TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN ROHREN NR. 4 -SOMMER- UND WINTERSPORTZENTRUM- DER STADT MONSCHAU

1. Bestandteil dieser Textlichen Festsetzungen

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zu diesem Planverfahren wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Sommer- und Wintersportzentrum Nutzungsabgrenzung

Die Anlagen und Einrichtungen des Sommer- und Wintersportzentrums Rohren sind nur in den Sondergebieten mit der Lagebestimmung SO_1 bis SO_7 und in der Freizeitwiese der privaten Grünfläche im Rahmen der folgenden Festsetzungsregelung zulässig. Darüber hinausgehende Nutzungsfestsetzungen sind nicht Bestandteil des Sommer- und Wintersportzentrums.

3. Dorfgebiet: Einschränkung der baulichen Nutzung

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen:
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
Tankstellen.

4. Sondergebiet: Festsetzung der Zweckbestimmung und Nutzung

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für sommer- und wintersportliche Zwecke, die der Entwicklung des Freizeit- und Erholungsschwerpunktes Rohren dienen.

4.1 Gliederung des Sondergebietes

4.1.1 Sondergebiet SO_1

Zulässig sind:
Schank- und Speisewirtschaften,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Gebäude für Sportartikelverleih und -verkauf,
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

a) Anlagen für sommer- und wintersportliche Zwecke, wie Liftanlagen, Rodelbahnen, Skipisten, Sommerbobbahnen, Spiel- und Sporteinrichtungen, Reitbahnen, Erste-Hilfe-Stationen, Toilettenanlagen, Lagerfeuerplätze, Grillhütten. Für jede eigenständige bauliche Einrichtung und Anlage ist ein Höchstmaß von 40 m³ umbauten Raumes zulässig;
b) Anlagen für technische Einrichtungen zum Betrieb und zur Unterhaltung der zulässigen Anlagen.

4.1.2 Sondergebiet SO_2

Zulässig sind Sporthallen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

a) Anlagen für sommer- und wintersportliche Zwecke, wie Liftanlagen, Rodelbahnen, Skipisten, Sommerbobbahnen, Spiel- und Sporteinrichtungen, Reitbahnen, Erste-Hilfe-Stationen, Toilettenanlagen, Lagerfeuerplätze, Grillhütten. Für jede eigenständige bauliche Einrichtung und Anlage ist ein Höchstmaß von 40 m³ umbauten Raumes zulässig;
b) Anlagen für technische Einrichtungen zum Betrieb und zur Unterhaltung der zulässigen Anlagen.

4.1.3 Sondergebiet SO_3

Zulässig sind Rollschuh- und Eislaufbahnen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

a) Anlagen für sommer- und wintersportliche Zwecke, wie Liftanlagen, Rodelbahnen, Skipisten, Sommerbobbahnen, Spiel- und Sporteinrichtungen, Reitbahnen, Erste-Hilfe-Stationen, Toilettenanlagen, Lagerfeuerplätze, Grillhütten. Für jede eigenständige bauliche Einrichtung und Anlage ist ein Höchstmaß von 40 m³ umbauten Raumes zulässig;

b) Anlagen für technische Einrichtungen zum Betrieb und zur Unterhaltung der zulässigen Anlagen.

4.1.4 Sondergebiet SO_4

Zulässig sind Tennisplätze und eine Tennishalle.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
a) Anlagen für sommer- und wintersportliche Zwecke, wie Liftanlagen, Rodelbahnen, Skipisten, Sommerbobbahnen, Spiel- und Sporteinrichtungen, Reitbahnen, Erste-Hilfe-Stationen, Toilettenanlagen, Lagerfeuerplätze, Grillhütten. Für jede eigenständige bauliche Einrichtung und Anlage ist ein Höchstmaß von 40 m³ umbauten Raumes zulässig;
b) Anlagen für technische Einrichtungen zum Betrieb und zur Unterhaltung der zulässigen Anlagen.

4.1.5 Sondergebiet SO_5

Zulässig sind:
Schank- und Speisewirtschaften,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Gebäude für Sportartikelverleih und -verkauf,
Sporthallen,
Rollschuh- und Eislaufbahnen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
a) Anlagen für sommer- und wintersportliche Zwecke, wie Liftanlagen, Rodelbahnen, Skipisten, Sommerbobbahnen, Spiel- und Sporteinrichtungen, Reitbahnen, Erste-Hilfe-Stationen, Toilettenanlagen, Lagerfeuerplätze, Grillhütten. Für jede eigenständige bauliche Einrichtung und Anlage ist ein Höchstmaß von 40 m³ umbauten Raumes zulässig;
b) Anlagen für technische Einrichtungen zum Betrieb und zur Unterhaltung der zulässigen Anlagen.

4.1.6 Sondergebiet SO_6

Zulässig sind offene und überdachte Stellplätze.

4.1.7 Sondergebiet SO_7

Zulässig sind:
a) Anlagen für sommer- und wintersportliche Zwecke, wie Liftanlagen, Rodelbahnen, Skipisten, Sommerbobbahnen, Kunstrasen-Kunststoffmatten-Bahnen oder ähnliches vergleichbares, Spiel- und Sporteinrichtungen, Reitbahnen, Erste-Hilfe-Stationen, Toilettenanlagen, Lagerfeuerplätze, Grillhütten. Für jede eigenständige bauliche Einrichtung und Anlage ist ein Höchstmaß von 40 m³ umbauten Raumes zulässig;
b) Anlagen für technische Einrichtungen zum Betrieb und zur Unterhaltung der zulässigen Anlagen.

4.1.8 Sondergebiete SO_1 bis SO_5 und SO_7

Ausnahmsweise sind zulässig in den Sondergebieten SO_1 bis SO_5 und SO_7 auch solche Betriebsarten und Anlagen, die den jeweils zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Betriebsarten, Anlagen und Einrichtungen in ihrem Emissionsmaß zugeordnet werden können, sofern die Eigenart des Sondergebietes im Sommer- und Wintersportzentrum im allgemeinen gewahrt bleibt.

5. Private Grünfläche- Freizeitwiese: Festsetzung der Zweckbestimmung und Nutzung

In der Freizeitwiese sind zulässig:
a) Anlagen und Einrichtungen für sommer- und wintersportliche Zwecke, wie Liftanlagen, Rodelbahnen, Skipisten, Kunstrasen-Kunststoffmatten-Bahnen oder ähnliches vergleichbares, Sommerbobbahnen, Kinderspieleinrichtungen, Reitbahnen, Grünanlagen. Für jede eigenständige bauliche Einrichtung und Anlage ist ein Höchstmaß von 40 m³ umbauten Raumes zulässig.
b) Anlagen für technische Einrichtungen zum Betrieb und zur Unterhaltung der zulässigen Anlagen. Für jede eigenständige bauliche Einrichtung und Anlage ist ein Höchstmaß von 40 m³ umbauten Raumes zulässig.

Unzulässig sind die nach den Buchstaben a) und b) der vorhergehenden Absätze dieser Textlichen Festsetzungen der Ziffer 5 zulässigen Anlagen und Freizeiteinrichtungen der Freizeitwiese:
a) innerhalb der zeichnerisch festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen,

b) innerhalb der Flächen im Sinne der Erhaltungsfestsetzungen der Ziffer 11.7, soweit diese den zuvor genannten Textlichen Festsetzungen entgegenstehen.

Die nach den Buchstaben a) und b) der vorhergehenden Absätze dieser textlichen Festsetzungen der Ziffer 5 zulässigen baulichen Anlagen und Errichtungen dürfen die Gesamtanzahl 8 nicht überschreiten.

6. Ausschluss von Nutzungen

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung, wie zum Beispiel 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.

7. Maß der baulichen Nutzung

7.1 Grundflächenzahl

Zulässig sind als Höchstgrenze
im Sondergebiet die Grundflächenzahl 0,15,
im Dorfgebiet die Grundflächenzahl 0,25.

7.2 Grundflächen

Die Kunstrasen-Kunststoffmatten-Bahnen dürfen eine Grundfläche von 7.200 m² nicht überschreiten; hiervon entfallen auf das Sondergebiet SO_7 höchstens 1.400 m², auf die Freizeitwiese höchstens 5.800 m². Sie sind nur in der im Bestandsplan des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dargestellten Zone zulässig.

7.3 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind als Höchstgrenze:
in den Sondergebieten SO_1, SO_2 und SO_4 jeweils zwei Vollgeschosse,
in den Sondergebieten SO_3, SO_5, SO_6 und SO_7 ein Vollgeschoss,
in den Dorfgebieten zwei Vollgeschosse.

8. Höhen

8.1 Höhenlage Erdgeschoss-Fußboden

Der Fußboden des fertiggestellten ersten Vollgeschosses baulicher Anlagen darf höchstens 0,5 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der niedrigst gelegenen Mitte einer der beiden seitlichen, nicht talseitig sowie nicht bergseitig gelegenen Außenwände, so dass die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses an der Talseite höchstens 3 m über natürlichem Gelände liegt (siehe erläuternde Anlage Nr. 1).

8.2 Firsthöhe

Zulässig ist eine Firsthöhe
a) für eingeschossige bauliche Anlagen von höchstens 8,5 m,
b) für zweigeschossige bauliche Anlagen von höchstens 11,5 m.

Bezughöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoss-Fußbodens.

9. Schalltechnische Anforderungen an bauliche Anlagen und Einrichtungen

9.1 Sondergebiete SO_1 und SO_2

Im Sondergebiet SO_1 und SO_2 sind Gaststätten der Geräuschstufe G I und G II entsprechend der VDI 3726 (Ausgabe Januar 1991) zulässig; an die schallabstrahlenden Bauteile der Gastronomiegebäude sind folgende schalltechnische Mindestanforderungen zu stellen:

Dachkonstruktion:	$R'_{w,erf} = 35$ dB
Fensterkonstruktion:	$R'_{w,erf} = 30$ dB
Außenwände:	$R'_{w,erf} = 35$ dB

Außentüren:	$R'_{w,erf}$ = 30 dB

Technische Schallquellen, wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, sind derart zu dimensionieren, dass im 10-m-Abstand von den Außenbauteilen ein Schallpegel von L_A = 40 dB (A) nicht überschritten wird.

Für die Be- und Entlüftung ist eine künstliche/mechanische Lüftungsanlage vorzusehen; sie darf während der Nachtzeit (22.00 h bis 6.00 h) keinesfalls über Fenster und Türen erfolgen.

9.2 Sondergebiet SO_2

Im Sondergebiet SO_2 sind Sporthallen zulässig, an deren schallabstrahlende Bauteile folgende schalltechnische Mindestanforderungen zu stellen sind:

Dachkonstruktion:	$R'_{w,erf}$ = 30 dB
Fensterkonstruktion:	$R'_{w,erf}$ = 35 dB
Außenwände:	$R'_{w,erf}$ = 35 dB
Außentüren:	$R'_{w,erf}$ = 35 dB

Technische Schallquellen, wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, sind derart zu dimensionieren, dass im 10-m-Abstand von den Außenbauteilen ein Schallpegel von L_A = 50 dB (A) nicht überschritten wird.

Die Be- und Entlüftung darf über Fenster und Türen nur talseits erfolgen. Ansonsten ist eine künstliche/mechanische Lüftungsanlage vorzusehen.

9.3 Sondergebiet SO_3

Im Sondergebiet SO_3 sind Anlagenteile derart zu errichten und zu betreiben, dass im Mittel ein flächenbezogener Schallleistungspegel L_{WA} = 70 dB (A) je Anlagenteil unter Berücksichtigung eventueller Lärmschutzmaßnahmen nicht überschritten wird.

9.4 Sondergebiet SO_4

Im Sondergebiet SO_4 sind die zulässigen Tennisplätze nur in Verbindung mit einer Abschirmeinrichtung zu errichten, deren Mindesthöhe 3,00 m über Oberkante fertiggestellter Tennisplatzanlage beträgt. Die Abschirmeinrichtung muß ein bewertetes Schalldämmaß von mindestens R'_w = 20 dB aufweisen und kann als demontable Sicht-oder Windschutzplane hergestellt werden.

9.5 Sondergebiet SO_5

Im Sondergebiet SO_5 sind die Anlagenteile derart zu errichten und zu betreiben, dass im Mittel ein flächenbezogener Schalleistungspegel L_{WA} = 60 dB (A) je Anlagenteil unter Berücksichtigung eventueller Lärmschutzmaßnahmen nicht überschritten wird.

9.6 Sondergebiet SO_6

Die Stellplätze im Sondergebiet SO_6 sind durch eine 3 m hohe Abschirmeinrichtung im Bereich der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Fläche abzuschirmen. Die Höhenangabe bezieht sich jeweils auf das ansteigende natürliche Gelände an der Außenkante der Abschirmbauteile. Die Abschirmeinrichtung muß ein bewertetes Schalldämmaß von mindestens R'_W = 25 dB aufweisen und ist beidseitig absorbierend auszubilden.

9.7 Freizeitwiese: Kunstrasen-Kunststoffmatten-Bahnen

Die Anlagenteile der Kunstrasen-Kunststoffmatten-Bahnen sind derart zu erreichten und zu betreiben, dass im Mittel ein flächenbezogener Schalleistungspegel L_{WA} = 75 dB (A) unter Berücksichtigung eventueller Lärmschutzmaßnahmen nicht überschritten wird.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche „S“ (Sukzessionsfläche) innerhalb einer Fläche für Wald (im südlichen Freizeitwiesenbereich) sind die großteils noch gehölzfreien Flächen sich selbst zu überlassen und schützend mit einem Weidezaun zu umgeben, damit sich ein geschlossener, waldartiger Bestand aus einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten auf natürliche Weise entwickeln kann; auftretende Fichten sind regelmäßig zu

entfernen.

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

11.1 Hecken

In den „A“-gekennzeichneten Flächenstreifen sind die vorhandenen Hecken zu erhalten. Es ist zulässig, die „A_1"- bis „A_7"-gekennzeichneten Heckenabschnitte jeweils in höchstens vier voneinander räumlich getrennten Lagen bis zu jeweils 6 m Einzellänge und höchstens 12 m Gesamtlänge zu unterbrechen bzw. die Heckenpflanzen zu entfernen, um Zufahrten und Zugänge zu ermöglichen.

In den „B“-gekennzeichneten Flächenstreifen sind Hecken anzupflanzen und zu erhalten. Es ist zulässig, die „B_1"-, „B_2"-, „B_3"- und „B_4"-gekennzeichneten Heckenabschnitte jeweils in höchstens vier voneinander räumlich getrennten Lagen bis zu jeweils 6 m Einzellänge und höchstens 12 m Gesamtlänge zu unterbrechen bzw. die Heckenpflanzen zu entfernen, um Zufahrten und Zugänge zu ermöglichen. In den „B“-gekennzeichneten Heckenabschnitten ist die Heckenanlegung spätestens mit dem Zeitpunkt der Inbezugnahme bzw. des Nutzungsbeginns der baulichen Anlage oder Einrichtung abzuschließen.

Alle örtlich vorhandenen Hecken sind während der Bauphase der Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen durch Aufstellen eines Weidezaunes vor Beschädigung zu schützen. Die anzupflanzenden Hecken sind in den dem Anpflanzen folgenden ersten fünf Jahren durch Aufstellen eines Weidezaunes vor Betreten des Pflanzstreifens und vor Wildverbiss zu schützen.

11.2 Bäume

Offene, nicht überdachte Stellplätze in den Baugebieten sind je vier Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum von ca. 20 bis 25 cm. Stammumfang des Pflanzgutes zu bepflanzen.

11.3 Sonstiges Anpflanzen

Lärmschutzwälle und Lärmschutzwände als selbstständige bauliche Anlagen sind durch Gehölze, z.B. in Form von Hecken, im Sinne der folgenden Festsetzung der Ziffer 11.4 zu begrünen.

11.4 Pflanzliste

Für das nach diesen textlichen Festsetzungen festgesetzte Anpflanzen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölzarten der Pflanzliste der Anlage Nr. 2 zu diesen textlichen Festsetzungen zu verwenden. Dies gilt darüber hinaus auch für alles übrige Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen, das hier nicht festgesetzt ist.

11.5 Fassadenbegrünung

Die nach Ost- und Süd-Westen talseitig ausgerichteten Außenwände baulicher Anlagen in den Sondergebieten SO_2 und SO_4 sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen bzw. zu bepflanzen, die zu erhalten sind.

11.6 Rasenflächen

Nicht überbaute und nicht versiegelte sowie nicht bepflanzte bzw. nicht zu bepflanzende Flächen in den Baugebieten sind als Rasenfläche anzulegen und zu erhalten.

11.7 Erhaltung von Bäumen und Gehölzen im Bereich der Freizeitwiese - insbesondere im Bereich der Kunstrasen-Kunststoffmatten-Bahnen

In der Freizeitwiese vorhandene Wald-Rest-, Baum- und Gehölzbestände sind über die zeichnerisch festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen hinaus nicht zu entfernen, sondern zu erhalten; dies gilt insbesondere auch im Bereich der zulässigen Kunstrasen-Kunststoffmatten-Bahnen. Zum Betreib und zur Nutzung der vorgenannten Mattenbahnen sind der Einsatz von Chemikalien und die Entnahme von Wasser aus dem Plangebiet vorhanden Bächen nicht zulässig.

Ausnahmsweise ist es zulässig, Bäume und Gehölze in notwendigem Umfange nach Maßgabe des Bestandesplanes des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe Anlage Nr. 4 zur Begründung) zu entfernen:

a) in einer Parallelzone südlich des vorhandenen großen Schleppliftes zwecks Errichtung und Betrieb eines

zusätzlichen Schleppliftes,

b) in einem höchstens 10 m breiten Parallelstreifen -im nördlichen Teil der Freizeitwiese gelegen- zur Schaffung einer Schneise zwecks Errichtung und Betrieb einer weiteren, zulässigen Skiabfahrtsstrecke, und zwar in der Weise, dass der in Nachbarschaft tangierende Uferbereich eines Baches unberührt bleibt.

11.8 Grünlandnutzung der Freizeitwiese

Das Grünland der Freizeitwiese ist außerhalb der Wintersportsaison der Weidenutzung zu überlassen.

11.9 Beschneiungsverbot

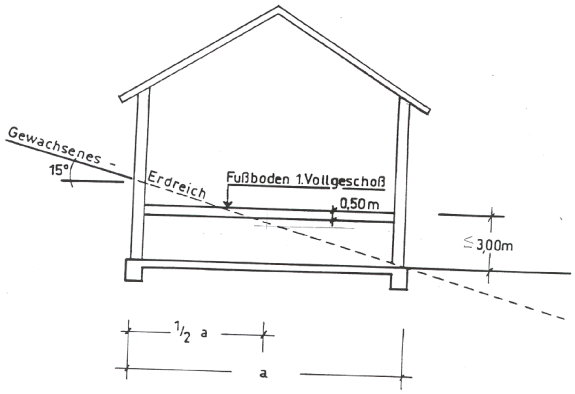
Eine Beschneiung der Freizeitwiese durch künstlich erzeugten Schnee ist nicht zulässig. Damit soll der natürliche Wasserkreislauf (Regen) bzw. dessen Auswirkung auf die Bepflanzung nicht zusätzlich beeinflusst werden.

11.10 Gewässererhaltung

Es ist nicht zulässig, frei abfließende Bäche über bereits vorhandene Verrohrungen hinaus zu befestigen und aufzustauen; es ist der freie, natürliche Abfluss zu gewährleisten.

ANLAGE NR. 1

ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ROHREN NR. 4 -SOMMER- UND WINTERSPORTZENTRUM-



ANLAGE NR. 2

ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ROHREN NR. 4 -SOMMER- UND WINTERSPORTZENTRUM-

Pflanzliste der zulässigen Pflanzarten:

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsio	Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Populus tremula	Espe [1]
Prunus spinosa	Schlehe

[1] Auf die Pflanzung von Espe entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen wird verzichtet (Anregung Landwirtschaftskammer)

Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Salweide
Viburnum opulus	Schneeball