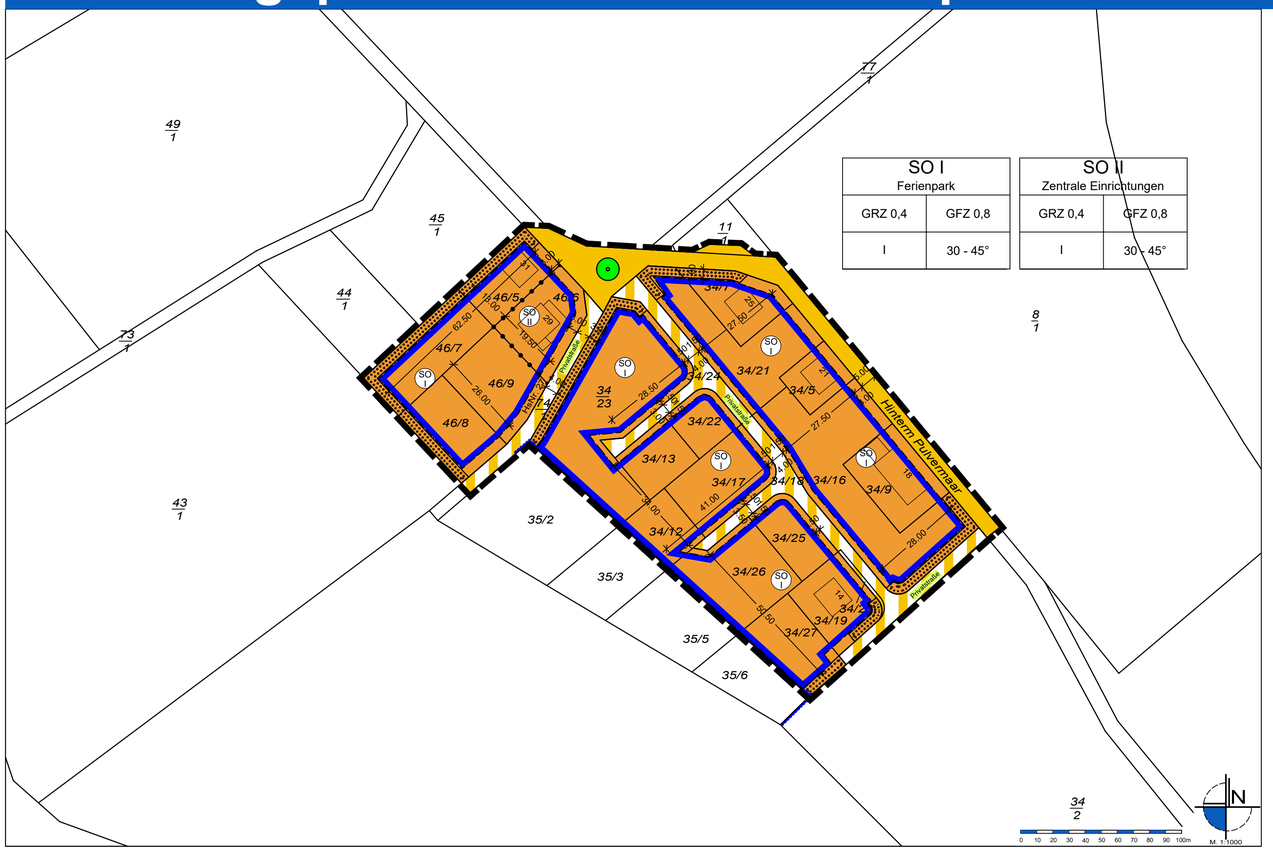
Ortsgemeinde Gillenfeld
Bebauungsplan "Pulvermaar Ferienpark" - 3. Änderung



Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB
Die Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom __.__.2022, die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am __.__.2022 und die Bekanntmachung im Internet am __.__.2022, in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum __.__.2022 gegeben wurde.

Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Ortsgemeinderatssitzung vom __.__.2022 beraten und beschlossen.

Gillenfeld, den __.__.2022

Karl-Heinz Schlifter
Ortsbürgermeister (L. S.)

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Bebauungsplan „Pulvermaar Ferienpark“ – 3. Änderung ist am __.__.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung während der Dienststunden, und zwar montags bis mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr von Jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich.

Gillenfeld, den __.__.2022

Karl-Heinz Schlifter
Ortsbürgermeister (L. S.)

Satzungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Gillenfeld beschloss am __.__.2022 den Bebauungsplan „Pulvermaar Ferienpark“ – 3. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 88 Abs. 1 LBauO in Verbindung mit § 24 GemO als

S a t z u n g.

Gillenfeld, den __.__.2022

Karl-Heinz Schlifter
Ortsbürgermeister (L. S.)

Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung
Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Gillenfeld überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Dies wird hiermit beurkundet.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Gillenfeld, den __.__.2022

Karl-Heinz Schlifter
Ortsbürgermeister (L. S.)

Legende

Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
§10 BauNVO

SO – Sondergebiet Ferienpark

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Privatstraße"

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

§9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen

34/9 – Flurstücksgrenze laut Kataster, Flurstücksnummer laut Kataster

18.00 – Bemaßung

18 – Gebäude laut Kataster

Textfestsetzungen

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 m²,
- 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 Nichtvollgeschoss 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 abzuziehen.
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
Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist diesem, nach dem Wasserhaushaltsgesetz WHG, zurückzuführen. Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbebauung gesammelte Niederschlagswasser(im vorliegenden Fall der Dachflächen), nach dem DWA-Arbeitsblatt A138, über max. 40 cm tiefe Sickermulden zu versickern. Die Form und genaue Lage der 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 (Kostra 2010-R). Als maßgeblicher kf-Wert für den Oberboden kann $1*10^{-5}$ m/s angenommen werden.

Das Niederschlagswasser der ausnahmslos geschotterten Verkehrswege wird nicht gesammelt, weshalb hier kein wasserrechtlicher Tatbestand vorliegt und kein Wasserrechtsantrag erforderlich ist.

Plangrundlage

Herkunftsvermerk
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©GeoBasis-DE/LvermGeoRP November 2019.
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Nutzungsschablone (Beispiel)

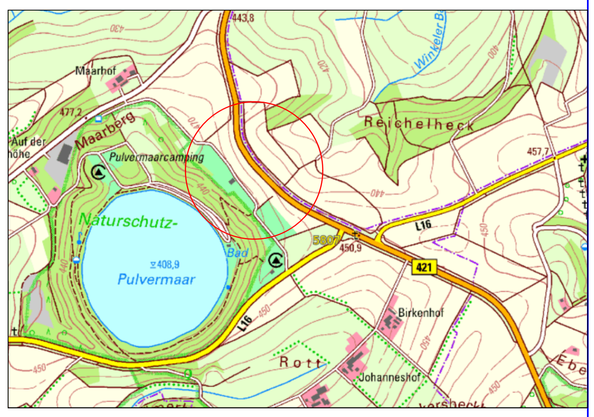
Art der baulichen Nutzung	SO x Ferienpark	x = Teilbereich
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4 / GFZ 0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	I / 30 - 45°	Dachneigung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3 und 6 geändert (Art. 9 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. 2021 S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), Zuletzt geändert durch Art. 1 Siebtes LandesG zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 27.1.2022 (GVBl. S. 21)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 9 geändert, §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Übersichtskarte (Maßstab Unbekannt)



Projekt

Ortsgemeinde Gillenfeld
Bebauungsplan "Pulvermaar Fereienpark" - 3. Änderung

Entwurf

Auftraggeber:	Ortsgemeinde Gillenfeld	Projektnr:	01-800
Phase:	Entwurf	Stand:	März 2022
Bearbeitet:	Rolf Weber	Maßstab:	1:1000

WeSt Stadtplaner GmbH
Waldstrasse 14
56766 Ulmen
Tel.: 02676/9519110
Fax.: 02676/9519111