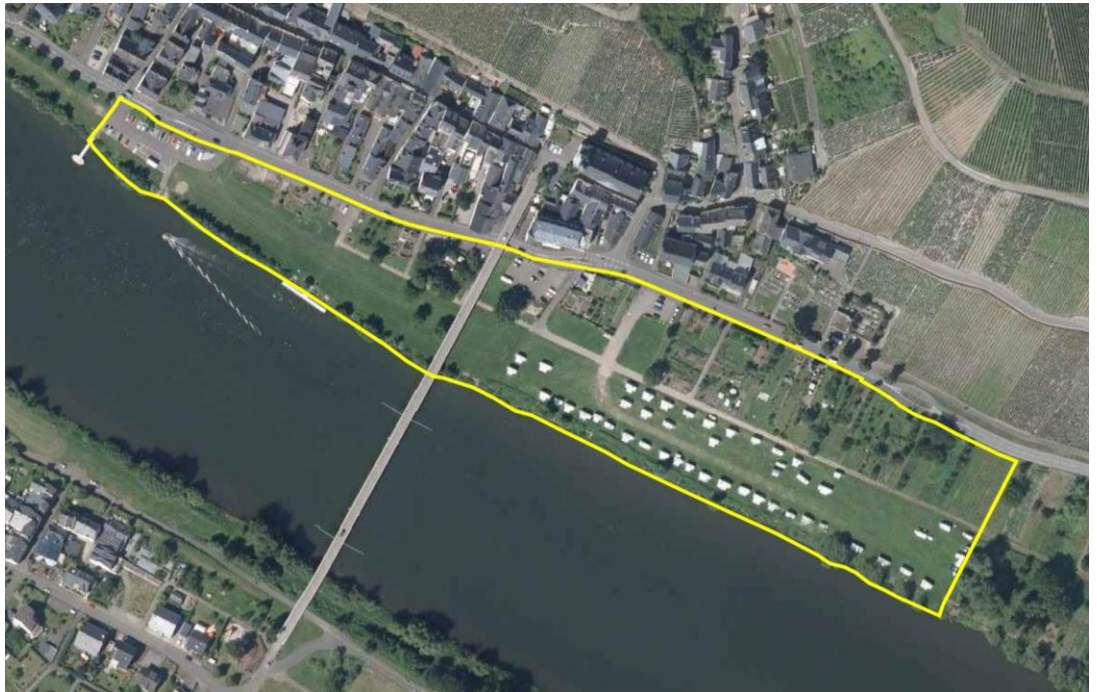


Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „Moselvorland“ der Ortsgemeinde Kinheim



Fassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 19.09.2018

planLENZ

Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

BGHPLAN

UMWELTPLANUNG UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH

D-54290 TRIER

FON +49 651/145 46-0

FLEISCHSTRASSE 56-60

FAX +49 651/145 46-26

MAIL@BGHPLAN.COM

BGHPLAN.COM

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB sowie BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB sowie §§ 10 und 11 BauNVO "**Sondergebiet Moselvorland**" festgesetzt, folgende Nutzungen sind zulässig:

Im **Bereich der Ordnungsziffer 1** (Eventquartier) ist die Errichtung eines Solitärgebäudes mit Infrastruktureinrichtungen für eine Touristen-Information, eine Schank- und Speisewirtschaft sowie eine Terrassenanlage („Moselterrasse“) und Sitzstufenanlage im Moselbereich zulässig. Außerdem ist die Anlage einer Veranstaltungsfläche, die auch der temporären Errichtung eines Festzeltes dient, zulässig.

Im **Bereich der Ordnungsziffer 2** (Außenterrassen) ist die Anlage von Holzterrassen für eine temporäre gastronomische Nutzung, z. B. Weinverkostung und -ausschank der ortsansässigen Winzer, zulässig. Auf den Terrassen ist die Errichtung von Gebäuden einschließlich genehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 62 (1) Nr. 1 LBauO nicht zulässig.

Andere dauerhafte Aufbauten (z. B. fest installierte Theken, Pizzaofen o. ä.) sind nur ausnahmsweise zulässig, bedürfen aber der Genehmigung des Planungsträgers.

Zusätzlich sind in diesem Bereich folgende Nutzungen zulässig:

- Parkanlage mit Kinderspielplatz einschließlich besonders ausgestalteter Elemente und Sondermöblierung
- Holzterrasse am Moselufer
- Bootsanleger am Moselufer
- Anlage von Freizeiteinrichtungen für Jugendliche und Erwachsene, wie z. B. Beachvolleyballplatz, Strandbereich
- Anlage einer öffentlichen Toilettenanlage

Im **Bereich der Ordnungsziffer 3** (Wohnmobilstellplatz) ist die Anlage von Wohnmobilstellplätzen für eine temporäre Campingnutzung im Wohnmobil und Wohnwagen / Caravan zulässig. Es wird eine ausschließliche Nutzung der Anlage für das vorübergehende Aufstellen von selbständigen Wohnfahrzeugen mit eigenständiger Trinkwasser- und Abwasserbevorratung vorgeschrieben.

Für alle Bereiche der Ordnungsziffern 1, 2 und 3 gilt:

Aufgrund der Lage des Plangebietes im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Mosel gelten die Anforderungen der betreffenden Rechtsverordnung. Anlagen innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und bis zu einem Abstand von 40 m zur Uferlinie sind der oberen Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Die private Grünfläche dient der Zweckbestimmung Dauerkleingärten. Die Anlage und Unterhaltung der Kleingärten richtet sich nach dem Bundeskleingartengesetz (BkleingG). Die vorhandene Trockenmauer aus Schiefer ist dauerhaft zu erhalten und im Falle von Schädigungen als Trockenmauer zu sanieren.

Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung Parken

Im Bereich P1 ist die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes vorzusehen. Im Bereich des P2 sind zusätzlich zur Anlage eines Parkplatzes ein Schiffsanleger sowie eine Slipanlage für Boote zulässig.

Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung Radweg

Entlang der Moselweinstraße (B 53) wird ein 5,50 m breiter Bereich zur Anlage eines öffentlichen Radweges und Pflanzstreifens festgesetzt. Die Ausbildung des Radweges und der entstehenden Nebenflächen bleibt der späteren Ausbauplanung überlassen.

Entlang des Radwegs und der Bundesstraße B 53 sind im Bereich des Pflanzstreifens Laubbäume 1. Ordnung (Solitäräume, aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Verwendung von Baumarten der Pflanzliste A wird empfohlen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan „**Sondergebiet Moselvorland**“ wird die maximale Größe aller baulichen Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO festgesetzt:

Im **Bereich der Ordnungsziffer 1** (Eventquartier): max. 500 m² Grundfläche

Im **Bereich der Ordnungsziffer 2** (Außenterrassen): max. 2.000 m² Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen Größen nicht ausgeschöpft werden können.

Die Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen gemäß § 12 und § 14 (1) BauNVO einschließlich der genehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 2 (1) Nr. 1 LBauO ist nicht zulässig.

Im **Bereich der Ordnungsziffer 3** ist ein Versorgungsplatz für Wohnmobile mit einer Grundfläche von 300 m² zulässig als untergeordnete Nebenanlage gemäß § 14 (2)

BauNVO (Ver- und Entsorgungsstation, Anschlusssäulen, die der Versorgung der Standplätze mit Strom und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen). Darüber hinaus ist hier die Errichtung von Kleinbauwerken, die dem Zweck der Hauswirtschaft dienen (u.a. für die Unterbringung von Waschmaschine und Trockner) mit einer Grundfläche von max. 5 m² zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Im **Bereich der Ordnungsziffer 1** (Eventquartier) wird die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO festgesetzt auf 4,00 m. Als Bezugspunkt für die Höhenlage wird gemäß § 18 BauNVO die angrenzende Erschließungsstraße (Moselweinstraße / B53) festgesetzt.

Als Messpunkt für den Baukörper (gemessen in der Mitte der Wand) gilt die Straßenoberfläche der Verkehrsfläche. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (= Straßenachse) festgelegt.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

Im gesamten Plangebiet gilt:

Es sind Werbeanlagen nur im Bereich der beiden Ordnungsziffern 1 und 2 jeweils in Einzelgrößen je Anlage von max. 1,00 m² zulässig, Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

C Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 15, 16, 20 und 25 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Laubbäume (Bestand) sind dauerhaft zu erhalten. Von einer Erhaltung kann bei Abgängigkeit und einer vom Baum ausgehenden Gefährdung für Personen oder Sachen abgesehen werden. In diesen Fällen ist auf dem betreffenden Grundstück spätestens nach einem Jahr eine Ersatzpflanzung (Laubbaum, 18/20 StU, 3x verpflanzt) durchzuführen. Der als Ersatz gepflanzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit wiederum entsprechend nachzupflanzen.

Für die Befestigung von Fuß- und Fahrwegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a. Für die Befestigung des Radweges entlang der Bundesstraße B53 sowie für den Versorgungsplatz im Bereich der Ordnungsziffer 3 (Wohnmobilstellplatz) ist ein glatter Fahrbahnbelag (z. B. Asphalt) zulässig.

Wohnmobilstellplatz

Im **Bereich der Ordnungsziffer SO 3** (Wohnmobile) sind zur Gliederung der Flächen insgesamt mind. 20 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen. Die Verwendung von Baumarten der Pflanzlisten A und B wird empfohlen. Vorhandene erhaltene Gehölze können darauf angerechnet werden.

Zur Abgrenzung der Wohnmobilstellplätze zum Bereich der Kleingärten ist eine Baum- und Strauchhecke von mind. 3 m Breite anzupflanzen. Die Gehölzarten sind aus den nachstehenden Pflanzlisten B und C zu wählen.

Im Bereich der Schiefer-Trockenmauer am östlichen Rand des Kleingartenbereiches ist auf die Heckenpflanzung zu verzichten, um eine zu starke Verschattung zu vermeiden.

Für die Befestigung der Wohnmobilstellplätze sind wasserdurchlässige Bodenbeläge mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,3 (gem. DWA-Merkblatt A 138) zulässig, z.B. Rasenwabe, Schotterrasen.

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parken

Bei der Neuanlage von Parkplätzen oder einem Neuausbau der vorhandenen Parkplätze in den Bereichen P1 und P2 sind die Parkplätze durch die Anpflanzung von Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung zu gliedern, für je 7 Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum vorzusehen (vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden).

Bei der Neuanlage von PKW-Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a. In den Fahrgassen der Parkplatzflächen dürfen auch glatte Fahrbahnbeläge (Asphalt) verwendet werden.

Die vorhandene Befestigung der Parkflächen kann bis zu einem Neuausbau bestehen bleiben.

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Radweg

Entlang des Radwegs und der Bundesstraße B 53 sind im Bereich des Pflanzstreifens Laubbäume 1. Ordnung (Solitäräume, aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Verwendung von Baumarten der Pflanzliste A wird empfohlen.

Öffentliche Grünfläche

Ufergehölze in der Uferböschung der Mosel mit einem Stammdurchmesser von 20 cm und mehr sind dauerhaft zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retention Mosel

Im zeichnerisch festgesetzten Bereich östlich der Moselbrücke ist die vorhandene Uferbefestigung zurück zu bauen, das Ufergelände abzuflachen und eine naturnahe Retentionsmulde anzulegen, die ober- und unterstromig an die Mosel angeschlossen ist.

Die dabei entstehende Uferinsel ist zur Entwicklung von Hochstaudenfluren, Uferhölzern und Ufergehölzen der natürlichen Sukzession zu überlassen. In den entstehenden Flachwasserzonen sollen sich vor allem Röhrichtbestände entwickeln können.

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches (Erhaltungsfestsetzung) sind die vorhandenen Röhrichte sowie die markanten und hochwertigen Einzelbäume (alte Baumweiden) dauerhaft zu erhalten.

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Mosel. Es gelten die Anforderungen der betreffenden Rechtsverordnung.

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Anlagen, Grünflächen und Anpflanzungen befinden sich an einem Gewässer 1. Ordnung, der Mosel. Anlagen und Anpflanzungen innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und an dem Gewässer i. S. v. § 84 LWG und § 31 Abs. 1 LWG sind demnach bis zu einem Abstand von 40 m von der Uferlinie bei ihrer Errichtung und Veränderung der oberen Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

D Hinweise und Empfehlungen

Stamm- und Wurzelschutz

Die nicht unmittelbar von Bebauung betroffenen Einzelbäume sind während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich (gem. DIN18920) zu schützen.

Schutz des Mutterbodens

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. DIN18915 und DIN19431 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodschV) zu beachten.

Artenschutz

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. erfolgen. Zum Abriss vorgesehene Gebäude sind vor Beginn der Abrissarbeiten auf eventuelle Fledermausquartiere und Bruthabitate von gebäudebrütenden Vogelarten zu überprüfen.

Denkmalschutz

Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Planzeichenverordnung

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: Juli 2018).

Pflanzliste

Im Geltungsbereich sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

A Bäume 1. Ordnung

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Nussbaum | Juglans regia |
| Schnurbaum | Sophora japonica |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Dichtkronige Winterlinde | Tilia cordata 'Erecta' |
| Amerikanische Stadtlinde | Tilia cordata 'Greenspire' |
| Brabanter Silberlinde | Tilia tomentosa 'Brabant' |

B Bäume 2. Ordnung

| | |
|----------------|------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |

C Gehölzpflanzungen

Feldahorn

Gemeiner Flieder

Hainbuche

Hasel

Heckenkirsche

Liguster

Roter Hartriegel

Schwarzer Holunder

Traubenholunder

Weißdorn

Wildrosen

Wolliger Schneeball

Acer campestre

Syringa vulgaris

Carpinus betulus

Corylus avellana

Lonicera xylosteum

Ligustrum vulgare

Cornus sanguinea

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Crataegus monogyna, *Crataegus laevigata*

Rosa spec.

Viburnum lantana