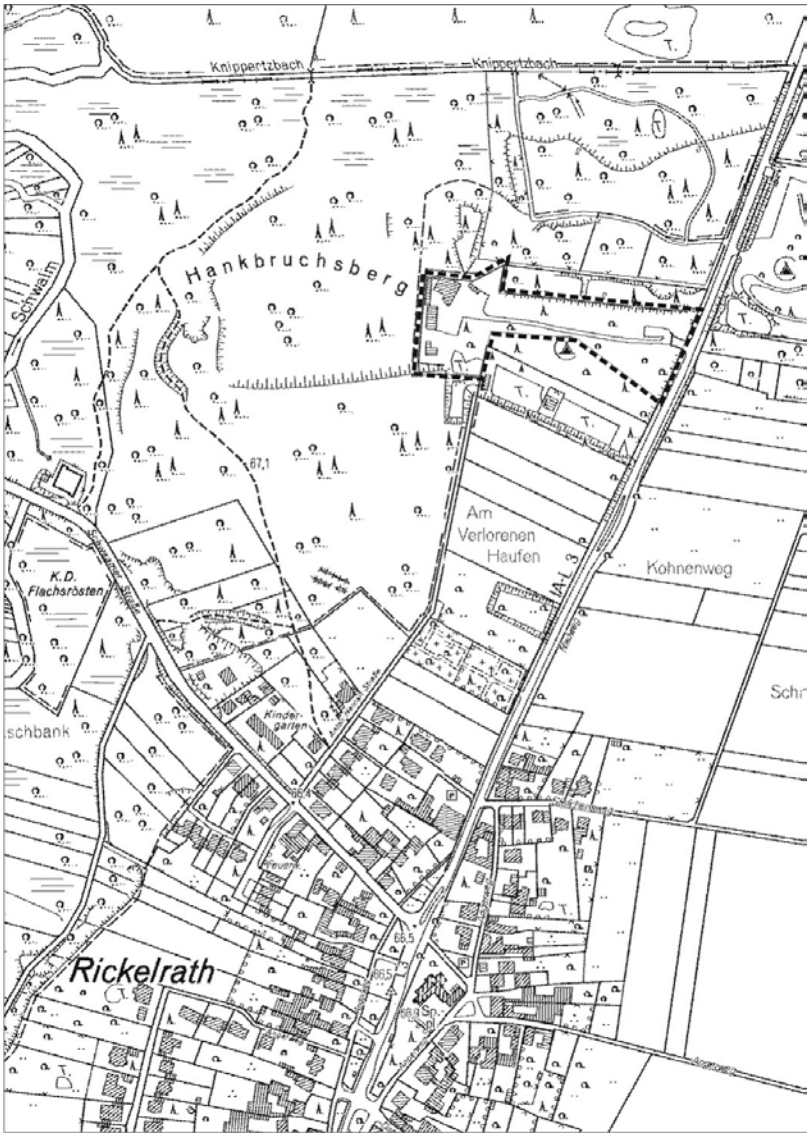
Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans V-6, Rickelrath - Camping- und Wochenendplatz „Heidehaus“



Inhaltsverzeichnis:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO) 4

1.1 Camping- und Wochenendplatz SOCW 1 (§ 10 BauNVO) 4

1.2 Camping- und Wochenendplatz SOCW 2 (§ 10 BauNVO) 4

1.3 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO) 4

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 und Abschnitt 2 BauNVO) 5

2.1 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse (§ 18 und 20 BauNVO) 5

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) 5

3.1 Erhalt von Laubbäumen 5

3.2 Extensive Grünflächen 5

4. Gewässer 6

5. Beleuchtung 6

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) 6

7. Verkehrsflächen und Stellplätze 6

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO 6

8.1 Gestaltung, Bepflanzung 6

8.2 Sonstige Festsetzungen 6

9. Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB 7

- **Archäologie 7**

- **Kampfmittel 7**

- **Behandlung des Oberbodens 7**

- **Umgang mit Regenwasser 7**

- **Bauzeitenbeschränkung/ Artenschutz 8**

- **Rechtsgrundlagen 8**

10. Anhang: Pflanzliste 9

10.1 Bäume 9

10.2 Sträucher 9

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Camping- und Wochenendplatz SOCW 1 (§ 10 BauNVO)

In den Camping- und Wochenendplatzgebieten SOCW 1 sind innerhalb der überbaubaren Flächen - gemäß Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung CW VO) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 24.03.2011 – nachfolgende Nutzungen zulässig:

1. Das Aufstellen von Wohnwagen (Wohnmobile und Wohnanhänger) oder Zelten sowie die Unterbringung der zugehörigen Kraftfahrzeuge auf Standplätzen mit einer Mindestgröße von 70 qm.
2. Das Aufstellen oder die Errichtung von Wochenendhäusern sowie die Unterbringung der zugehörigen Kraftfahrzeuge auf Aufstellplätzen mit einer Mindestgröße von 100 qm. Die Wochenendhäuser dürfen eine Grundfläche von höchstens 50 qm und eine Gesamthöhe von höchstens 3,50 m aufweisen. Bei der Ermittlung dieser Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 qm Grundfläche oder ein Vorzelt, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt.

1.2 Camping- und Wochenendplatz SOCW 2 (§ 10 BauNVO)

Im Camping- und Wochenendplatzgebiet SOCW 2 sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Camping- und Wochenendplatzes zulässig:

1. Betriebsgebäude und –räume wie Sanitär- und Abstellräume, Lager, Werkstatt und dergleichen,
2. zur Bewirtschaftung des Betriebes erforderliche Geschäfts- und Verwaltungsräume wie Büros, Rezeption, Kiosk und dergleichen,
3. dem Betrieb des Camping- und Wochenendplatzes dienende Anlagen und Einrichtungen für Sport-, Freizeit- und gesundheitliche Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören,
4. Ferienwohnungen, die im Sinne des § 10 Abs. 4 Satz 1 BauNVO während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, sowie
5. Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

1.3 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO)

Garagen und Carports sind im SOCW1 unzulässig.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind im Sondergebiet SOCW 2 nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen (Ga) allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 und Abschnitt 2 BauNVO)

Als Maße der baulichen Nutzung gelten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO:

2.1 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse (§ 18 und 20 BauNVO)

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Planeinschrieb / Festsetzungsschablone in den Sondergebieten SOCW 1 als Gesamthöhe (OK) und SOCW 2 als Firsthöhe (FH) in Metern (m) über der Straßenkrone mittig vor dem Gebäude festgesetzt. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend mit Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind durch Pflanzen der Pflanzliste zu ersetzen.

Die sich im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche bei Planaufstellung befindlichen Laubbäume sind gemäß Ziffer 3.1. zu erhalten und müssen nach Abgang durch Laubbäume der Pflanzliste ersetzt werden. Der Pflanzabstand bei Sträuchern beträgt 1,5 m mal 1,5 m. Je 25 m² ist ein Baum zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße beträgt:

- bei Sträuchern: 2-mal verpflanzt ohne Ballen, 60-100 cm; alternativ: leichte Sträucher, einmal verpflanzt o. Ballen, 100-120 cm;

- bei Bäumen (Hochstämme): 3-mal verpflanzt ohne Ballen, 80-120 cm, Stammumfang mind. 10cm.

3.1 Erhalt von Laubbäumen

Bestehende Laubbäume im Geltungsbereich mit einem Stammdurchmesser ab 20 cm sind zu erhalten und bei Abgang mit heimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

3.2 Extensive Grünflächen

Es wird festgesetzt, einen Anteil extensiver Grünflächen im Plangebiet von mindestens 2.000 m² zu entwickeln. (z.B. Extensivgrünland, ggf. mit einigen heimischen Gehölzen, Staudenbrache heimischer Arten, o. Ä.)

4. Gewässer

Der Löschteich ist als Stillgewässer mit möglichst naturnaher Ausprägung zu erhalten

5. Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten dürfen im Bereich der privaten Verkehrsfläche, den Flächen für Stellplätze (St) sowie im Bereich der für die Platzbenutzer zur Verfügung gestellten Sport- und Freizeitanlagen nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, HSE/T-Lampen) verwendet werden. Großflächige Reklametafeln und Werbeflächen mit starken Lichtemissionen sind nicht zulässig.

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb der Sondergebiete zu versickern oder in die gesondert gekennzeichnete Fläche einzuleiten. Das Einleiten in Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig.

7. Verkehrsflächen und Stellplätze

Die private Verkehrsfläche ist so herzurichten, dass jederzeit eine Befahrbarkeit für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge gegeben ist. Stehen Gründe des Wasserschutzes und der Funktion als Rettungsweg nicht entgegen sind private Verkehrsfläche und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO

8.1 Gestaltung, Bepflanzung

Einfriedungen und Gestaltung von Aufstellplätzen, Müll- und sonstigen Lagerflächen sind mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

8.2 Sonstige Festsetzungen

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln die wassergefährdende Stoffe enthalten, ist im Geltungsbereich unzulässig.

9. Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- **Externer Ausgleich**

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg erfolgt eine externe Kompensation des ökologischen Defizits von 5.141 Wertpunkten über das Ökokonto der Stadt Wegberg durch vertragliche Sicherung zwischen der Stadt Wegberg und der Eigentümerin des Platzes.

- **Archäologie**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax: 02425/ 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- **Kampfmittel**

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen (Tel.: 0211/475-1490).

- **Behandlung des Oberbodens**

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. haben möglichst flächensparend zu erfolgen.

- **Umgang mit Regenwasser**

Zu beachten sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

- **Bauzeitenbeschränkung/ Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist im Hinblick auf das Tötungsverbot die Baufeldfreimachung auf den Herbst oder Winter zu beschränken.

Durchführung von Abrissarbeiten oder wesentliche Umbauarbeiten an Nebengebäuden oder Wochenendhäusern zwischen Dezember und Ende März unter Berücksichtigung möglicher Fledermausvorkommen.

Durchführung von Rodungsarbeiten auf dem Platz ausschließlich zwischen Oktober und Februar unter Berücksichtigung heimischer Vogelartenvorkommen.

Bei wesentlichen Baumaßnahmen am Hauptgebäude sowie bei wesentlichen Veränderungen am Stillgewässer sind weitergehende Untersuchungen (Artenschutzprüfung Stufe 2) erforderlich

Eine weitergehende Untersuchung und Bewertung (ASP Stufe 2) ist erforderlich bei wesentlichen Maßnahmen an den Hauptgebäuden sowie nachteiligen Veränderungen des Stillgewässers entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Als populationsstützende Maßnahmen wird weiterhin empfohlen bei der Neuanlage von Gebäuden auf „Fledermausfreundlichkeit“ zu achten (z.B. Einbau von Fledermausspaltensteinen o. Ä.) sowie im Bereich der Grünflächen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Weiterhin wird für angrenzende Waldflächen empfohlen die vorgesehenen Fällarbeiten außerhalb der Brutzeiten durchzuführen und Höhlenbäume sowie ältere Eichen zu erhalten soweit es die Verkehrssicherungspflicht zulässt.

- **Rechtsgrundlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CW VO) als Anhang auf der Planzeichnung abgedruckt ist: Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO) vom 24. März 2011; GV.NRW Ausgabe 2011 Nr.7.

10. Anhang: Pflanzliste

10.1 Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide

10.2 Sträucher

Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe
Rhammnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Roter Holunder