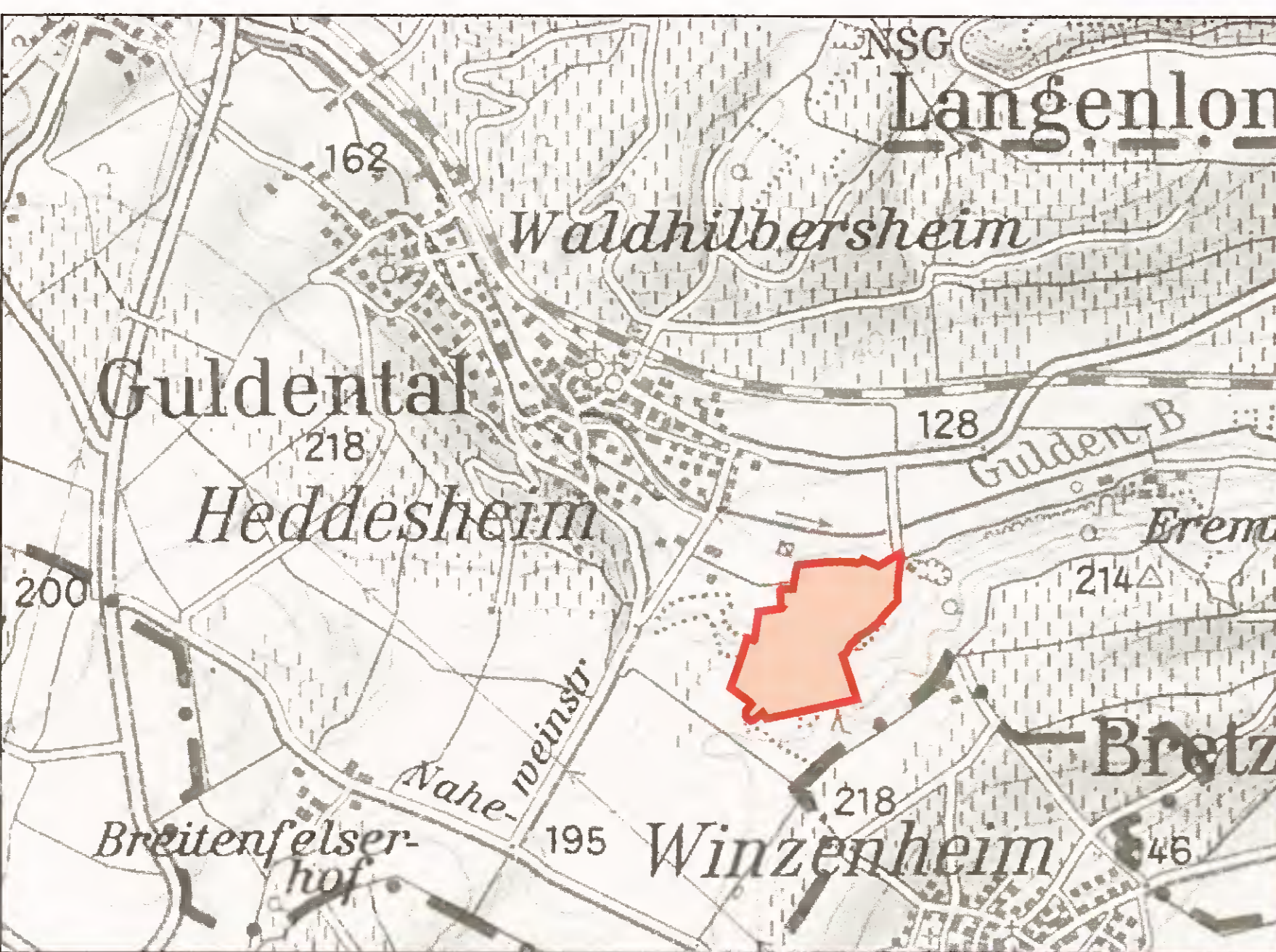
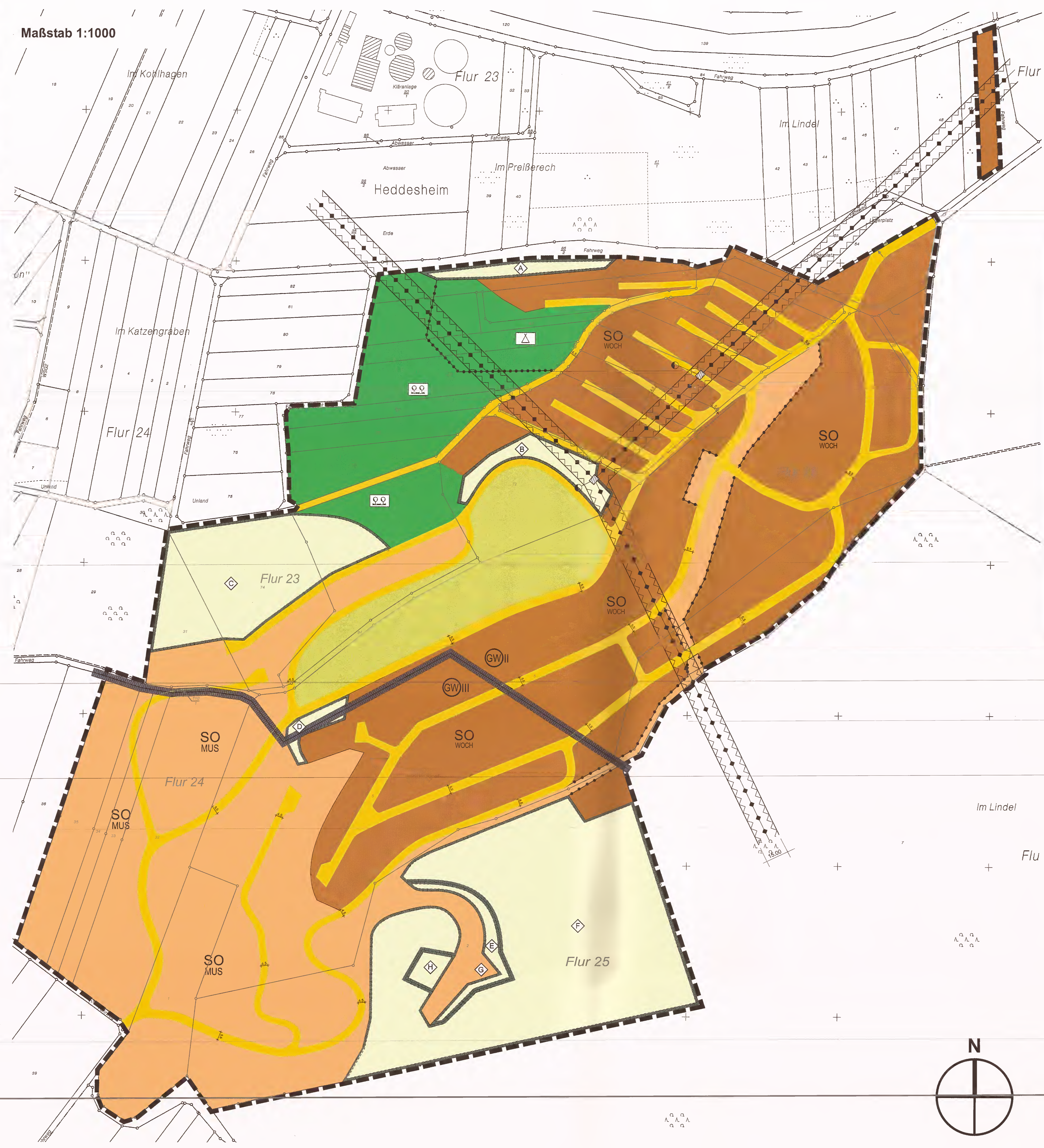


ORTSGEMEINDE GULDENTAL ÄNDERUNG & ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM LINDELSGRUND"



Maßstab 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

SO WOCH: Sondergebiet Wochenendplatzgebiet (§10 BauNVO)

- Das Wochenendplatzgebiet dient zu Zwecken der Erholung
- der Errichtung von Wochenendplätzen
 - der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Zeltplätzen.
- Zulässig sind:
- Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte
 - Kleinwohneinheiten
 - Anlagen für die Platzverwaltung und ihre Nebenanlagen; hierzu gehören z.B. Rezeption, Wertstoffhof, Sanitäranlagen, Saunahaus, Clubhaus
 - Mietobjekte zur kurzfristigen Vermietung an einen wechselnden Personenkreis
 - Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen
 - die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Gäste dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und ihre Nebenanlagen
 - PKW-Stellplätze für Besucher und Platzmieter
 - Carports und offene Überdachungen zur Unterbringung von Caravans (Wohnwagen) und Wohnmobilen
 - Spiel- und Sportflächen
 - die Errichtung und der Betrieb von Fotovoltaik-Anlagen zum Zweck der Stromerzeugung sowie technische und bauliche Nebenanlagen, die für die Betreibung des Solaranlagen erforderlich sind

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wochenendplatzgebiet für Kleinwohneinheiten und Mietobjekte mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 40 m² sowie der maximalen Zulässigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt.

Für offene Überdachungen wird eine maximale überdachte Grundfläche von 40 m² festgesetzt. Es wird eine Mindestfläche von 3000 m² Spiel- und Sportflächen innerhalb der bebaubaren Fläche des SO WOCH festgelegt.

Der Abstand zwischen zwei Kleinwohneinheiten inkl. Anbauten und überdachten Freizeiten auf nebeneinander liegenden Grundstücksparzellen muss mindestens 5 Meter betragen.

SO MUS: Sondergebiet Museumspark (§11 BauNVO)

- Das Sondergebiet Museumspark dient
- den Betriebsanforderungen des vorhandenen Feldbahnmuseums zu Zwecken der kulturellen Vermittlung
 - der Errichten von Wochenendplätzen zu Zwecken der Erholung
 - dem touristischen genutzten, ferienmäßigen Themenwohnen zu Zwecken der Erholung

- Zulässig sind:
- Museumsgebäude (Lokhalle und Ausstellungsgebäude)
 - Werkstattgebäude
 - Gleisanlagen (Bahnstrecke, Abstellgleise), Haltepunkte und befestigte Bahnsteige
 - die für den Museumsbetrieb notwendigen Sanitäranlagen sowie Schank- und Speisewirtschaften
 - fest themenorientierte Mietunterkünfte zur kurzfristigen Vermietung an einen wechselnden Personenkreis (Themenhäuser)
 - themenorientierte, schienengebundene Mietunterkünfte zur kurzfristigen Vermietung an einen wechselnden Personenkreis (z.B. Schlarwaggons) sowie deren Nebenanlagen
 - Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen
 - Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte
 - Wochenendhäuser
 - Kraftfahrzeug- und Busstellplätze für Besucher
 - Spiel- und Sportflächen
 - Außenstellplätze für historische Museumstücke und künstlerische Landart-Objekte
 - die Errichtung und der Betrieb von Fotovoltaik-Anlagen zum Zweck der Stromerzeugung sowie technische und bauliche Nebenanlagen, die für die Betreibung des Solaranlagen erforderlich sind

In der mit G gekennzeichneten Fläche wird eine Haltestelle mit einer Höchstfläche von 500 m² Grundfläche zugelassen. Die Fläche darf maximal mit wasserdurchlässigem Material (z. B. Drainplaster, Rasenplaster, wassergebundene Decken, Holzdecks etc.) befestigt werden. Der naturnahe Tümpel im Steinbruch ist zu erhalten.

Für Themenhäuser und Wochenendhäuser werden eine zulässige Grundfläche von 80 m², ein überdachter Freizeitsitz bis zu 15 m² sowie eine maximale Zulässigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Gemäß der Planzeichnung wird an den Stellen der überführenden Stromleitung eine 15 m breite Fläche, die von Bebauung sowie von höherem Bewuchs freizuhalten ist, festgesetzt.

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

Sandwände

In den mit D und E gekennzeichneten Flächen der alten Forstsandabbrüche sind die vorhandenen Sandwände zu erhalten und vor Verschattung zu bewahren.

Waldflächen

Die mit C und F gekennzeichneten Flächen sind als Naturwaldzellen vollständig einer freien Sukzession zu überlassen.

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

Feuchtgebiete

Die mit H gekennzeichnete Fläche ist als Feuchtgebiet zu erhalten.

Allgemeiner Bodenschutz

- In Wasserschutzgebietszone II sind neu anzulegende Flächen, die ausschließlich dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen, mit mindestens Verbundstapelfläster oder mit Asphaltbeton herzustellen, auf denen Verleumdung von Wasser gefährdenden Betriebsstoffen erkannt und beseitigt werden können.
- In der Wasserschutzgebietszone II ist die Trasse der Feldbahnstrecke ausschließlich mit Beton- oder Stahlschwelen herzustellen. Zum Schutz des Grundwassers sind außerdem folgende Einschränkungen zu beachten:
- Auslaugbare Baustoffe dürfen nicht verwendet werden.
 - Die Lagerung und Anwendung von wassergefährdenden oder auslaugbaren Stoffen ist bei Bau und Betrieb der Feldbahn verboten.
 - Für Verfüllungen und Aufschüttungen darf nur unbelastetes Bodenmaterial eingesetzt werden, das ein Einbringen nicht zu schädlichen Bodenveränderungen führt.
 - Vor der Bau- und Betriebsphase sind die Maschinen auf ihre Dichtigkeit hin zu überprüfen.
 - Betankungsvorgänge sind außerhalb des Gewässereinzugsgebietes durchzuführen.
 - Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Sonstige Maßnahmen

Auf der im Planbild dargestellten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Streubstwiese“ ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und zu pflegen. Die Anlage von Wiesenwegen, die Positionierung von künstlerischen oder musealen Objekten, das Errichten von temporären Zeltplätzen sowie die Herstellung einer Sportfläche sind bis zu einer Gesamtfläche von 1.500 qm gestattet.

In der mit A gekennzeichneten Fläche wird die Anpflanzung einer frei wachsenden dreireihigen Feldahornhecke festgelegt. Die Gehölze müssen mindestens zweimal verschult sein. Pro Quadratmeter ist ein Feldahorn zu pflanzen, wobei die Sträucher lückig versetzt anzuordnen sind.

In der mit B gekennzeichneten Fläche wird die Anlage einer Maronen- oder Walnussbaumreihe: von mindestens 15 Bäumen auf einer Gesamtfläche von 150 m² festgelegt.

SO WOCH: Sondergebiet Wochenendplatzgebiet (§10 BauNVO)

Im SO Wochenendplatzgebiet dürfen auf den Grundstücksparzellen nur bis zu 60% der Gesamtfläche als voll- oder teilversiegelte Fläche hergestellt werden. Mindestens 40% sind als gärtnerisch gestaltete Grünfläche anzulegen. Bei der Berechnung der voll- und teilversiegelten Fläche werden die Standplätze für Wohnwagen mit Vorzelt, die bebauten Flächen der Kleinwohneinheiten mit Anbauten, Nebengebäude (WC-Häuschen, Geräteschuppen u. ä.) mit Bodenplatten belegte Flächen (z. B. Terrassen), Rasengittersteine sowie Kies- und Schotterflächen her sowie mit Bodenplatten belegte Flächen (z. B. Terrassen) herangezogen. Auf den Grünflächen sind keine Nebenanlagen (z. B. Terrassen) oder Nebengebäude zulässig. Spielgeräte sind auf den Grünflächen zulässig.

Zur Abgrenzung des Grundstückes sind keine baulichen Einfriedungen (z. B. Sichtschutzwände, Zäune, Mauern) erlaubt. Ausnahmen bilden Gartentürchen und austauschbare Tore, welche die Ortsverschiedenheit von Wohnwegen gewährleisten. Als Einfriedung der Grundstücksparzellen sind Hecken und Sträucher der nachfolgenden Liste bis zu einer Gesamthöhe von 1,70 m zulässig:

- Heckenarten bei Einfriedungen sind folgende einheimische standorttypische Pflanzen erlaubt:
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Rotbuche (Fagus sylvatica)
 - Rainweidegemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Feldahorn (Acer campestris)
 - Eiche (Quercus petraea/robur)
 - Gemeiner Weißdorn (Crataegus laevigata)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen als Hecken-Einfriedung ist nicht erlaubt.

Eine Vergrößerung des vorhandenen Teiches im SO Wochenendplatzgebiet sowie seine Umwallung zu einem Naturschwimmbad ist zulässig. Hierbei ist eine naturnah gestaltete Uferlinie von mindestens 80 m zu erhalten oder neu anzulegen.

SO MUS: Sondergebiet Museumspark (§11 BauNVO)

Der Anteil der nicht überbauten Grünfläche an der Gesamtfläche des „SO Museumspark“ darf 75 % nicht unterschreiten.

Auf einer Fläche von 1,30 ha des SO Museumspark sind zwei zusammenhängende Streubwiesen mit 85 hochstämmigen Solitärbäumen zu erhalten und zu entwickeln. Zur inneren Erschließung des Museumsparkes ist es zulässig, auf einem Flächenanteil von 10 % der Streubstwiese, Wiesenwege oder Feldbahngleise anzulegen.

Entlang der Erschließungswege ist eine Lindenerreihe (Tilia cordata) zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumreihe muss mindestens 15 Bäume umfassen. Bei Neupflanzungen sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Auf der Streubstwiese dürfen auf einer Fläche von 500 qm museale oder künstlerische Objekte platziert werden. Auf Grünflächen, die nicht der Streubstwiese zugerechnet werden, ist das temporäre Errichten von Zelten gestattet.

Entlang der Gleisanlagen im SO Museumspark ist die vorhandene Lindenerreihe (Tilia cordata) zu erhalten und auf 20 Einzelbäume zu verlängern. Abgängige Bäume sind innerhalb von 3 Jahren zu ersetzen. Neu zu pflanzende Hochstämme müssen einen Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen. Als Unterkuhr der Bäume ist Grünland anzulegen und extensiv zu pflegen. Düngung und Pestizideinsatz sind ausgeschlossen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind in der Anwachphase anzubinden und vor Verbiss zu schützen.

FESTSETZUNG DER PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

SO WOCH Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO): Wochenendplatzgebiet (SO WOCH), überbaubare Flächen

SO MUS Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO): Sondergebiet Museumspark (SO MUS), überbaubare Flächen

Verkehrsflächen (§9 Abs.2 Nr.11 BauGB)

Innere Erschließungsstraßen und -wege mit Straßenbegrenzungslinien

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Zweckbestimmung Zeltplatz

Zweckbestimmung Streubstwiese

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.2 Nr.16 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung, mit Art der Schutzzone

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.2 Nr.18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft: Weinbauflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen

Stromleitung, oberirdisch

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität: Transformatorstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Hinweis:

Nach der Wasserschutzgebietsrechtsverordnung sind beim Betrieb des Campingplatzes insbesondere für die Verlegung sowie den Betrieb von Abwasserleitungen und für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und technischen Regeln zu beachten.

PLANVERFASSER

Dipl.-Ing. Stadtplaner **Wolfdieter Faust** in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekt & Umweltingenieur **Dirk Metzger**

Friedhofstraße 3
55452 Guldenthal
Tel: 06707-692
Fax: 06707-8468

Marktplatz 15
56349 Kaub
Tel: 06774 8239
Fax: 06774 8163

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr.52 vom 1.10.2004), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S.365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.05.2005 (GVBl. Vom 24.05.2005, S. 154)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bebauungsplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S.58) §§ 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.10.2005 (GVBl. S.387)

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bun- des-Immissionsschutzgesetz BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I. S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I. S. 2304)

§17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.06.2005 (BGBl. 2005, Teil 1 Nr.37, S. 1757)

Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.09.1984 (GVBl. S.195)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 21.09.2010

A. Isenbach
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat Guldenthal vom 23.03.11 in der Zeit vom 18.03.11 bis einschließlich 18.03.11 nach §3 BauGB öffentlich ausliegen.

A. Isenbach
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 15.03.11 vom Ortsgemeinderat Guldenthal als Satzung beschlossen

A. Isenbach
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
Guldenthal, den 30.03.12

A. Isenbach
Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 30.03.12