STADT MONSCHAU

BEBAUUNGSPLAN KONZEN NR. 5, 2. ÄNDERUNG CAMPINGPLATZ JONE BUR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
   1.1 MD_1 – Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung
   Nicht zulässig sind:
   - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
   - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
   - Sonstige Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.

   Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die nach § 5 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung.

   1.2 Sondergebiete

   1.2.1 Nutzungsabgrenzung
   Die Anlagen und Einrichtungen des Camping- und Wochenendplatzes Jonebur sind ausschließlich in den Sondergebieten der Lagekennzeichnung SO_1 und SO_4 nach Maßgabe der zeichnerischen und Textlichen Festsetzungsregelung zulässig. Darüber hinausgehende Nutzungsfestsetzungen sind nicht Bestandteil des eigentlichen Camping- und Wochenendplatzes. Nutzungen, die in SO_2 und SO_3 zulässig sind, sind ebenfalls in SO_1 und SO_4 zulässig.

   1.2.2 Zweckbestimmung
   Der Camping- und Wochenendplatz dient vorwiegend dem Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen, Zelten und Wochenendhäusern im Sinne der CW VO.

   1.2.3 Sondergebiete – gegliederte Zweckbestimmung und Nutzung

   1.2.3.1 Das Sondergebiet SO_1 dient vorwiegend der Unterbringung von Betriebswohnungen und von Einrichtungen zum Betrieb und zur Unterhaltung, insbesondere auch zur Ver- und Entsorgung, des Camping- und Wochenendplatzes in den Sondergebieten SO_2 bis SO_4.
   Zulässig sind:
   - Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie sanitäre Anlagen, so z. B. die der Trinkwasserversorgung,
   - Wascheinrichtungen,
   - Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen,
   - Anlagen zur Einbringung von Abwässern und Fäkalien,
   - Abortanlagen
   - Abfallbehälter,
   - Fernsprechstellen und Erste-Hilfe-Station,
   - Rezeption, Kiosk und Kantine,
   - Zentraler Parkplatz,

- Höchstens zwei Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. –betreiber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb des Camping- und Wochenendplatzes zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- Anlagen für handwerklich-technische Einrichtungen zum Betrieb und zur Unterhaltung der im Camping- und Wochenendplatz zulässigen Anlagen.
- *Wochenendhäuser in Leichtbauweise*

1.2.3.2 Sondergebiet SO_2

Das Sondergebiet SO2 dient vorwiegend als Campingplatz im Sinne der Begriffsbestimmung der CW VO. Zulässig sind:

- Wohnwagen und
- Zelte

1.2.3.3 Sondergebiet SO_3

Das Sondergebiet SO3 dient vorwiegend als Camping- und Wochenendplatz im Sinne der Begriffsbestimmung der CW VO. Zulässig sind:

- Wohnwagen und
- Wochenendhäuser in Leichtbauweise

1.2.3.4 Sondergebiet SO_4

Das Sondergebiet SO_4 dient ausschließlich als überbaubare Fläche für sanitäre Einrichtungen. Zulässig sind:

- Anlagen der Trinkwasserversorgung,
- Wascheinrichtungen,
- Geschirr- und Wäschespüleinrichtungen,
- Anlagen zur Einbringung von Abwässern und Fäkalien,
- Abortanlagen.

1.2.3.5 Sondergebiet SO_1 bis SO_3

Zulässige gemeinsame Nutzungen:
Zulässig sind innerhalb der bebaubaren Flächen auch solche Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen und dem Nutzungszweck dienen; hierzu zählen auch Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, die sich insbesondere in Grundfläche und Baumasse unterordnen.

Ausschluss von Nutzungen:
Unzulässig sind

- Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung, wie z. B. Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos, Nacht- und Tanzlokale jeglicher Art, Diskotheken, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, so auch Sex-Shops und ähnliche Betriebe wie solche, die dem Verkauf von Waren dienen,
- Nebenanlagen aller Art auf der nicht überbaubaren Fläche der Sondergebiete SO_2 und SO_3.
-

2. Mass der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Aufstellfläche im Sinne der CW VO in den Sondergebieten SO2 und SO3
Zulässig sind je Zeltanlage, je Wohnwagen, je Wohnwagen einschließlich Vorzelt und je Wochenendhaus als Mindest- bis Höchstmaß
im Sondergebiet SO_2: 55 – 70 m²
im Sondergebiet SO_3: 85 – 100 m²

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen

2.2.1 Höhenlage Erdgeschoß-Fußboden

Zulässig ist für die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens baulicher Anlagen im Dorfgebiet, Sondergebiet SO1 und der Wochenendhäuser im Sondergebiet SO3 eine Höhe, die höchstens 0,5 m über natürlichem Gelände liegt. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Außenwand, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt.

2.2.2 Trauf- und Firsthöhe

Zulässig ist

- Eine Traufhöhe von höchstens 3,5 m,
- Eine Firsthöhe von höchstens 8,5 m,
- Die gegebene Trauf- und Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau

2.2.3 Drempel

Zulässig sind

- Drempel bis zu einer Höhe von 0,5 m,
- Gegebene Drempelhöhen eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau.

Gemessen wird die Drempelhöhe zwischen Oberkante Erdgeschoß-Decke und Oberkante Dachhaut in Verlängerung des aufgehenden Mauerwerks.

3. <u>Dächer</u>

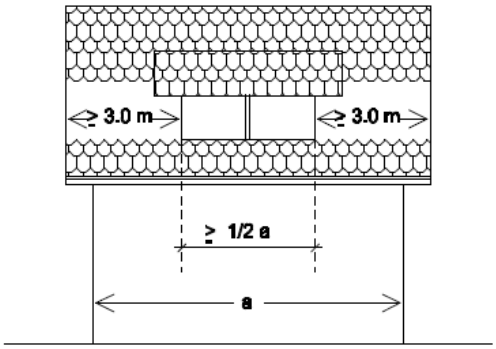
3.1 Dachneigung

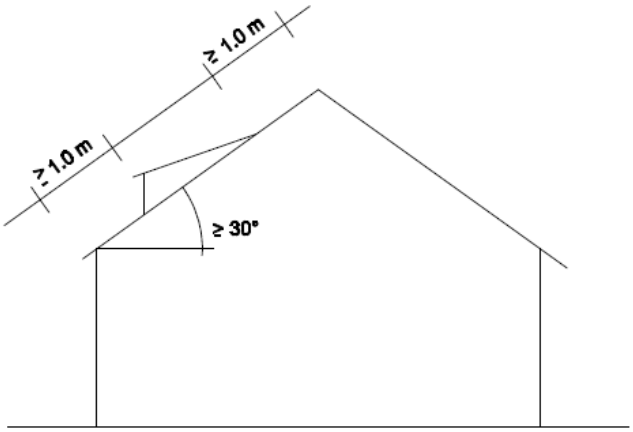
Zulässig ist eine Dachneigung für bauliche Anlagen

- Von 35° bis 48°,
- Von 0° bis 5° für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung,
- Die Dachneigung eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau.

3.2 Dachgauben

Zulässig sind Dachgauben gemäß nachstehender zeichnerischer Festsetzung:





4. <u>Einfriedungen</u>

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig

- Entlang der Grenze der Verkehrsflächen nur als Holzzaun, der eine Höhe von 0,8 m nicht überschreite,
- Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen nur als Holz- oder Maschendrahtzaun, der eine Höhe von 1,5 m nicht überschreitet,
- Als Böschungsmauern, die bergseitig das natürliche Gelände um 0,2 nicht überschreiten.

5. <u>Grünordnerische Festsetzungen</u>

5.1 Hecken

Es sind im Bereich der gekennzeichneten Heckensignaturen zur Anpflanzung einer Hecke auf einem 1,50 m breiten Streifen Rotbuchen anzupflanzen. Die Rotbuchen sind dauernd und unversehrt zu erhalten, es ist ggfls. auch nachzupflanzen. (S. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan).

5.2 Streuobstwiese extern

Auf der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche ist gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag eine Streuobstwiese zu entwickeln, zu pflegen und bei Abgang unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

5.3 Wildgehölzstreifen

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag ein Wildgehölzstreifen zu entwickeln, zu pflegen und bei Abgang unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

5.4 Zu erhaltende Gehölzstreifen
In den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Gehölze zu pflegen und zu erhalten und ggfls. bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

5.5 Einzelbäume
Innerhalb der als SO ausgewiesenen Flächen sind 65 Rotbuchen (Fagus sylvatica) anzupflanzen.

5.6 Nebenbestimmungen
Nachfolgende Nebenbestimmungen sind für alle Gehölzpflanzungen zu beachten:

- Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung / Bezugsfertigkeit in der dann laufenden oder darauf folgenden Pflanzperiode Herbst / Frühjahr durchzuführen.
- In der Anwuchsphase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern.
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
- Die Beendigung der Pflanzmaßnahme ist der Unteren Landschaftsbehörde zwecks Abnahme telefonisch oder schriftlich mitzuteilen.

B Hinweise

1. Bodendenkmale
Gemäß § 15 DSchG NW besteht bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199).
Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen eines Vertreters einer dieser Behörden unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG NW).

2. Bodenschutz
Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.
Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 3 Monaten mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 40 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.
Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumassnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

3. Geologie
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

5. Artenschutzrechtliche Prüfung
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Liebert/Alsdorf)

6. Externe Ausgleichsmaßnahme
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine externe Ausgleichsmaßnahme im Bereich der Parz. 284, Flur 14, Gemarkung Imgenbroich

7. Schutz von Feuchtgebieten

Das im Plangebiet liegende Feuchtgebiet ist einzufrieden und vor Betretung durch Menschen zu schützen.

8. Immissionsgutachten Lärm
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Immissionsgutachten Lärm des Büros Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Stolberg, vom 25. 1. 2013 / Nr. 20131371
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Vorhaben immissionsrechtlich zu prüfen.