

2025

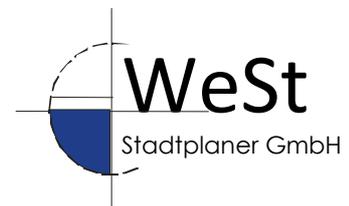
Stadt Wittlich Bebauungsplan " W-86-00 WOHNMOBILSTELLPLATZ "



Textfestsetzungen

Stand: Entwurf

Januar 2025



Bebauungsplan "W-86-00 Wohnmobilstellplatz" der Stadt Wittlich

1 TEXTFESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 BAUNVO)

Wohnmobilstellplatz

a) Zweckbestimmung

Im Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ ist die Unterbringung eines Wohnmobilstellplatzes gemäß nachfolgender Definition zulässig:

Der Wohnmobilstellplatz dient ausschließlich der Errichtung von Flächen für das vorübergehende Aufstellen von selbständigen Wohnfahrzeugen (Wohnmobilen). Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig.

Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte wie etwa Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen u.ä. ist unzulässig.

Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes sind zulässig.

b) Zulässigkeitskatalog

Der Zulässigkeitskatalog stellt sich wie folgt dar:

Allgemein zulässig sind:

1. Stellplätze für die Unterbringung von selbst fahrenden Wohnmobilen,
2. Sanitärgebäude und die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen wie Anlagen für die Stromversorgung, Trink-/ Frischwasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung i.S. des § 14 (2) BauNVO,
3. Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO wie z.B. bauliche Anlagen für die Unterbringung von Geräten u.ä. Diese Einrichtungen müssen jedoch in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zur definierten Hauptnutzung stehen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein,
4. Werbeanlagen, die ausschließlich der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis der im Gebiet angebotenen Leistung dienen bis zu einer Gesamtgröße von 3 m².

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine maximale Grundfläche von GR max. = 5.400 m² zulässig.

1.3 MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE / WERBEANLAGE

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Gebäudehöhe SO max. 3,50 m / Werbeanlagen max. 3,50 m.

Die Gebäudehöhe (GH) und die Höhe der Werbeanlagen im Plangebiet ist definiert als das Abstandsmaß von der in der Planurkunde festgesetzten NN-Höhe (173,90 m, siehe Planeinschrieb) bis Oberkante Attika bzw. Oberkante Werbeanlage. Die Gebäudehöhe bzw. die Höhe der Werbeanlage darf 177,40 m ü. NN nicht überschreiten.

Es gelten folgende Gebäudehöhen und Höhen für Werbeanlagen über NN:

| Festgelegte NN-Höhe | max. Gebäudehöhe GH / Werbeanlage über NN |
|---------------------|---|
| 173,90 m | 177,40 m |

1.4 FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN, FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES, EINSCHLIEßLICH DES NIEDERSCHLAGSWASSERS AUS STARKREGENEREIGNISSEN (§ 9 (1) NR. 16 B BAUGB)

In dem Gebiet sind bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten, sofern eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schades angemessen berücksichtigt werden.

1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 ABS. 5 BAUNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 50 m² zulässig.

1.6 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

1.6.1 ALLGEMEINE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Betrieb der Anlage durchzuführen.

Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

1.6.2 WASSERDURCHLÄSSIGE BEFESTIGUNG VON WOHNMOBILSTELLPLÄTZEN

Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen und Wegen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, HGT-Decke, Rasenfugenpflaster, Wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Innerhalb des SO „Wohnmobilstellplatz“ können bis zu vier Stellplätze barrierefrei (z. B. in dränfähigem Betonsteinpflaster) befestigt werden.

1.6.3 ENTWICKLUNG EINER MÄßIG ARTENREICHEN GLATTHAFERWIESE: MAßNAHME 1 (K1)

Die Maßnahme ist entsprechend der Kennzeichnung im Geltungsbereich des Bebauungsplan durchzuführen.

Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Einsaat: im ersten Schritt sollte eine Einsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann Region 7/9) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung).
- Die Fläche ist mit einem Zaun oder ähnlichem klar auf der Parzelle abzugrenzen
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm,
- Beweidung: extensive Beweidung durch Schafe ist möglich, sobald die Wiese genügend angewachsen ist
- Kein Mulchen
- Keine Düngung
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr

1.6.4 BAUMPFLANZUNGEN (K2)

Auf den in der Planzeichnung mit entsprechendem gekennzeichneten Planzeichen sind heimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

K1 und K2: In der auf den Baubeginn nachfolgenden Pflanzperiode.

Hinweis: Um den erforderlichen Kompensationsbedarf zu decken, wird die Stadt Wittlich ihre Ökokonto-Fläche OEK-1661929603910 heranziehen. Diese hat eine Größe von 40.336 m². Auf dieser Ökokontofläche wurde eine Fichtenmonokultur AJO gerodet und ein sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (AG2) entwickelt.

1.6.5 DACHBEGRÜNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25A UND B BAUGB)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zu verwenden ist mindestens eine extensive Begrünung bestehend aus einheimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedumarten mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm.

Zusätzlich zur ganzflächig festgesetzten Dachbegrünung sind nur aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig, wobei die Flächen unterhalb der Anlagen ebenfalls zu begrünen sind.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

1.1 DACHGESTALTUNG

Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Gebäudehöhe, gem. § 5 Abs. 2 LBauO nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.

2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-
nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die
DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Für die Einfriedung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der neunte
Abschnitt „Einfriedung“ sowie der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rhein-
land-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
3. Schutz von Pflanzenbeständen
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen-
beständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
4. Herstellung von Pflanzungen
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflan-
zen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
5. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der
Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
6. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur
Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zis-
terne geschehen.
7. Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften
Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf
das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist
es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. Sep-
tember abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form-
und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhal-
tung von Bäumen.
Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vor-
schriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzu-
stellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zu-
lässig.
8. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu
Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz

und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauaus-schreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

9. Empfehlungen und Hinweise hinsichtlich der Ausgestaltung und des Betriebs der Anlage der Wohnmobilstellplätze können der "Camping- und Wochenendplatzverordnung Rheinland-Pfalz", der "Planungshilfe Wohnmobilstellplätze" des Deutschen Tourismusverbandes e. V. sowie den Richtlinien für Rastanlagen an Straßen, Teil 1 RR 1, Ausgabe 1981, bzw. die Empfehlungen der Anlage des ruhenden Verkehrs (RAR) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Maastricher Straße 45, 5000 Köln 1 entnommen werden.
10. Bei der Standortwahl von dezentralen Abwasserentsorgungsanlagen ist zu berücksichtigen, dass die Ausläufer Grauwasser- und Fäkalientanks bei verschiedenen Modellen an den unterschiedlichen Stellen der Fahrzeuge zu finden sind. Aus diesem Grund sollte bei der Errichtung einer zentralen Abwasserentsorgung für Wohnmobile eine entsprechende Rangierfläche vor dieser vorhanden sein.

Zentrale Servicestationen oder überfahrbare Edelstahl- oder Betontrichter mit Wasserspülung sind ebenfalls eine geeignete Lösung. Die unmittelbare Umgebung ist so auszustatten, dass eine leichte Reinigung möglich ist (von Unkraut freizuhalten ist).

Wasserentnahmestellen sind in räumlicher Trennung zur Abwasserentsorgung zu installieren. Diese sind ordnungsgemäß zu kennzeichnen.

Für Reiseabfälle muss eine Entsorgung gemäß den vor Ort geltenden Bestimmungen sichergestellt sein.

Mit einer entsprechenden Beschilderung sind auf die Ver- und Entsorgungsstationen hinzuweisen. Die Inbetriebnahme ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen.