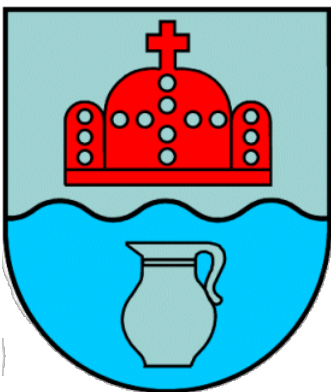


# 2022

## OG Gillenfeld Bebauungsplan „Pulvermaar-Ferienpark“ – 2. Änderung



Entwurf

März 2022



Inhalt:

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE IM RAUM</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>6.1</b>	<b>ÄNDERUNGSINHALTE</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>8</b>
<b>8.1</b>	<b>WASSERVERSORGUNG</b>	<b>8</b>
<b>8.2</b>	<b>ABWASSER</b>	<b>8</b>
<b>8.3</b>	<b>NIEDERSCHLAGSWASSER</b>	<b>9</b>
<b>8.4</b>	<b>STROMVERSORGUNG</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>

---

## **1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

---

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Pulvermaar Ferienpark“ aus dem Jahr 2020 soll dergestalt geändert werden, dass für einen Teilbereich des Ferienparks auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Deckung des täglichen Bedarfs für Ferienhäuser zulässig sind.

Die Änderung ist erforderlich, da diese Nutzungen derzeit nur im noch nicht umgesetzten süd-östlichen Teilbereich zulässig sind. Ob dieser Teilbereich umgesetzt wird steht derzeit noch nicht fest, so dass sich die Ortsgemeinde dazu entschlossen hat, diese Nutzungen auch für den bereits realisierten Teil zuzulassen.

Es hat sich gezeigt, dass die Gäste der bestehenden Ferienhäuser diese Art der Nutzung nachfragen. Hier soll neben der Rezeption, ein kleines Café und eine Art Kiosk betrieben werden, der den Gästen erlaubt Dinge des täglichen Bedarfs unmittelbar vor Ort zu erwerben.

Dabei soll die Verkaufsfläche auf maximal 95 m<sup>2</sup> inklusive der Terrasse beschränkt werden.



Abbildung 1: Übersicht, Quelle [www.micazu.de](http://www.micazu.de)

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Sonderbauauflächen dargestellt.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bauleitplan nicht vorbereitet oder begründet

Darüber hinaus sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter zu erkennen und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Umwelterklärung nach §10 Abs. 4 BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

---

### **3 LAGE IM RAUM**

---

Das Plangebiet liegt östlich des Pulvermaares in Verlängerung des Campingplatzes. Der Bereich wird über die Bundesstraße B421 und in der Folge über einen gemeindeeigenen Weg („Hinterm Pulvermaar“) erschlossen, der sowohl an die Straße „Auf der Maarhöhe“ bzw. die L16 angebunden ist

Der Änderungsbereich umfasst in etwa die Hälfte des Ursprungsplanes. Folgende Grundstücke der Flur 18, Gemarkung Gillenfeld, werden überplant:

Flurstück 34/5, 34/7, 34/9, 34/12, 34/13, 34/16, 34/17, 34/18, 34/19, 34/20, 34/21, 34/22, 34/23, 34/24, 34/25, 34/26, 34/27, 46/5, 46/6, 46/7, 46/8, 46/9, 74/1 teilweise und 110/1 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen.



Abbildung 2: Luftbild, Quelle Geoportal RLP

---

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

---

Laut Regionalplanentwurf liegt der Bereich in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und in einem Vorranggebiet Grundwasserschutz.

Der Bebauungsplan trägt diesen Zielen und Grundsätzen Rechnung, indem er für den Bereich Erholung und Tourismus ein wichtiges Angebot für die Region schafft und mit dem Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept die Auswirkungen auf das Grundwasser so gering wie möglich hält.

### 4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daun stellt für den gesamten Änderungsbereich Sonderbauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird somit entsprochen.



## 5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

- Behutsame Entwicklung eines Feriendorfes vor dem Hintergrund der Lage am Pulvermaar,
- Klarstellung der Ferienhausnutzung,
- Veränderung der Erschließung unter Beibehaltung des Grundsatzes eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

## 6 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 6.1 ÄNDERUNGSINHALTE

Ursprungsbebauungsplan	Bebauungsplanänderung
<p><b>Art der baulichen Nutzung</b>            Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt :            Sondergebiet (SO gemäß § 10 BauNVO Abs. 4 (Sondergebiete, die der Erholung dienen) die Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“.</p> <p>In der Art der Nutzung dient das Ferienhausgebiet dem zeitweiligen, in der Regel vier Wochen nicht übersteigenden Aufenthalt für Erholungszwecke durch einen wechselnden Personenkreis.</p> <p>Dies schließt die regelmäßige Nutzung der Wohnung durch denselben Personenkreis (z. B. Eigentümer, Pächter oder sonstige zur Nutzung dinglich Berechtigte) aus, ebenso das dauernde Wohnen, es sei denn, es handelt sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit diese für den Ablauf des Betriebs notwendig sind.</p> <p><b>SO - Ferienhausgebiet</b>  <u>Allgemein zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferienhäuser gemäß vorstehender Definition,</li> <li>• Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und sonstige Personen, die im funktionalen Beschäftigungsverhältnis zu</li> </ul>	<p><b>Art der baulichen Nutzung<sup>1</sup></b>            Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt :            Sondergebiet (SO gemäß § 10 BauNVO Abs. 4 (Sondergebiete, die der Erholung dienen) die Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“.</p> <p>In der Art der Nutzung dient das Ferienhausgebiet dem zeitweiligen, in der Regel vier Wochen nicht übersteigenden Aufenthalt für Erholungszwecke durch einen wechselnden Personenkreis.</p> <p>Dies schließt die regelmäßige Nutzung der Wohnung durch denselben Personenkreis (z. B. Eigentümer, Pächter oder sonstige zur Nutzung dinglich Berechtigte) aus, ebenso das dauernde Wohnen, es sei denn, es handelt sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit diese für den Ablauf des Betriebs notwendig sind.</p> <p><b>SO I - Ferienhausgebiet</b>  <u>Allgemein zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferienhäuser gemäß vorstehender Definition,</li> <li>• <del>Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und sonstige Personen, die im funktionalen Beschäftigungsverhältnis zu</del></li> </ul>

<p>den zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet stehen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,</li> <li>• Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Feriendorfes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.</li> </ul>	<p><del>den zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet stehen,</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,</li> <li>• Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Feriendorfes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.</li> </ul> <p><b>SO II – Zentrale Einrichtungen</b>  <u>Allgemein zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und sonstige Personen, die im funktionalen Beschäftigungsverhältnis zu den zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet stehen,</li> <li>• <del>Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Deckung des täglichen Bedarfs für Ferienhäuser mit einer maximalen Verkaufsfläche von 95 m<sup>2</sup>,</del></li> <li>• Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,</li> <li>• Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Feriendorfes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.</li> </ul>
<p><b>Begründung:</b>          Die Ergänzung des Nutzungskataloges ist erforderlich, da der Betrieb des Ferienparks neben der Rezeption auch kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Deckung des täglichen Bedarfs anbieten möchte. Dabei ist die maximale Verkaufsfläche mit Freibereich auf 95 m<sup>2</sup> beschränkt um den untergeordneten Charakter der Nutzung klarzustellen. Dies wird im Bebauungsplan dadurch geregelt, dass ein Ferienhaus als SO II (zentrale Einrichtungen) definiert wird. Die Übrigen Bereiche werden als SO I festgesetzt. Hier werden die festgesetzten Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und sonstige Personen, die im funktionalen Beschäftigungsverhältnis zu den zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet stehen, nicht mehr zugelassen.</p>	

Die sonstigen Festsetzungen des Stammpplanes bleiben unverändert.

---

## 7 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

---

Im Plangebiet ist aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13 a BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, ein Ausgleich für die zu erwartenden (faktischen) Eingriffe ist nicht zu erbringen.

Die umweltrelevanten Belange wurden im Rahmen des Stammpplanes abgearbeitet. Durch vorliegende Bebauungsplanänderungen werden keine planungsrelevanten Umweltbelange tangiert.

Auf die naturschutzfachlichen Ausarbeitungen des Stammpplanes und die artenschutzrechtlichen Bewertungen der 2. Änderung wird verwiesen.

---

## 8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

*Die Ausführungen zur technischen Infrastruktur sind unverändert aus dem Stammplane (2. Änderung) übernommen.*

*Hier sind keine Änderungen vorgesehen.*

### 8.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

### 8.2 ABWASSER

Für die Schmutzwasserentwässerung der Grundstücke gibt es einen Anschluss an das bestehende, qualifizierte Trennsystem im Ferienhausgebiet der Ortsgemeinde Gillenfeld.

Der teilweise bereits erfolgte Neubau der Schmutzwasserkanäle erfolgte auf vorher unbebautes Wiesengelände.

In einer Schutzzone III (weitere Schutzzone) sind der Einbau und der Betrieb von Abwasserleitungen und -kanälen unter Beachtung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Gewässer grundsätzlich zulässig.

Die Errichtung, Erweiterung und Betrieb der Kanalisation (Schmutzwasserkanal) im geplanten „Pulvermaar Ferienpark“ kann deshalb ebenfalls unter Verzicht einer Befreiung von den Verboten der RVO durchgeführt werden, sofern die erhöhten Anforderungen an die Dichtheit und die wiederkehrenden Überprüfungszeiträume des Arbeitsblattes *ATV-DVWK-A 142, Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten, Januar 2016*, eingehalten werden:

- Nach Abschluss aller Baumaßnahmen sind bei Neubau, Erneuerung und Renovierung Sicht- und Dichtheitsprüfungen der Abwasseranlage nach DIN EN 1610, Arbeitsblatt DWA - A 139 durchzuführen.
- wiederkehrende Prüfungen sind durchzuführen, hierzu zählen auch die Hausanschlussleitungen. Näheres entnehmen Sie bitte der beigefügten Tabelle 4 des ATV A142.
- für die in der Schutzzone II des WSG 285 Pulvermaar verlaufenden Abwasserleitungen ist das maßgeblich kürzere Prüfintervall einzuhalten.



Tabelle 4: Prüfung von Abwasserleitungen und -kanälen in Wassergewinnungsgebieten

Prüfanlass	Prüfaufwand	Prüfverfahren	Prüfintervall
Abnahme bei Neubau, Erneuerung und Renovierung		DIN EN 1610, DWA-A 139	
Abnahme vor Ablauf der Gewährleistung bei Neubau, Erneuerung und Renovierung		DIN EN 1610, DWA-A 139	
Wiederkehrende Prüfung im Bestand in Abhängigkeit vom Gefährdungspotenzials und der Wahl des Entwässerungssystems	<b>Standard</b> z. B. Schutzzone III weniger hohes Gefährdungspotenzial	Mindestens optische Inspektion	Schmutzwasser: 10 Jahre Niederschlagswasser: 15 Jahre
	<b>Erweitert</b> z. B. Schutzzone II hohes Gefährdungspotenzial	Haltungsweise Prüfung nach DIN EN 1610, DWA-A 139 Ersatzweise Muffenprüfung nach DIN EN 1610, DWA-A 139	5 Jahre
	<b>Deutlich erweitert</b> z. B. Schutzzone II sehr hohes Gefährdungspotenzial	Haltungsweise Prüfung DIN EN 1610, DWA-A 139 Ersatzweise Muffenprüfung nach DIN EN 1610, DWA-A 139	1 bis 3 Jahre

Die Ergebnisse der wiederkehrenden Prüfungen (optische Inspektionen, Dichtheitsprotokolle) sind der Oberen Wasserbehörde unaufgefordert schriftlich vorzulegen.

### 8.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalem Raumordnungsplan in einem Vorranggebiet Grundwasserschutz und in einem Wasserschutzgebiet.

Wegen der Lage des geplanten „Pulvermaar Ferienpark“ im festgesetzten Wasserschutzgebiet, WSG 285 „Pumpstation Pulvermaar“, Rechtsverordnung (RVO) vom Sept. 1993, innerhalb der Schutzzone III (weitere Schutzzone) ist die Erteilung einer Befreiung nach § 52 Abs. 2 WHG i. V. m. § 5 der RVO von den Verboten nach § 3, nicht erforderlich, da die die breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone in der Schutzzone III **kein** Verbotstatbestand darstellt.

Nach dem DVGW W 101, *Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser, Juni 2006*, gilt aus fachlicher Sicht als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in der Schutzzone III nach heutigem Kenntnisstand insbesondere Niederschlagswasser von:

- Dachflächen (ohne Zink- u. Bleieindeckung),

- befestigten Flächen mit schwachem Kfz-Verkehr, (fließend und ruhend), z.B. Wohnstraßen bis max. 500 PKW/d mit Park- und Stellplätzen,
- Garagenzufahrten, sonstige Parkplätze,
- Zwischengemeindliche Straßenverbindungen, Wegeverbindungen,

#### **8.4 STROMVERSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist sichergestellt.

---

### **9 BODENORDNUNG**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

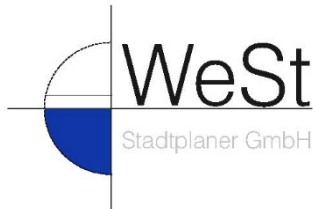
---

### **10 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE**

- Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes und sind dem Rheinischen Landesmuseum, Trier zu melden.
- Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden, ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen:
  - o 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen,
  - o 'Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen';
  - o 'Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken',
  - o Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen,
- Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.

- Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

aufgestellt im Auftrag der OG Gillenfeld durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen

Ulmen, März 2022

### **Ausfertigung**

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

Ortsgemeinde Gillenfeld  
Gillenfeld, den .....2022

.....  
Karl-Heinz Schliffler  
Ortsbürgermeister

---

## **11 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### ***Planungsrechtliche Festsetzungen***

#### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt :

Sondergebiet (SO gemäß § 10 BauNVO Abs. 4 (Sondergebiete, die der Erholung dienen) die Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“.

In der Art der Nutzung dient das Ferienhausgebiet dem zeitweiligen, in der Regel vier Wochen nicht übersteigenden Aufenthalt für Erholungszwecke durch einen wechselnden Personenkreis. Dies schließt die regelmäßige Nutzung der Wohnung durch denselben Personenkreis (z. B. Eigentümer, Pächter oder sonstige zur Nutzung dinglich Berechtigte) aus, ebenso das dauernde Wohnen, es sei denn, es handelt sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit diese für den Ablauf des Betriebs notwendig sind.

**SO I - Ferienhausgebiet**Allgemein zulässig sind:

- Ferienhäuser gemäß vorstehender Definition,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Feriendorfes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,

**SO II - Zentrale Einrichtungen**Allgemein zulässig sind:

- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und sonstige Personen, die im funktionalen Beschäftigungsverhältnis zu den zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet stehen,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Deckung des täglichen Bedarfs für Ferienhäuser mit einer maximalen Verkaufsfläche von 95 m<sup>2</sup>,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Feriendorfes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,

**Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse)**

Im Plangebiet wird die 1-geschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß (DG als Nicht-vollgeschoss festgesetzt). Kellergeschosse sind unzulässig.

**Bauweise**

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

**Höhenlage der Baukörper**

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKF EG) darf eine Höhe von 50 cm über angrenzendem natürlichem Gelände nicht überschreiten.

***Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*****Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Bei der Gestaltung der Außenflächen aller baulichen Anlagen sind großflächige und blanke Elemente sowie grellbunte Farben nicht zulässig.

Zur Gestaltung der Außenfassade sind natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden: einfache mineralische Putze, Kalkputze, Kellenputze in weißer oder heller Farbe sowie Holz.

**Dachgestaltung**

Im gesamten Geltungsbereich ist nur das geneigte Dach zulässig. Die Dachneigung wird auf 30° - 46° festgesetzt. Dachgauben sind zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Gauben dürfen max. 1,50 m breit sein.

Es sind nur geringe Dachüberstände zulässig bis max. 0,40 m.

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden wie z. B. dunkelbraun, schiefergrau, granitfarben oder schwarz. Rötliche oder andere hellere Farbtöne sind nicht zulässig.

**Gestaltung von Fahrwegen und Einfriedungen**

Die Fahr- und Gehwege der inneren Erschließung sind wassergebunden zu befestigen.

Parkflächen sind gegen den Untergrund hin abzudichten und die anfallenden Wässer über Abscheideranlagen aus dem Wasserschutzgebiet abzuweisen. Als Einfriedung sind nur Holzzäune und Hecken zulässig.

**"Nachrichtliche Übernahme von Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes in Bezug auf die Wasserschutzzone III**

- a. An den beim Bau eingesetzten Maschinen darf im Wasserschutzgebiet weder ein Ölwechsel noch Reparaturen durchgeführt werden; gegeben falls sind die Maschinen aus dem Schutzbereich zu transportieren.
- b. Während einer längeren Stillstandszeit sind Baumaschinen aus dem Schutzbereich abziehen.
- c. Die zum Betanken der Baufahrzeuge benötigten Kraftstoffe sind außerhalb der Schutzgebiete so zu lagern, dass keinerlei wassergefährdende Stoffe versickern können. Die VAWS ist strikt einzuhalten. Das Betanken der Fahrzeuge ist mit größter Sorgfalt vorzunehmen.
- d. Die während der Bauzeit anfallenden Schuttmassen sind in Containern zu sammeln und abzufahren.
- e. Die Wiederverfüllung von baubedingten Arbeitsräumen muss mit Erdmaterial erfolgen, dem keine wassergefährdenden Stoffe anhaften.
- f. Im Wasserschutzgebiet darf keine Baustelleneinrichtung, auch nicht nur vorübergehende, vorgenommen werden.
- g. Die Fundamente sind nach Aushub unverzüglich zu betonieren, damit kein Unrat in die ausgehobenen Fundamente gelangt.
- h. Es dürfen keine Profilveränderungen vorgenommen werden; lediglich kleinere Geländekorrekturen sind bis zu 0,5 m gestattet.

**Hinweis:**

Wegen Nichteinhaltung des aus forstlicher Sicht erforderlichen Abstandes von 36 - 40 m zum Wald, können keine Schadensersatzansprüche gegenüber der Gemeinde, des Waldbesitzers sowie des Betreibers der Anlage geltend gemacht werden.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist diesem entsprechend den gesetzlichen Zielvorgaben (Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz RLP) wieder zurückzuführen.

Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbebauung gesammelte Niederschlagswasser (im vorliegenden Fall der Dachflächen) in Anlehnung an das DWA-Arbeitsblatt A138 über max. 40 cm tiefe Sickermulden zu versickern.

Die Form und genaue Lage dieser dezentralen Mulden ist freigestellt. Die Sickermulden müssen mit mind. 10cm Oberboden angedeckt und mit einer Extensivrasen-Mischung eingesät werden.

Eine Verfüllung mit Kies oder Rindenmulch, sowie das Bepflanzen mit Sträuchern, Bodendeckern oder Bäumen im Bereich der Sickermulden ist nicht zulässig.

Die Größe (Sickerfläche) der erforderlichen Mulde richtet sich nach der angeschlossenen Dachfläche und dem örtlichen DWD-Regen (Kosträ 2010-R). Als maßgeblicher kf-Wert für den Oberboden kann  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s angenommen werden.

Nach § 22 Abs. 2 Landeswassergesetz Rheinland Pfalz (LWG RLP) vom 14. Juli 2015 gehört das ortsnah schadloose Einleiten von Niederschlagswasser bis zu 8 m<sup>3</sup> pro Tag zum Gemeingebrauch.

Bei der Berechnung dieser v. g. maximalen Niederschlagswassermenge wird eine befestigte Fläche Ared. von 300 m<sup>2</sup> angesetzt.

Im Rahmen des Gemeingebrauchs werden daher die dezentralen Einleitungen des Niederschlagswassers in wasserrechtlicher Hinsicht erlaubnisfrei gestattet.

Das Niederschlagswasser der ausnahmslos geschotterten Verkehrswege wird nicht gezielt gesammelt oder abgeleitet, so deshalb hier kein wasserrechtlicher Benutzungstatbestand vorliegt und somit ebenfalls kein Wasserrechtsantrag erforderlich ist.

### **Ausfertigung**

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

Ortsgemeinde Gillenfeld  
Gillenfeld, den .....2022

.....  
Karl-Heinz Schlifter  
Ortsbürgermeister