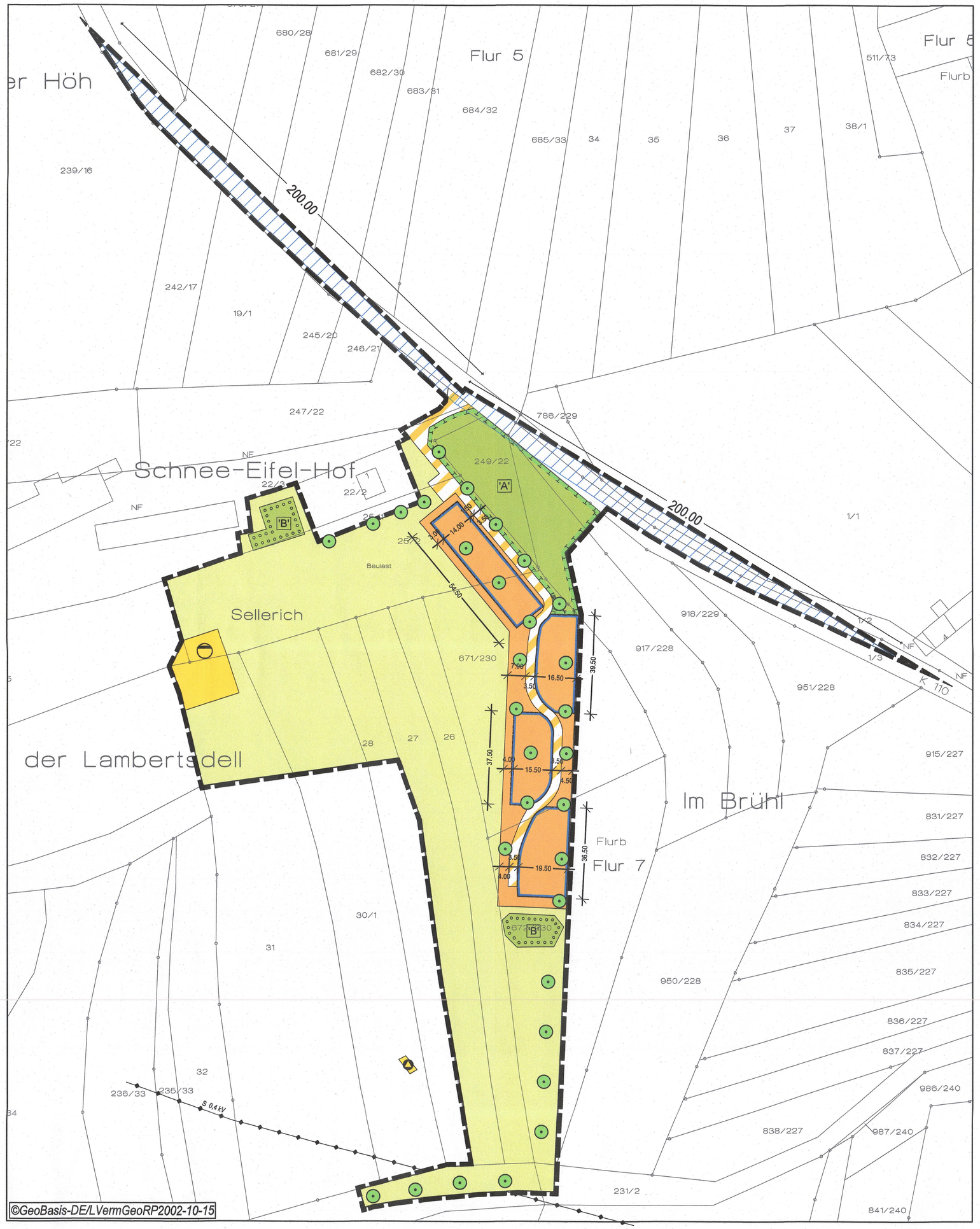
Bebauungsplan "Ferienhäuser am Schnee-Eifel-Hof", Ortsgemeinde Sellerich



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet „SO-Ferienhausgebiet" gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten - Ausnahmen (§ 1 (5 - 9) BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

1. Ferienhäuser.
2. Anlagen zur energetischen Versorgung des Gebiets (BHKW).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit -I- als Höchstmaß festgesetzt.

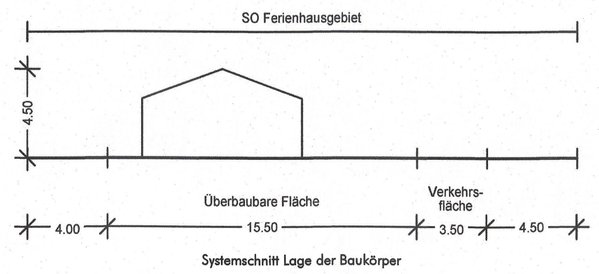
Zulässig ist die Errichtung von 9 Gebäuden mit einer zulässigen Grundfläche von jeweils maximal 90 m².

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die maximal mögliche Gebäudehöhe wird mit 4,5 m festgesetzt (ausschließlich von Antennen, Schornsteinen oder sonstigen untergeordneten Dachaufbauten).

Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet ist die nächstgelegene Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion.

Gebäudehöhen werden in der Baukörpermitte und rechtwinklig zur Verkehrsfläche gemessen. Als Baukörpermitte wird der Mittelpunkt der äußeren rechtwinkligen Umrandung des Hauptgebäudes definiert.



Systemschnitt Lage der Baukörper

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Nur Einzelhäuser sind zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Im Gebiet sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach,
- Walmdach,

Dachneigungen bis zu 20 Grad sind zulässig. Die Neigungen der Flächen eines Daches dürfen nicht unterschiedlich sein.

2.1.2 Dacheindeckung

Dächer sind als Gründächer auszuführen.
Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaik-Module auf der Dachoberfläche sind bis zu einer Größe von 20 m² je Gebäude zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Holzhäuser als Naturstammhäuser oder Blockhäuser sind zulässig.

Die Gestaltung der Außenfassaden in sehr dunklen Farben sowie in Schwarz (Remissionswerte von 0-20) ist ebenso wie eine Gestaltung mit grellbunten Farben unzulässig.

Großflächige Glasflächen/Tür- und Fensterelemente ab 1 m Breite sind vertikal zu gliedern, sodass sich stehende Formate ergeben.

3 Landschaftsplanerische Festsetzungen

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

3.1.1 Gestaltung der Verkehrsflächen und der Kfz-Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Erschließungsweg) sowie die Stellplatzflächen für Fahrzeuge sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

3.1.2 Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen

Nicht bereits in Zisternen gespeichertes Niederschlagswasser sowie das von befestigten und unbefestigten Grundstücksflächen abfließende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist durch die belebte Oberbodenzone hindurch vollständig zu versickern bzw. zum Zweck der Versickerung und Verdunstung vollständig zurückzuhalten.

3.1.3 Bereich ‚A' –Anlage einer Streuobstwiese

Im Bereich ‚A' sind 12 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Hierbei ist ein Abstand von 8 m zum Fahrbahnrand der K 110 einzuhalten. Durch geeignete Schnitt- und Pflegemaßnahmen ist eine dauerhafte Erhaltung sicherzustellen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die unterliegenden Flächen sind als Wiese durch 2 x jährliche Mahd zu pflegen. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig. Der Einsatz von Pflanzschutzmitteln ist ebenfalls unzulässig. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

3.1.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind als Grün- oder Grasdächer anzulegen und durch Pflegemaßnahmen dauerhaft als solche zu unterhalten.

3.1.5 Zeitpunkt der Anpflanzungen

Sämtliche Pflanzungen haben in der Vegetationsperiode zu erfolgen, die auf den Bau des ersten Ferienhauses nach Inkrafttreten des Bebauungsplans folgt. Dieses schließt die Anlage einer Streuobstwiese (Festsetzung Nr. 3.1.3), das Anpflanzen von Gehölzen (Festsetzung Nr. 3.2.1) und die Pflanzung von Bäumen (Festsetzung Nr. 3.2.2) ausdrücklich mit ein.

3.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

3.2.1 Bereich ‚B' – Anpflanzung von Gehölzen

Je 100 m² Fläche sind 4 heimische Laubbäume und 50 heimische Sträucher anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zu geschlossenen Gehölzen zu entwickeln. Als Mindestpflanzgrößen werden für Bäume verpflanzte Heister, Mindesthöhe 200 cm und als Sträucher verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm festgesetzt. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

3.2.2 Anpflanzen von Bäumen

An den mit dem entsprechenden Plansymbol gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein heimischer Laubbaum der Sortierung Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. . Mindestens 50 % der Bäume sind als Winterlinden zu pflanzen.

Anhang: Artenliste

Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten der LUVA Trier:

Äpfel:

Bohnapfel	Boskopp
Erbacher	Mosel-Eisenapfel
Porsenapfel	Roter Bellefleur
Roter Eisenapfel	Roter Trierer
Schafsnase	Wiesenapfel
Winterrambour	

weitere bewährte Sorten:

Brettacher	Graue Herbstrenette
Hauxapfel	Jakob Fischer
Jakob Lebel	Kaiser Wilhelm
Moselgoldapfel	Rote Sternrenette
Spätblühender Topfelapfel	Wiltshire
Zuccamaglios Renette	

Birnen:

Pleiner Mostbirne	Rolbirne
Sievenicher Mostbirne	Winter Nelisbirne

weitere bewährte Sorten:

Pastorenbirne	Nellches Birne
Gute Graue	Winterforellenbirne

Süßkirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche	Hedelfinger
Schneiders späte Knorpelkirsche	Große schwarze Knorpelkirsche
Werdersche Braune	

Walnüsse:

Franquette	Mayette
Parisienne	Klon Nr. 26
Klon Nr. 120	

Gehölzpflanzung:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Gemeine Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Populus tremula	-	Zitterpappel
Salix caprea	-	Salweide

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa arvensis	-	Feldrose
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Baumpflanzungen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Gemeine Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

4 Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

Vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen hat eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu erfolgen.

Sollten sich bei Baumaßnahme umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Im nahen Umfeld des Baugebiets befindet sich eine ständige Artilleriestellung des Westwalls. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten noch vorhandene Bauwerksreste oder militärische Fundgegenstände aufgefunden werden, ist die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle praktische Denkmalpflege, Schillerstraße 44, 56116 Mainz unmittelbar zu informieren.

Weiterhin liegt die zu betrachtende Fläche in einem ehemaligen Kampfgebiet. Bei Bodeneingriffen ist auf untertätig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten und bei Auffindung ist die Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu benachrichtigen. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgt, sollte diese durch die Denkmalfachbehörde begleitet werden.

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel: 0651 / 9774-0 oder landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561 / 15-0 oder info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen.

In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert zu werden.

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel. 261-6675 3032.
Nach Absprache mit dem Landesbetrieb Mobilität Gerolstein sollen die Radien im Einmündungsbereich der Zufahrt in die K 100 etwas weiter ausgebaut werden sowie das Bankett und die Radien bituminös befestigt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Durchführung der oben genannten Maßnahmen in geeigneter Form nachzuweisen. Die Verpflichtung des Bauherrn zur Durchführung der genannten Maßnahmen soll in die Bauantragsunterlagen aufgenommen werden. Der planerische Nachweis einer verkehrsgerechten Anbindung ist somit nicht mehr erforderlich.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).**
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).**
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542 zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).**
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. I S. 583).**
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs.4 des Gesetzes vom 05.05.2017 (BGBl. I S. 1074).**
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626).**
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365) mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. I S. 77).**
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. I S. 21).**
- **Landeswassergesetz – (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127 zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. I S. 383).**
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).**
- **Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).**

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Sellerich hat am 25.05.2016 gem. §2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Beschluss wurde am 11.06.2016 gem. §2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Sellerich, den 07.06.2019
(Dienstsiegel/Ortsbürgermeister Prüm)

2. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Gem. § 3 (1) BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Offenlage der Unterlagen in der Zeit vom 28.06.2016 bis 28.08.2016 statt.

Gem. § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 01.06.2016 am Verfahren beteiligt.

Sellerich, den 07.06.2019
(Dienstsiegel/Ortsbürgermeister Prüm)

3. Beteiligungsverfahren

Die Offenlegung dieses Bebauungsplans gem. §3 (2) BauGB wurde am 09.03.2017 beschlossen

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 04.07.2017 bis einschl. 04.08.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.06.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.06.2017 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Sellerich, den 07.06.2019
(Dienstsiegel/Ortsbürgermeister Prüm)

4. Erneutes Beteiligungsverfahren

Die erneute Offenlegung dieses Bebauungsplans gem. §4a (3) BauGB wurde am 22.12.2017 beschlossen.

Die erneute Offenlegung wurde gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB in verkürzter Form auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden beschränkt, da Grundzüge der Planung nicht berührt waren.

Mit Schreiben vom 26.04.2018 wurde die von der Änderung/Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut am Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.05.2018 gebeten.

Sellerich, den 07.06.2019
(Dienstsiegel/Ortsbürgermeister Prüm)

5. Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Sellerich hat am 03.07.2018 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zurzeit geltenden Fassung und gem. §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Sellerich, den 07.06.2019
(Dienstsiegel/Ortsbürgermeister Prüm)

6. 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 beurkundet.

Sellerich, den 07.06.2019
(Dienstsiegel/Ortsbürgermeister Prüm)

7. Bekanntmachung

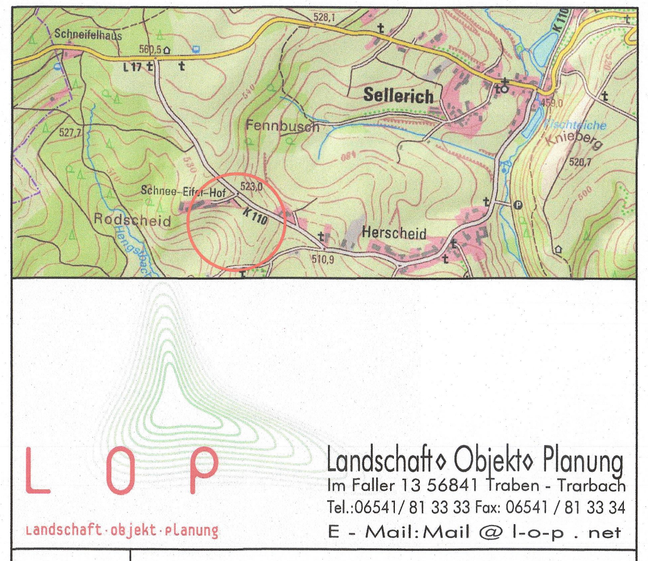
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet.

Sellerich, den 07.06.2019
(Dienstsiegel/Ortsbürgermeister Prüm)

8. Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 15.06.2019 mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Sellerich, den 17.06.2019
(Dienstsiegel/Ortsbürgermeister Prüm)



L O P
Landschaft ◆ Objekt ◆ Planung
Im Faller 13 56841 Traben - Trarbach
Tel.:06541/ 81 33 33 Fax: 06541 / 81 33 34
E - Mail: Mail @ l-o-p . net

Plan:	Bebauungsplan "Ferienhäuser am Schnee-Eifel-Hof" der Ortsgemeinde Sellerich
Stand:	Fassung zur Bekanntmachung / August 2018
Maßstab	1:1.000
gez./gepr.	F. Assion

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
§10 BauNVO
SO — Sondergebiet Ferienhäuser

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
Baugrenze

6. Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen
§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB
Abwasser
Abfall
Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

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

12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald
§9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen: Bäume
A — Anlage einer Extensiv-Streuobstwiese
B — Anpflanzung von Gehölzen
Freizuhaltende Anfahrsicht
Freizuhaltende Anfahrsicht

Nachrichtliche Übernahme
§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB
S — Stromleitung oberirdisch