



Ortsgemeinde Schoden

Bebauungsplan „Freizeitgelände Saarufer“

Textliche Festsetzungen

Planfassung zur Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Geänderte Inhalte gegenüber dem Entwurf der öffentlichen Auslegung in roter Schrift

ENTWURF
Stand: 20.03.2023

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Saarburg-Kell

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (SO) Freizeit und Bauhof

Das Sondergebiet Freizeit und Bauhof dient der Unterbringung von Sport- und Freizeitanlagen, Anlagen für touristische Zwecke sowie einem gemeindlichen Bauhof und wird gegliedert in die Teilgebiete SO 1 und SO 2.

1.2 Im Teilgebiet SO 1 sind allgemein zulässig:

1. Sport- und Freizeitanlagen,
2. Lagerhallen und Lagerplätze für öffentliche Zwecke,
3. sonstige den zulässigen Nutzungen zugehörige Lagerräume und Lagerflächen,
4. zugehörige Büro- und Verwaltungsräume.

1.3 Im Teilgebiet SO 2 sind allgemein zulässig:

1. Sport- und Freizeitanlagen, davon ausgenommen sind Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung und für den Verleih von Booten.
2. Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Flächen für die Außengastronomie,
3. sonstige den zulässigen Nutzungen zugehörige Lagerräume und Lagerflächen,

1.4 zugehörige Büro- und Verwaltungsräume.

1.5 Den Nutzungen im Sondergebiet Freizeit und Bauhof zugehörige Stellplätze und private Erschließungsflächen sind unabhängig von ihrer Zuordnung zu den jeweiligen Nutzungen im gesamten Sondergebiet zulässig.

1.6 Im Teilgebiet SO 1 können bis zur Fertigstellung des Ergänzungsbaus im Teilgebiet SO 2 Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Flächen für die Außengastronomie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Geschossfläche der Schank- und Speisewirtschaften insgesamt 90 qm nicht überschreitet.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche

Im Sondergebiet Freizeit und Bauhof wird eine Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,3 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebender unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante nach Endausbau an dem der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt der Erschließungsstraße. Die Erschließungsstraße ist die östlich an das Plangebiet angrenzende gewidmete Gemeindestraße.

3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ dient der Unterbringung von Stellplätzen für das Sondergebietes Freizeit und Bauhof.

34 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt / Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.14.1 Dauerhafter Erhalt von Laubbäumen

Der in der Planzeichnung festgesetzte Laubbaum (Apfelbaum-Hochstamm) ist 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 durch einen Obstbaum-Hochstamm (3m Stammhöhe, 3x verpflanzt) durchzuführen. Der als Ersatz gepflanzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit wiederum entsprechend nachzupflanzen.

3.14.2 Dauerhafter Erhalt von Baumreihen

Die in der Planzeichnung innerhalb der Flächen P1 vorhandenen Baumreihen entlang des Saarradwegs sind dauerhaft zu erhalten. Von einer Erhaltung einzelner Bäume kann bei Abgängigkeit und einer vom Baum ausgehenden Gefährdung für Personen oder Sachen abgesehen werden. Ist keine geschlossene Baumreihe mehr gegeben, ist in diesen Fällen auf der betreffenden Fläche spätestens nach einem Jahr eine Ersatzpflanzung gem. Pflanzliste A und B (18-20 Std., 3x verpflanzt) durchzuführen. Der als Ersatz gepflanzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit wiederum entsprechend nachzupflanzen.

3.14.3 Anpflanzung von Laubbäumen

In der Planzeichnung innerhalb der Flächen P2 ist die Anpflanzung von mindestens 8 Laubbäumen durchzuführen. Die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Flächen P2 sind als Obstbaum-Hochstämme (3m Stammhöhe, 3x verpflanzt) vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit innerhalb eines Jahres entsprechend nachzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und

Entwicklungszustand zu halten. Die Bäume sind in einem Abstand von 6 m zum nächsten zu pflanzenden Baum anzupflanzen.

3.44.4 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Im Sondergebiet sind die jeweiligen Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute bzw. nicht unterbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen) so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Ausnahmen gelten für Wege, die der Barrierefreiheit dienen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

1.1 Dachform / Dachneigung

Im Sondergebiet Freizeit und Bauhof sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Im Plangebiet sind Dacheindeckungen in den Farbtönen anthrazit und dunkelgrau zulässig – entsprechend RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7026 und RAL 9004. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie sind von den Festsetzungen über die Dacheindeckung ausgenommen.

Gründächer sind zulässig.

1.3 Fassade

Um ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung zu ermöglichen, ist die Ausführung der Fassade auf Holzschalung begrenzt.

III HINWEISE

1 Stamm- und Wurzelschutz

Die vom Eingriff nicht betroffenen Gehölze sind zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind die nicht unmittelbar betroffenen Einzelbäume während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen. Dieser Schutz umfasst den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Gehölze. Bei Freilegung von Wurzelwerk ist dieses fachgerecht zu schneiden; größere Schnittstellen (>2cm Durchmesser) sind fachgerecht zu behandeln (Wurzelverschluss).

2 Boden und Baugrund

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN19731 und der DIN18915 zu berücksichtigen.

3 Artenschutz

Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhanden baulichen Anlagen oder Neuanlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist eine Untersuchung auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten erforderlich. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Ähnliches gilt bei der Rodung von Bäumen. 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.

4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich eine Westwallanlage, ein Stand mit Sechsschartenturm. Dieses Objekt wurde obertägig jedoch beseitigt und die untertägigen Reste überbaut. Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von

Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten. Eigentümerin aller Westwall-Objekte ist die Stiftung „Grüner Wall im Westen“.

Bei Bodeneingriffen ist auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Die Kartierung umfasst lediglich die bekannten Denkmalbestandteil; weitere können jedoch noch vorhanden sein. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

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.

Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16 – 21 DSchG Rheinland-Pfalz).

5 Oberflächenentwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser ortsnah auf dem Grundstück durch den jeweiligen Eigentümer versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

6 Externe Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Neuanpflanzung und Ergänzung von Obstbaum-Hochstämmen auf Extensiv-Grünland (E2)

Als Ausgleich für Bodenversiegelung erfolgt die Neupflanzung von 18 hochstämmigen Obstbäumen 3xV Mdb Stu 10-12 cm lokaler Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge), als Ergänzung zu vorhandenen Obstbäumen auf Extensiv-Grünland auf einer Fläche von 360 m² in der Gemarkung Schoden Flur 3; Nr. 115/8 und 116/10 tlw.

6.2 Neuanpflanzung und Ergänzung von Obstbaum-Hochstämmen auf Extensiv-Grünland
(E1)

Als Ausgleich für Bodenversiegelung erfolgt die Neupflanzung von 817 hochstämmigen Obstbäumen 3xV Mdb Stu 10-12 cm lokaler Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge), als Ergänzung zu vorhandenen Obstbäumen auf Extensiv-Grünland auf einer Fläche von 270340 m² in der Gemarkung Schoden Flur 4 Nr. 115/2 und 133/2.

IV PFLANZENLISTEN

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

A Bäume 1. Ordnung

Deutscher Name	Lateinischer Name
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

Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

C Gehölzpflanzungen

Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Weißdorn	Crataegus monogyna, Crataegus laevigata
Wildrosen	Rosa spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GVBl. S. 29).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).