



Ortsgemeinde Burbach

Bebauungsplan „Golfplatz Burbach“, 1. Änderung

**Textliche Festsetzungen
Stand: 13. Februar 2019**

Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
1.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
1.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an die Verkehrsfläche	4
1.6	Oberirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen.....	5
1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
1.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
1.9	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
1.10	Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen	6
2	Hinweis zu externen Ausgleichsmaßnahmen	6
3	Nachrichtliche Übernahmen	6
	Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone	6
4	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	6
5	Pflanzliste	7
5.1	Obstbaum-Hochstämme	7
5.2	Bäume	9
5.3	Sträucher	9

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

SO 1 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb“

Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb“ dient insbesondere der Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes.

Zulässig sind:

1. eine Beherbergungsbetrieb mit maximal 72 Gästezimmern,
2. eine Schank- und Speisewirtschaften,
3. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (§ 12 Abs. 2 BauGB),
4. die dem Betrieb und der Verwaltung des Golfplatzes dienenden Gebäude und Räume (Zentralgebäude),
5. ein Laden zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² (Bäckerei / Kiosk),
6. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Maximal 8 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Golf- und / oder Beherbergungsbetrieb zuzuordnen sind.

SO 2 = Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 und 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“

Das Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dient insbesondere der Unterbringung von Ferienhäusern.

Zulässig sind:

1. bis zu 54 Ferienhäuser oder –Wohnungen i.S.d. § 10 Abs. 4 BauNVO, die der dauerhaften Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
2. Ferienhäuser oder –Wohnungen für den zeitweiligen Erholungsaufenthalt von Eigentümern i.S.d. § 10 Abs. 1 BauNVO innerhalb der nach **Nr. 1.** zulässigen Ferienhäuser oder –Wohnungen,
3. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (§ 12 Abs. 2 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen über Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind der Planzeichnung (Nutzungsschablone) zu entnehmen.

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 i.V.m. 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. 18 BauNVO)

Traufhöhe

Die Traufhöhe wird gemäß Planeintrag festgesetzt als maximale Höhe der Trauflinie als Schnittpunkt zwischen aufstehendem Mauerwerk und Dachhaut über der das Gebäude erschließenden Verkehrsanlage rechtwinklig gemessen zur Achse der Verkehrsfläche in Gebäudemitte. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses als Trauflinie.

Firsthöhe

Die Firsthöhe wird gemäß Planeintrag festgesetzt als maximale Höhe der Gebäudeoberkante / Dachhaut über der das Gebäude erschließenden Verkehrsanlage rechtwinklig gemessen zur Achse der Verkehrsfläche in Gebäudemitte.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch das Gebiet verursachten Bedarf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an die Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planzeichnung werden private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (V) festgesetzt.

1.6 Oberirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Die durch das Plangebiet verlaufende Freileitung der Westnetz AG sowie die dazugehörigen Leitungsmasten werden gemäß Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Für das bestehende Niederspannungskabel / Freileitung ist ein Schutzstreifen von 1,00 m Breite (0,50 m beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Streuobst auf extensiv genutzter Magerwiese

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen **M** ist eine extensiv genutzte Magerwiese zu entwickeln. Die Wiesenflächen sind mit heimischen und standortgerechten Gräsern und Kräutern zu bepflanzen. Hierzu ist regionaltypisches Magerwiesensaatgut, z.B. zertifiziertes Regiosaatgut, zu verwenden. Eine Düngung der Flächen hat vollständig zu unterbleiben. Eine Mahd der Flächen kann zweimal jährlich erfolgen (ab dem 15. Juni und dem 15. August).

Innerhalb der Flächen **M** sind je 1.000 m² sechs heimische Obstbaum-Hochstämme gleichmäßig über die Teilflächen verteilt (in einem Abstand von ca. 10 m) fachgerecht, inkl. Verbringung von Verbiss-Schutz (z.B. Drahtosen) zu pflanzen. Die Bäume sind anschließend durch Pflegeschnitt dauerhaft zu erhalten. Alternativ können auch Wildformen von Obstbäumen gepflanzt werden. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind diese artgleich zu ersetzen.

1.7.2 Versiegelung / Befestigung von Stellplätzen und Wegen

Die Kfz-Stellplätze, Fußwege und Hofflächen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. breutfugies Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken, Dränpflaster) herzustellen. Die Versiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

1.7.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus Substrataufbau mit mindestens 10 cm Stärke zu versehen.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen **A** sind heimische Obstbaum-Hochstämme heimischer Herkunft zu pflanzen. Die Bäume sind anschließend durch Pflegeschnitt dauerhaft zu erhalten. Alternativ können auch Wildformen von Obstbäumen gepflanzt werden. Bei Abgang von Bäumen sind diese artgleich zu ersetzen.

1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen **B** sind der Baumbestand und die Gehölzpflanzungen zu erhalten. Auf unbepflanzten Flächen sind heimische Baum- und Straucharten zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind diese artgleich zu ersetzen.

1.10 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

(§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135a BauGB sowie §§ 13 bis 18 BNatSchG)

Sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie externe Kompensationsmaßnahmen sind den zu erwartenden Eingriffen durch die privaten Baugrundstücke zugeordnet. Sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Maßnahmen auf dem privaten Baugrundstück sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der baulichen Erschließung des Plangebiets auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgt.

2 Hinweis zu externen Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen auf planexternen Flächen notwendig. Die rechtliche Sicherung der planexternen Ausgleichsflächen wird vertraglich geregelt. Kosten für die Durchführung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Kostenübernahmevertrag zwischen der Ortsgemeinde Burbach und dem Vorhabenträger geregelt.

3 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone

Die Anbauverbotszone entlang der Landesstrasse L 33 gemäß § 22 LStrG RLP wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite der Zone beträgt dabei 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (siehe Darstellung in der Planzeichnung).

Die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße K 126 gemäß § 22 LStrG RLP wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite der Zone beträgt dabei 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (siehe Darstellung in der Planzeichnung).

Die Anbaubeschränkungszone gemäß § 23 Abs. 1 LStrG entlang der L 33 und K 126 werden ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb dieser Zonen ist die Errichtung baulicher Anlagen in einer Entfernung von bis zu 40 m (L 33) bzw. 30 m (K 126) gemessen vom befestigten äußeren Fahrbahnrand mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.

4 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Bodenlagerung.
2. Die DIN 18300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
3. Bei Bepflanzungen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten. Für ‚Einfriedungen‘ ist der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ zu beachten
4. Erd-, Bau- und Abbrucharbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des DSchG unverzüglich gemeldet werden. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten prähistorische oder wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler

- bzw. Bodendenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde Eifelkreis Bitburg-Prüm sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege, zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt hierbei demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist. Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.
5. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen‘ einzuhalten. Im Zuge von Bauvorhabenrealisierungen sind vor Beginn der Bauarbeiten enge Abstimmungen mit dem zuständigen Leitungsträger bezüglich vorhandener Leitungswege / -trassen zu treffen. Auch Anpflanzungen - insbesondere solche mit tiefergehenden Wurzeln - sind mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.
 6. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
 7. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
 8. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
 9. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des zukünftigen Wasserschutzgebietes „WSG Balesfeld“. Die sich daraus ergebenden Auflagen sind zu beachten. Dazu gehören u.A. Besonderheiten zur Gewinnung von Erdwärme, das Verbot von Brunnennutzungen und das Verbot vom Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
 10. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.
 11. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über einen neu herzustellenden Anschluss an das bestehende öffentliche Abwassernetz der Ortsgemeinde Burbach und von hier aus in Richtung der Kläranlage Burbach.
 12. Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der K 126 sind gemäß §§ 26 und 27 LStrG dauerhaft freizuhalten.

5 Pflanzliste

Für die festgesetzten Pflanz- und Erhaltmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische Pflanzen regionaler Herkunft zulässig. Eine Auswahl kann anhand nachfolgender Pflanzliste erfolgen.

5.1 Obstbaum-Hochstämme

5.1.1 Apfelsorten

Bohnapfel
Boskoop
Wiesenapfel
Winterrambour

Goldrenette
Landsberger Renette
Eiserapfel
Luxemburger Renette
Graue Renette
Roter Bellefleur
Kaiser Wilhelm
Erbacher Mostapfel
Schnapsnase
Boikenapfel
Bismarckapfel
Cox-Orange Renette
Danziger Kantapfel
Winter-Goldparmäne
Rheinischer Bohnapfel
Jakop Lehbei

5.1.2 Birnensorten

Pleiner Mostbirne
Sievenischer Mostbirne
Nägelsche Birne
Oberösterreichischer Weinbirne
Gute Graue
Schweizer Wasserbirne
Pastorenbrine
Alexander Lukas
Blumenbachs Butterbirne
Köstliche von Charneu
Sivenicher Mostbirne
Clapps Liebling

5.1.3 Kirschen

Büttners Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
Schattenmorelle

5.1.4 Zwetsche

Hauszwetsche
Wagenheims Frühzwetsche
Bühler Frühzwetsche
Ortenauer
Mirabelle
Nancy
Reneklode
Oullins Reneklode
Große grüne Reneklode

5.1.5 Wildobst

Alternativ zu den Kultursorten von Obstbäumen ist die Pflanzung der Wildformen zulässig:
Apfel (*Malus sylvestris*),

Birne (*Pyrus communis*)
Sauerkirsche (*Prunus communis*)

5.1.6 Sonstige

Felsenbirne (*Amelanchier lamarkii*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Mispel (*Mespilus germanica*)

5.2 Bäume

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Walnuß (*Juglans regia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Birke (*Betula pendula*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)

5.3 Sträucher

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Sal-Weide (*Salix purpurea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Golfplatz Burbach“, 1. Änderung der Ortsgemeinde Burbach.

Burbach, den _____

Rudi Hau (Ortsbürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Burbach, den _____

Rudi Hau (Ortsbürgermeister)