**Erwin Schmidt**, Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Oberweis , den 13.01.2014

(S) gez. Erwin Schmidt  
**Erwin Schmidt**, Ortsbürgermeister

**BEKANNTMACHUNG**

Die Bebauungsplanänderung ist nicht genehmigungspflichtig. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung ist am **01.03.2014** gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der VG-Verwaltung Bitburg-Land sowie beim Ortsbürgermeister in Oberweis von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

**RECHTSVERBINDLICH**

Bitburg , den 07.03.2014

(S) i.A. gez. Stefan Göbel  
**Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land**

**Textliche Festsetzungen:**

**A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

- Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)
  - Für den Geltungsbereich des B-Planes wird **"Sondergebiet Camping (SO-Camping)"** gem. 10 Abs. 1 BauNVO als Art der Nutzung festgesetzt.
  - Es ist ausschließlich folgende Nutzung zulässig:
    - Sanitärgebäude (hier: Funktionsgebäude 3)
- Maß der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Das Funktionsgebäude darf in seinen Ausmaßen die dargestellten Flächen nicht überschreiten.
  - Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 

Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.
  - Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ 16 und 18 BauNVO)
 

Die max. Gebäudehöhe (inkl. Aufbauten) wird auf max. 7,0 m, gemessen über OK Bodenplatte festgesetzt.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO)
 

Das zum Campingbetrieb gehörige Funktionsgebäude 3 (Sanitärgebäude) ist als Einzelgebäude im Rahmen der gekennzeichneten Flächen erweiter- und veränderbar.
- Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
 

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

**B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)**

- Gestaltung der Dachflächen**
  - Zugelassen sind Flachdächer.
  - Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Solarzellen auf der Dachfläche ist zulässig. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer (Gründächer).
- Dachaufbauten**

Dachaufbauten in Form von Lichtkuppeln sind zulässig.
- Fassadengestaltung**

Die Außenwandflächen sind mit hellen, wenig strukturierten Putzflächen zu versehen. Zugelassen sind außerdem Holzverkleidungen und Klinkerverblendungen, deren Anteil 20 % der Gesamt-Außenwandfläche nicht überschreiten darf.

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

**C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- Befestigungsarten**

Grundstückszufahrten, Hofflächen, Fußwege und Gebäudeumfahrten sind nur mit durchlässigen Materialien auszuführen (z.B. Rasenpflaster mit weiten offenen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster).
- Artenschutz**

Die aus bautechnischen Gründen zu entfernenden Gehölze sind gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG in der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. d.J.) zu fällen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG besonders zu berücksichtigen.
- Geländemodellierungen**
  - Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoß-, Straßen- und Geländehöhen zulässig. Stützmauern sind zur Geländeangleichung zulässig.
  - Umfang und Ausführung der erforderlichen Hangsicherung bei Abgrabungen sind im Rahmen des Bauantrages einvernehmlich mit der Orts Gemeinde festzulegen.
  - Durch Abgrabungen freigestellte Böschungen sind unmittelbar nach Fertigstellung des Planums mit einer artenreichen Saatgutmischung für Waldbränder einzusäen (Handsaat oder Anspritzsaat).

**Hinweise und Empfehlungen**

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

- Naturschutzfachliche Maßnahmen**

Für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle ist vom Grundstückseigentümer / Bauherrn eine Zahlung in Höhe von 1.160,- € an den Eifelkreis Bitburg-Prüm - Untere Naturschutzbehörde zu entrichten. Diese Zahlungsverpflichtung ist in die Baugenehmigung aufzunehmen und unmittelbar nach Erteilung derselben zu entrichten.

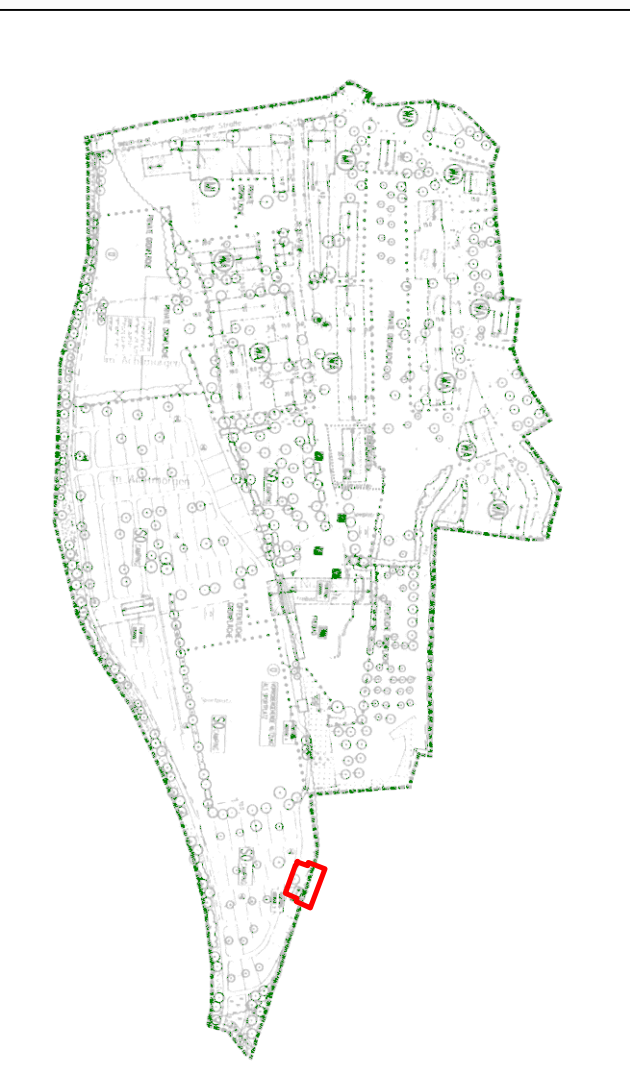
  - Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Feb. d. J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.
  - Bei allen Gehölzplantagen ist der Elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ entsprechend der §§ 44 bis 47 LNRG und die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
  - Während der Bauarbeiten ist DIN 18920 "Schutz von Gehölzen und deren Wurzelwerk" zu beachten.
  - Neu anzupflanzende Bäume sollen in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden.
- Gesundheitsschutz**

Im Untersuchungsraum liegt lokal ein hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) vor, das zum meist eng an tektonischen Bruch- und Klüftzonen gebunden ist. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufläche empfehlenswert. Werden hierbei tatsächlich hohe Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
 
  - Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
  - Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
  - Eventuell radonichte Folie unter die Bodenplatte bringen
  - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
  - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
  - Abgeschlossene Treppenhäuser
- Bodenschutz / Altlasten**
  - Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sind dabei zu beachten.
  - Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und DIN 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.
  - Der "Erlas zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten.

**ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000**



**LAGE INNERHALB B-PLAN "Zwischen Schwimmbad und B 50 - 2. Änd." unmaStabl.**



**h o g n e r .**

högner landschaftsarchitektur

SAS 18 minheim, weinbergstr. 14  
telefon: 06507 99 22 88, e mail: info@hoegner-la.de

**BEBAUUNGSPLAN**

**OBERWEIS**

**"Zwischen Schwimmbad und B 50 - 3. Änderung"**

Stand: 10/12/2013 (Satzungsbeschluss) Maßstab: 1:500