Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 14 "Camping- und Wochenendplatz Mulartshütte" der Gemeinde Roetgen

1. Bestandteile dieser textlichen Festsetzungen

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag, eine Kurzbetrachtung der Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Aachen, zu diesem Planverfahren ist nicht als Bestandteil dieses Bebauungsplanes, sondern als Anlage Nr. 2 zur Begründung beigefügt; dessen festsetzungsrelevante ökologische Aussagen wurden zu Festsetzungen, zeichnerisch wie textlich, modifiziert.

Die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze vom 10.11.1982, GV. NW. S. 731/SGV. NW. 232, im nachhinein CW VO genannt, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes (siehe Anlage Nr. 2), soweit nachfolgende Festsetzungen auf diese Verordnung verweisen.

2. Camping- und Wochenendplatz

2.1 Nutzungsabgrenzung

Der Bebauungsplan enthält mit Ausnahme der Vicht (= nachrichtliche Übernahme) ausschließlich nur Anlagen und Einrichtungen des Camping- und Wochenendplatzes. D. h., neben den Sondergebieten zählen ebenso die Unternutzungen der Grünflächen und der Stellplätze als Bestandteile der Platzanlage.

2.2 Zweckbestimmung

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

3. Sondergebiete - gegliederte Zweckbestimmung und Nutzung

3.1 Sondergebiet SO_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_3 und in der Privaten Grünfläche des Zelt- und Zeltlagerplatzes.

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, und Kiosk,
Schwimmbad,
zentraler Parkplatz;

höchstens zwei Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. -betreiber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb des Camping- und Wochenendplatzes sowie Zelt- und Zeltlagerplatzes zugeordnet und ihnen gegenüber jeweils in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;

Anlagen für handwerklich-technische Einrichtungen zum Betrieb und zur Unterhaltung der im Camping- und Wochenendplatz Mulartshütte zulässigen Anlagen.

3.2 Sondergebiet SO_2

Das Sondergebiet SO_2 dient vorwiegend als Camping- und Wochenendplatz im Sinne der Begriffsbestimmung der CW VO. Zulässig sind

Wohnwagen und als sogenannte Wochenendhäuser definierte, nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime; nicht zulässig sind alle sonstigen Arten von Wochenendhäusern.

3.3 Sondergebiet SO_3

Das Sondergebiet SO_3 dient vorwiegend als Campingplatz im Sinne der Begriffsbestimmung der CW VO. Zulässig sind

Wohnwagen und Zelte, die jederzeit ortsveränderlich aufgestellt sind.

3.4 Sondergebiete SO_1 bis SO_3

3.4.1 Zulässige gemeinsame Nutzungen

Zulässig sind

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, deren bauliche Anlagen sich insbesondere in Grundfläche und Baumasse unterordnen.

3.4.2 Ausschluß von Nutzungen

Unzulässig sind

Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Ziff. 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 den nicht überbaubaren Flächen, so z. B. insbesondere zusätzliche Einfahrten; hiervon ausgenommen sind Zugänge und Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, und Böschungsmauern. - Die Festsetzungen der Ziff. 10 bis13 dieser textlichen Festsetzungen bleiben hiervon unberührt.

4. Private Grünfläche im Westen - Nutzungsdefinition

Die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" dient als Zeltplatz im Sinne der CW VO.

Zulässig sind

das Aufstellen von Zelten und das gelegentliche Einrichten von Zeltlagern, außerhalb der festgesetzten 20 m-Zone entlang der Landstraße Nr. 12 auch untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck dienen und diesem in ihrer Eigenart nicht widersprechen, deren Höchstanzahl 2, deren Höchstmaß umbauten Raumes je 20 m³ beträgt und deren Höhe je 3,5 m nicht überschreitet.

Unzulässig sind

bauliche Anlagen aller Art innerhalb der entlang der Landstraße Nr. 12. zeichnerisch festgesetzten 20 m-Zone.

5. Flexibilisierungs-Regelung

Die maßliche Lagebestimmung zeichnerischer Festsetzungen mit Bezug auf die nachrichtlich übernommene Gewässergrenze der Vicht bezieht sich ausschließlich auf die natürlichen Veränderungen unterliegende, nach dem Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen definierte, örtlich jeweils gegebene Gewässergrenze. Insofern

können trotz unverändert gültiger Maßfestsetzung die von der Gewässergrenze abhängigen zeichnerischen Festsetzungen ebenso flexibel-fließender Veränderung unterliegen.

6. Höhenlage, Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen im Sondergebiet SO_1

6.1 Höhenlage Erdgeschoß-Fußboden

Zulässig ist

für die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens baulicher Anlagen eine Höhe, die höchstens 0,75 m über natürlichem Gelände liegt. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Außenwand, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt.

6.2 Trauf- und Firsthöhe

Zulässig sind

a) eine Traufhöhe von höchstens 3,5 m und eine Firsthöhe von höchstens 6,5 m,

b) die gegebene Trauf- und Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau, sofern die Höhenfestsetzung aus a) überschritten wird.

Bezugshöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoß-Fußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäude-Außenwand.

7. Drempel

Zulässig sind

Drempel der Gebäude bis zu einer Höhe von 0,5 m bzw.

die gegebenen Drempelhöhen eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau.

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

8. Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen

von 0° bis 35° für bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bzw.

die Dachneigung eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau.

9. Dachgaube

Dachgauben sind nicht zulässig.

10. Einfriedung

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig

nur als Holz- oder Drahtzaun, auch Maschendrahtzaun, der eine Höhe von 1,5 m, als Böschungsmauer, die bergseitig das natürliche Gelände um 0,2 m

nicht überschreitet.

Die Maßnahmen und Bindungen der folgenden Ziff. 11 dieser textlichen Festsetzungen bleiben ebenso wie § 10 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen von den Festsetzungen dieser Ziffer unberührt.

11. Anpflanzen von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

11.1 Bestandserhaltung

In den "A"-gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Hecken,
in den "B"-, "C"- und "D"- gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Gehölze zu pflegen und zu erhalten, ggf. ist nachzupflanzen.

11.2 Anpflanzen

11.2.1 Abgang-Ersatz

Infolge natürlichen und gebotenen Abganges von Bäumen und Gehölzen ist an gleicher Stelle je Abgang baldmöglich ersatzweise nachzupflanzen

in der "B_1"-gekennzeichneten Fläche 2 Laubbäume der Artenliste Nr. 1 der folgenden Ziff. 12.,

in der "$B_{2,3}$"-gekennzeichneten Fläche 1 Gehölz und 1 Laubbaum der Artenlisten Nrn. 1 bzw. 3 der folgenden Ziff. 12.,

in der "C"-gekennzeichneten Fläche 3 Gehölze der Artenliste Nr. 2 der folgenden Ziff. 12.,

in der "D"-gekennzeichneten Fläche 3 Gehölze der Artenliste Nr. 3 der folgenden Ziff. 12.

Die Ersatzpflanzen sind allesamt im Sinne der Festsetzung der Ziff. 11.1 zu erhalten.

11.2.2 Lückenschließende Ergänzung

In der "C"-gekennzeichneten Fläche sind ergänzend lückenschließende Bäume und Sträucher der Artenliste Nr. 2 der folgenden Ziff. 12. in einem Abstand von 1,0 bis 1,5 m anzupflanzen; sie sind im Sinne der Festsetzung der Ziff. 11.1 zu erhalten.

In der "D"-gekennzeichneten Fläche sind ergänzend 15 lückenschließende Gehölze der Artenliste Nr. 3 der folgenden Ziff. 12. in einem Abstand von 1,0 bis 1,5 m anzupflanzen; sie sind im Sinne der Festsetzung der Ziff. 11.1 zu erhalten.

11.2.3 Neu-Anpflanzen von Hecken

In der "E"-gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Wildstrauchhecke aus Gehölzen der Artenliste Nr. 3 der folgenden Ziff. 12. anzupflanzen: 3 bis 5 Gehölze je einer Art sind gruppenweise zusammenzufassen. - Es ist zulässig, die unbeschnitten zu belassende Hecke gelegentlich durch "auf den Stock setzen" abschnittsweise verjüngend zurückzuschneiden; gelegentlich und abschnittsweise heißen hier: in einem Mindestzeitabstand von 5 bis 10 Jahren eine Abschnittslänge von höchstens 10 m. Die Hecke ist im Sinne der Festsetzung der Ziff. 11.1 zu erhalten.

In der "F"-gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Schnitthecke aus Gehölzen der Artenliste Nr. 4 anzupflanzen: je lfd. Meter sind 5 Pflanzen zu setzen. Die Hecke ist auf eine Mindestbreite von 0,5 m und auf eine Mindesthöhe von 1,5 m zu erziehen bzw. zu schneiden und im Sinne der textlichen Festsetzung der Ziff. 11.1 zu erhalten.

12. Anlage zu 11.: Pflanzenarten-Liste

12.1 Artenliste Nr. 1 - Laubbäume

Fagus sylvatica (Buche)

Acer pseudo-platanus (Bergahorn)

Betula pendula (Gewöhnliche Birke)

Quercus robur (Stieleiche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm

12.2 **Artenliste Nr. 2 - Ufergehölz**

Alnus glutinosa (Schwarzerle)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Fraxinus excelsior (Esche)

Salix alba (Silberweide)

Salix fragilis (Bruchweide)

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Qualität: Forstware (Heister, Höhe: mind. 1,5 m, und kleine Sträucher, Höhe: 0,60 m - 1 m) bzw. Steckhölzer der beiden Weidenarten

12.3 **Artenliste Nr. 3 - Sonstiges Gehölz**

Acer campestre (Feldahorn)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuß)

Quercus robur (Stieleiche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Qualität: Forstware (Heister, Höhe: mind. 1,5 m)

12.4 **Artenliste Nr. 4 - Schnittheckengehölz**

Fagus sylvatica (Buche)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

Taxus baccata (Eibe)

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, mit und ohne Ballen (je nach Art), Höhe: 60 - 100 cm

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. Bindungen für die Erhaltung von Gewässern

13.1 Nadelholzzone - Gehölzaustausch, Sukzession

In der "B_2"-gekennzeichneten Fläche ist es zulässig, mit Ausnahme vorhandener schützenswerter Eiben, alle übrigen Nadelgehölze zu entfernen und entsprechend der Bindungsfestsetzung der Ziff. 11.2.1 zu ersetzen und zu erhalten. - Im übrigen ist die "B_2"-gekennzeichnete Fläche der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.

13.2 Ufer- und Gewässer-Böschungsbereich - diverse Maßnahmen und Bindungen

Die "C"-gekennzeichnete Fläche ist - über die Festsetzung der Ziff. 11.1, 11.2.1 und 11.2.2 Abs. 1 überlagernd hinausgehend - der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

In der "C"-gekennzeichneten Fläche sind

zulässig:

Erhaltungsmaßnahmen an den vorhandenen, ufersichernden Bruchsteinmauern;

unzulässig:

- vorhandene Bruchsteinmauern durch anderes Baumaterial als Bruchstein zu erhalten bzw. instandzusetzen
- vorhandene Uferbefestigungen baulich zu ergänzen bzw. zu erweitern und neue hinzuzufügen
- Aufschüttungen, Verfüllungen, Abgrabungen und sonstige bodengestaltende Änderungen

- Ablagerungen jeder Art, so z. B. insbesondere durch Grünabfall, -schnitt, Kompost, -mieten

- die Beeinträchtigung, Beschädigung und Beseitigung von Aufwuchs, so auch das Mähen bodendeckender niedriger Vegetation

- das Einbringen nicht bodenständiger über die in den Artenlisten der Ziff. 12. genannten hinausgehenden Pflanzen

- Dünger- und Pestizid-Einsatz - auch im Bereich angrenzender, wirkungsrelevanter, ufernaher Flächen