# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WALDBÖCKELHEIM

# FÜR DAS TEILGEBIET "IM MOHRWEILER", FLUR 7

## ANLAGE 1

## M. 1:1000

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 20.04.1994

DER ORTSBÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

NACH ABSCHLUSS DES ANZEIGEVERFAHRENS ( § 11 BauGB )
WIRD DER BEBAUUNGSPLAN HIERMIT AUSGEFERTIGT.
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG GEM. § 12 BauGB
WIRD UNVERZÜGLICH DURCHGEFÜHRT

ORT, DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS
DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT VOM 12.02.1996
IN DER ZEIT VOM 11.03.96 BIS EINSCHL.
11.04.96 NACH § 3 BauGB AUSGELEGEN

DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES
BAUGESETZBUCHES AM 12.04.1996
VOM ORTSGEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

DER ORTSBÜRGERMEISTER

GENEHMT ZUM BESCHEID VOM 27.03.1996
AZ: 6160-610-73/1234
GEGEN DIE SATZUNG WERDEN KEINE
BEDENKEN WEGEN RECHTSVERLETZUNG
( § 5 v. H. 11 (3) BauGB GELTEND GEMACHT

KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH
I. A.
Bergs
-Baudirektor-

IN KRAFT GETRETEN
MIT BEKANNTMACHUNG VOM 09.01.1997

## TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
   § 9 (1) 1 BauGB
   § 1 (2) BauNVO

   Sondergebiet (SO) § 10 BauNVO
   " C a m p i n g p l a t z "

   Maß der baulichen Nutzung
   § 9 (1) BauGB
   § 16 BauNVO

   Zahl der Vollgeschosse : II
   GR (Grundfläche) : 2500 m²

2. Das Sondergebiet (SO) " Campingplatz " mit den dazugehörigen zweckgebundenen baulichen Anlagen und Einrichtungen dient der Erholung.
   Die in der Planurkunde eingetragenen, überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Auf diesen Flächen dürfen nur die zur Versorgung dieses Gebietes notwendigen Gebäude errichtet werden, wie Empfangs-und Verwaltungsgebäude, Wohngebäude für den Betreiber der Anlage, Sanitärgebäude, Freizeiträume, Verkauf, Restaurant, Cafe, Hotel, Kiosk, Nebengebäude und Service-Station.

3. Das Plangebiet ist nach Art der Nutzung in folgende Ordnungsbereiche unterteilt :

   Ordnungsbereich 1
   Flächen zum Aufstellen von Wohnwagen.
   Zulässig sind nur Wohnwagen, die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen bestimmt sind i.S. des § 1 (1) Camping-und Wochenendplatzverordnung.

   Ordnungsbereich 2
   Flächen zum Aufstellen von Wohnwagen und Zelten.
   Zulässig sind nur Wohnwagen und Zelte, die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen bestimmt sind i.S. des § 1 (1) Camping-u.Wochenendplatzverordnung.

   Ordnungsbereich 3
   Flächen zum Aufstellen von Zelten.
   Zulässig sind nur Zelte, die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen bestimmt sind i.S. des § 1 (1) Camping-und Wochenendplatzverordnung.

   Ordnungsbereich 4
   Flächen zum Aufstellen von Wohnfahrzeugen und PKW-Wohngespanne.
   Zulässig sind nur Reisemobile und PKW-Wohnwagengespanne, die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen bestimmt sind i.S. § 1 (1) Camping-und Wochenendplatzverordnung.

4. Verkehrsflächen ( § 9 (1) 11 und § 9 (1) 26 BauGB )
   Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Straßenverkehrsflächen, Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen (Besucherparkplatz), sowie Flächen zum Anschluß des Campingplatzes an die Verkehrsflächen.

5. Höhenlage der Baukörper ( § 9 (2) BauGB )
   Die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptbaukörper, gemessen von der Oberkante Rohboden unterstes Geschoß bis Oberkante Dachhaut des Firstes, beträgt 12,00 m. Die zur Aufstellung der Wohnwagen zu befestigenden Standflächen dürfen nicht mehr als 15 cm über das angrenzende natürliche Gelände hinausragen.

6. Gestalterische Festsetzungen ( § 9 (4) BauGB, § 86 LBauO )

   a) Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung :
   Die Dächer sind als Sattel-oder Walmdächer auszubilden.
   Die Dachneigung darf bei den Gebäuden 15° - 35° betragen.
   Drempel (Kniestock) und Dachaufbauten sind unzulässig.
   Es ist nur rotes oder dunkelfarbiges Ziegel-oder Schiefereindeckungsmaterial zulässig.

   b) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen :
   Zur Gestaltung der Außenfassaden sind nur natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk, Holz etc. zu verwenden. Blanke Metall-und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben sind unzulässig.

   c) Gestaltung von Wegen, Stellplätzen, Standplätzen und Einfriedigungen :
   Die mit (A) gekennzeichneten Wege und Fahrstraßen sind aus wasserdurchlässigen Materialien mit einer sandgeschlämmten Wegedecke oder Schotterrasen ( Parkplatzrasen - RSM 5 ) zu befestigen.
   Die mit (B) gekennzeichneten Wege und PKW-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Materialien mit einer Schotterrasendecke oder mit Rasenschutzwaben zu befestigen und mit einem standortgerechten Extensivrasen aus Gräsern, Kräutern und niedrigbleibenden Kleearten (Landschaftsrasen-Trockenlagen mit Kräutern - RSM 7.2.2. ) zu begrünen.
   Die zum Aufstellen der Wohnwagen und Wohnmobile notwendigen Standplatzflächen sind aus wasserdurchlässigem Materialien mit einer Schotterrasendecke oder mit Rasenschutzwaben zu befestigen und mit einem standortgerechten Extensivrasen aus Gräsern, Kräutern und niedrigen Kleearten ( Landschaftsrasen-Trockenlagen mit Kräutern - RSM 7.2.2.) zu begrünen.
   Einfriedigungen zur Begrenzung der Standplatzflächen sind nur in Form von ungeschnittenen Baum-und Strauchhecken aus standortgerechten und heimischen Laubholzarten zulässig.

   d) Gestaltung von Nebenanlagen und Grillplätzen :
   Befestigte Sitzplätze, Mauern, Treppen, Sichtschutzwände, Grillplätze, Grillstellen, Antennenanlagen über 1,00 m Höhe, Grabeländflächen und Pflanzbeete sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
   Ortsfeste Grillplätze sind nur als gemauerte Grillstellen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen ( § 9 (1) 20 und 25 BauGB )

   a) Anpflanzung von Gehölzen zur Durchgrünung des Campingplatzes :
   Die in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen sind in einem gruppenartigen Gehölzverband mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzabstände betragen zwischen den Gehölzreihen 1,00 m und in den Gehölzreihen 1,25 - 1,50 m. Zu verwenden sind zweimal verpflanzte Heister (Höhe 150-200 cm) und verpflanzte Sträucher (Höhe 100-150 cm ) mit mindestens vier Trieben ( gem. FLL 1995 ).
   Die zur freien Landschaft und entlang der öffentl. Straßen angrenzenden Grundstücksseiten sind sind in einer Breite von mind. 5 m als freiwachsende Hecke mit Gehölzen I. - III. Ordnung zu bepflanzen.
   Die in der Planurkunde eingetragenen Bäume dienen der Gliederung und räumlichen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzflächen sowie zur Einbindung und Beschattung der Verkehrsflächen. Als Baumarten sind nur Hochstämme standortgerechter und heimischer Laubgehölze I. Ordnung zulässig.
   Zu verwenden sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm.
   Die außerhalb der Bebauung, Verkehrsflächen und Gehölzpflanzungen verbleibenden Restflächen sind mit einem standortgerechten Extensivrasen bestehend aus Gräser-und Kräutern gem. RSM 7.1.2. zu begrünen.

   b) Auswahl und Verwendung der Gehölzarten :
   Als Leitbild dient die heutige potentielle natürliche Vegetation - H.p.n.V. - typischer lichten-Hainbuchenwald (Querco-Carpinetum)
   Geeignet sind die im Landschaftsraum einheimischen Gehölze :
   Bäume I. Ordnung :
   Spitzahorn, Bergahorn, Schwarzerle, Rotbuche, Gemeine Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Silberweide, Winterlinde und Sommerlinde.
   Bäume II.Ordnung :
   Feldahorn, Birke, Hainbuche, Wildapfel, Zitterpappel (Aspe), Vogelkirsche, Wildbirne, Mehlbeere, Eberesche (Vogelbeere), Speierling und Elsbeere.
   Sträucher (Gehölze III.Ordnung) :
   Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Felsenkirsche, Traubenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrose, Weinrose, Bibernellrose, Brombeere, Himbeere, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Wolliger Schneeball und Wasserschneeball.
   Weidenarten : Salweide, Bruchweide, Purpurweide und Korbweide.

   c) Erhaltung von Bäumen und Sträuchern :
   Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen. Abgestorbene und abgängige Gehölze sind artengleich an gleicher Stelle zu ersetzen.
   Die innerhalb der festgesetzten Gehölzflächen vorhandenen Obstbaumhalbstämme sind bei entsprechender Eignung als Hochstamm aufzuschulen, zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die entstehenden Lücken durch das Anpflanzen der im Bepflanzungsplan vorgesehenen Bäume und Sträucher zu schließen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( § 9 (1) 20 BauGB )

   Das Oberflächenwasser von befestigten Straßen, Wegen und Stellplätzen sowie das Niederschlagswasser von Dachflächen ist innerhalb der Grundstücksflächen zur Versickerung in das natürliche Erdreich abzuleiten. Geeignet sind ausreichend dimensionierte Straßenseitengräben, Erdmulden, gemuldete Gehölzstreifen und Gehölzflächen sowie Schickerschachtanlagen (Schluckbrunnen).
   Das Dachflächenwasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz einer Zisterne oder Auffangbecken zugeleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 Liter pro m² Dachfläche betragen. Die Verwendung des Dachflächenwassers kann zur Beregnung der Vegetationsflächen und als häusliches Brauchwasser erfolgen.

   Hinweise ohne Festsetzungscharakter :
   Erd-und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) des Denkmalschutz-und Pflegegesetzes anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden ( § 17 DSchPflG ).
   Weitergehende Ausführungen bzgl. der Detailgestaltung, vorzugsweise zu verwendende Pflanzen, Schutzmaßnahmen, Pflanzabstände , Pflanzschemata etc. sind dem ergänzenden landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 10 und 30, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466).

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

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S.19).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl., Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

Landesverordnung über Camping-und Wochenendplätze (Camping-und Wochenendplatzverordnung) vom 18.09.1984 (GVBl.v.19.10.19984, S.195).

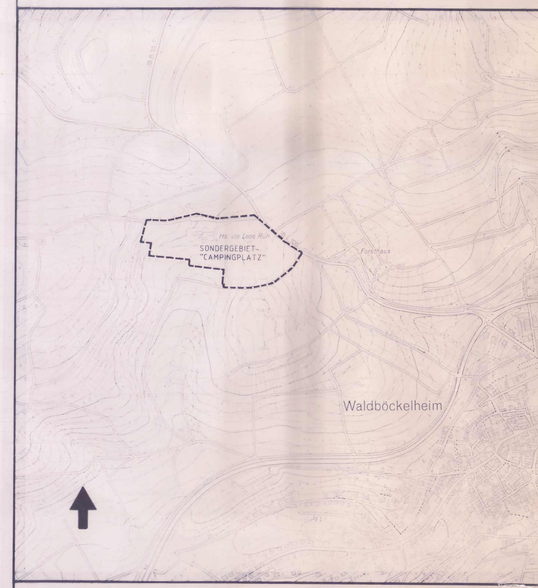
§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl.I S.930).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S.280).

§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung von 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205).

## ÜBERSICHTSKARTE M. 1:5000




## PLANZEICHEN

- SCHWARZE LINIEN : KARTIERUNG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- SO — SONDERGEBIET : ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
- BAUGRENZEN
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- FH — FIRSTHÖHE (über OK Rohboden unt Geschoss)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE (Besucherparkplatz)
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN (Fahrbahnen)
- PRIVATE WEGE-und PLATZFLÄCHEN
- SP — STELLPLATZE FÜR DIE BENUTZER DES CAMPINGPLATZES
- A — FLÄCHEN MIT SANDGESCHLÄMMTER WEGEDECKE ODER SCHOTTERRASEN
- B — FLÄCHEN MIT SCHOTTERRASEN ODER RASENSCHUTZWABEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE : SPIELPLATZ
- STANDPLÄTZE FÜR WOHNWAGEN, ZELTE, WOHNMOBILE und PKW-WOHNWAGENGESPANNE
- 1 - 4 — ORDNUNGSBEREICHE (Art der Nutzung)
- L — LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET(zwischen Soonwald und Nahe - LschG 124) Nachricht:Übernahme ELEKTRO-FREILEITUNG - vorh Hausanschlussltg
- F — LÖSCHWASSERBEHÄLTER - vorhanden
- OBERFLÄCHENWASSERVERSICKERUNGSMULDE
- STRASSENBEGLEITGRÜN - zu erhalten
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (Pflanzgebot)
- LAUBBÄUME (Hochstämme) ZU ERHALTEN
- LAUBBÄUME (Hochstämme) ZU PFLANZEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- VORHANDENE BÖSCHUNGSFLÄCHEN
- HÖHENSCHICHTLINIEN - über NN (Diff /2.50m)
- TRAFOSTATION

Planung + Ausarbeitung


Ingenieurbüro für Städtebau und Landschaftsplanung - seit 1976
Dipl.-Ing. Hermann Bickmann
Landschaftsarchitekt
Mitglied der Architektenkammer Rheinland-Pfalz
Zum Hasselberg 3 55585 Norheim/Nahe
Telefon 0671/33043 Telefax 0671/46070