



**Ortsgemeinde
Waxweiler**
Verbandsgemeinde Arzfeld

**Bebauungsplan
„Teilgebiet Ferien- und Freizeitzentrum Prümthal“,
3. Änderung / 1. Erweiterung**

Textliche Festsetzungen
Stand: 24. Januar 2025

Entwurf

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
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	4
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	5
1.4	Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen.....	5
1.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	6
1.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	6
1.7	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie für Aufschüttungen, Ab- grabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	6
1.8	Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Stellplätze.....	6
1.9	Grünordnerische Maßnahmen	7
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).....	10
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	10
2.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	10
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	11

HINWEIS

Der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Waxweiler „Teilgebiet Ferien- und Freizeitzentrum Prümthal“, 3. Änderung / 1. Erweiterung ersetzt in seinem Geltungsbereich alle vorherigen Fassungen des vorhandenen Bebauungsplans und tritt somit an deren Stelle. Dies betrifft die vorliegenden textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung sowie die dem Bebauungsplan beigefügte Begründung und den Umweltbericht.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

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

Sondergebiet (SO) das der Erholung dient, gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO

Das Ferien- und Freizeitzentrum Prümthal wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, im Sinne des § 10 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Es dient als Ferienhausgebiet.

In Ferienhausgebieten gem. § 10 Abs. 4 BauNVO sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Das Sondergebiet (SO) gliedert sich in mehrere Teilflächen (SO 1a, SO 1b, SO 1c und SO 2). Die Unterteilung des Sondergebietes SO 1 in die Abschnitte SO 1a, SO 1b und SO 1c dient der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße. Inhaltliche Differenzierungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ergeben sich nicht.

Es werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

SO 1 = Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO Allgemeine Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“

Das mit **SO 1 „Ferienhausgebiet“** bezeichnete Sondergebiet umfasst die Gebiete mit der Kennzeichnung SO 1a, SO 1b sowie SO 1c und dient der Errichtung von Ferienhäusern und der Errichtung von Stand- und Aufstellplätzen für mobile Ferienunterkünfte.

Zulässig sind:

1. Mobilheime,
2. Ferienhäuser,
3. Standplätze für Zelte und Wohnmobile oder Wohnanhänger, einschließlich des zugehörigen Kraftfahrzeuges.

In Bezug auf die Größe der Standplätze sowie der Ausstattung des Platzes gelten die Regelungen der Campingplatzverordnung Rheinland-Pfalz (CPIV RP).

Die Unterkünfte müssen einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen, wobei eine Nutzung auf einen Zeitraum von höchstens 12 Wochen pro Jahr beschränkt ist und eine durchgängige Nutzung durch diesen Personenkreis im Zeitraum von Juni bis September für mehr als drei Wochen ohne Unterbrechung unzulässig ist.

Ausgenommen hiervon sind Betriebswohnungen für Mitarbeiter und Betriebsangehörige.

SO 2 = Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO Allgemeine Zweckbestimmung „Verwaltung und Gastronomie“

Das mit **SO 2 „Verwaltung und Gastronomie“** bezeichnete Sondergebiet dient der Unterbringung der für den Betrieb notwendigen und gemeinschaftlich zu nutzenden Einrichtungen und dem Verwaltungsbetrieb.

Zulässig sind

1. Anlagen der Verwaltung,
2. Gemeinschaftseinrichtungen für das Ferien- und Freizeitzentrum,
3. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige gastronomische Angebote
5. Musterhäuser zu Demonstrationszwecken, die nicht dem Aufenthalt von Personen zu Übernachtungszwecken Verfügung stehen.

Im gesamten Sondergebiet Ferien- und Freizeitzentrum Prümthal sind zudem ergänzende Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur allgemein zulässig, die seiner überwiegenden Zweckbestimmung dienen und dem vorwiegenden Nutzungszweck nicht entgegenstehen.

Hierzu zählen insbesondere:

- Sanitäranlagen,
- Schutzhütten und sonstige Unterstände,
- Grillplätze und Grillhütten,
- Spielplätze, Spiel- und Liegewiesen,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, z.B. Kioske,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für das Personal notwendige Räume.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO i.V.m. § 10 Abs. 4 S. 2 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplans über

1. die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch Festsetzung der Größe der Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO,
2. die Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO sowie
3. die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO

festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen

Für die Teilgebiete SO 1a, SO 1b und SO 1c werden maximale Grundflächen für bauliche Anlagen festgesetzt. Die Werte beziehen sich auf einzelne Gebäude.

Es gelten folgende Grundflächenhöchstwerte:

- **SO 1a:** 50 m²
- **SO 1b:** 75 m²
- **SO 1c:** 100 m²

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenhöchstwerte nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauGB sind nicht zulässig.

Für das Teilgebiet **SO 2** wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen wird über die sichtbare Wandhöhe festgesetzt.

Die talseitig sichtbare Wandansichtshöhe (Gebäudewand und ggf. talseitig sichtbar werdende Stützkonstruktion) der Ferienhäuser darf ein Maß von 4,00 m nicht überschreiten. Es gilt hierbei die Fassadenhöhe vom Schnittpunkt des Geländes und dem obersten Wandabschluss.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für die Teilgebiete im **SO 1 „Ferienhausgebiet“** gilt keine festgesetzte Zahl der Vollgeschosse.

Im Teilgebiet **SO 2 „Veraltung und Gastronomie“** sind maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Gebäude und Nebenanlagen, sofern Sie nicht unter Punkt 1.4 (vgl. nachfolgend) fallen, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen oder sonstigen Anlagen über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

1.4 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, wie

- Geräteschuppen,
- Unterstände und Schutzhütten, einschließlich Grillhütten,
- Treppenanlagen,
- Stege u.Ä.,
- Spielplätze, Spiel- und Liegewiesen sowie
- Flächen und Anlagen für sportliche Zwecke

die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder des Sondergebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen gilt eine Größenbeschränkung analog zu § 62 Abs. 1 Nr. 1a Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz von maximal 50 m³ umbauten Raums.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der eigens der für Versorgungsanlagen festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als

- Verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne des Zeichens 325 Straßenverkehrsordnung (StVO),
- Forstwege sowie
- Parkflächen

ausgewiesen.

Der verkehrsberuhigte Bereich sowie die Stellplätze dienen ausschließlich der inneren Erschließung des Plangebietes und sind entsprechend auszubauen.

Forstwege sind von motorisiertem Individualverkehr freizuhalten und dürfen lediglich durch landwirtschaftliche Maschinen und Fahrzeugen im Sinne des Forstbetriebes befahren werden.

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches können zum Zwecke der Ver- und Entsorgung, der Unterhaltung und Instandhaltung sowie für Bau- und Wartungsarbeiten befahren werden, soweit deren Ausbau dies erlaubt.

1.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ sind Ein- und Ausfahrten auf die K 137 unzulässig.

Ausnahme hiervon bildet der forstwirtschaftliche Verkehr.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 26 BauGB)

- Grundstücksmodellierungen sind grundsätzlich als bewachsene Böschungen auszubilden.
- Stützmauern, insbesondere zur Herstellung des Straßenkörpers zur inneren Erschließung bzw. zur Abfangung von durch Planzeichnung festgesetzten Parkplätzen, sind zulässig. Die Anordnung und Höhe sind technisch bedingt.
- Stützmauern auf privaten Grundstücken zur Abfangung des Geländes dürfen als L-Stein-Mauern errichtet werden. Diese sind zwingend mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

1.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

In dem mit **St** gekennzeichneten Bereich sind während der saisonalen Spitzenzeiten des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ Stellplätze für Pkw und Krafträder zulässig (Bedarfsstellplatz).

Der Bedarfsparkplatz ist als Schotterrasenfläche auszubilden.

1.9 Grünordnerische Maßnahmen

(Vermeidungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG)

1.9.1 Vermeidungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18b, 20, 25 BauGB)

- Erhalt heimischer geschlossener Gehölzstrukturen
- Erhalt von Einzelbäumen / -Gehölzen
- Erhalt / Schutz von Waldflächen (inkl. Vorwäler)
- Abstandsflächen – Ausweisung von Grünflächen
- Erhalt von Ruderal- und Sukzessionsflächen / Säumen / Ackerrandstreifen

1.9.2 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

➤ Naturnaher Waldumbau derzeitiger Wirtschaftswälder:

Sämtliche in den Maßnahmenflächen vorhandenen Nadelbäume sind spätestens innerhalb von fünf Jahren nach Maßnahmenbeginn unter Schonung / Erhaltung von vorhandenen heimischen Laubgehölzen ohne Rodung des Wurzelstockes abzutreiben.

Der Abtrieb dieser Nadelbäume hat in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar stattzufinden. Die abgetriebenen Nadelbäume (Stammwerk) sind umgehend abzutransportieren (Ausschluss der Lagerung in den Maßnahmenflächen).

Zeitlich parallel (innerhalb von max. fünf Jahren) ist sukzessive eine heimische Baumartenpflanzung zu vollziehen; in einer Pflanzdichte von 50 Stück je 100 m² sind hierzu standortgemäße heimische Forstpflanzen (siehe Pflanzenliste / Pflanzenqualität im beigefügten Umweltbericht) zu verwenden.

➤ Naturnahe Waldentwicklung vorhandener Schlagfluren:

Gegebenenfalls noch vorhandene Nadelbäume sind innerhalb eines Jahres ohne Rodung von Wurzelstöcken abzutreiben.

Der Abtrieb dieser Nadelbäume hat in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar stattzufinden. Die abgetriebenen Nadelbäume (Stammwerk) sind danach umgehend aus den Maßnahmenflächen abzutransportieren (Ausschluss der Lagerung in den Maßnahmenflächen).

Die Flächen sind anschließend der dauerhaften natürlichen Sukzession zu überlassen. Es ist eine naturnahe Laubgehölzartenmischung zu entwickeln und unbefristet zu erhalten.

➤ Wiesenextensivierung von Grünlandflächen (inkl. Brachen mit Verbuschung):

Zunächst sind in den Flächen vorhandene Verbuschungen / Gehölze in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar abzuschneiden bzw. zu beseitigen. Dieses Schnittgut ist danach umgehend aus den Maßnahmenflächen abzutransportieren (Ausschluss der Lagerung in den Maßnahmenflächen).

Die Flächen sind anschließend als dauerhafte Extensiv-Wiesen zu nutzen. Hierzu sind die Maßnahmenflächen in den ersten 5 Jahren zweimal jährlich zu mähen, ab dem 6. Jahr dann ein- bis zweimal jährlich zu mähen; frühester jährlicher Mahdtermin ist hierbei jeweils der 15. Juni. Anfallendes Mahdgut ist abzutransportieren und nicht in den Maßnahmenflächen zu belassen. Die jeweilige Mahd hat streifenweise zu erfolgen unter periodischer / alternierender Erhaltung von Altgrasstreifen.

Der Einsatz von Düngemittel aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind ausgeschlossen.

1.9.3 Innere Durchgrünung

Auf privaten Grünflächen (*im unmittelbaren Umfeld des Baugebietes*) sind dichte Anpflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern als geschlossene Gehölzbestände anzulegen. Je 100 m² sind hierzu in diesen Flächen 50 Sträucher und ein Laubbaum im gestuften Aufbau zu pflanzen, wobei vorhandene heimische Laubbäume sowie Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß anzurechnen sind.

1.9.4 Maßnahmen zum besonderen Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

➤ Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit:

Beseitigung der Vegetation sowie Boden und vorbereitende Maßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (demnach außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September).

Sollte eine Vorhabenumsetzung dennoch im Zeitraum 1. März bis 30. September notwendig sein, ist eine ökologische Baubegleitung (siehe unten) einzurichten.

➤ Kontrolle von Höhlenbäumen:

Die Maßnahme zielt auf Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse ab, die trotz fehlender aktueller Hinweise sporadisch Baumhöhlen nutzen können. Die Durchführung von Höhlenbesatzkontrollen vor Höhlenbaumrodung ist obligat. Falls es zu faktischen Nachweisen von Fledermäusen kommt, müssen die Rodungsarbeiten bis zum Verlassen durch die jeweiligen Arten verschoben und gegebenenfalls weitere Maßnahmen, wie z.B. Umsiedlungen ergriffen werden.

➤ Ökologische Baubegleitung:

Sofern Höhlenbäume gerodet werden und / oder Maßnahmen innerhalb der oben genannten Ausschlusszeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollen, ist vorab eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten und Fledermäusen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Falls es zu Nachweisen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch geschützte Tierarten kommt, müssen jegliche Bauarbeiten bis zum Verlassen durch die jeweiligen Arten verschoben oder in Absprache mit der Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen ergriffen werden.

CEF-Maßnahmen

➤ Entwicklung von Habitaten für die Klappergrasmücke (ca. 0,3 ha):

In den festzulegenden CEF-Flächen sind dichte Hecken / Gebüschstreifen aus Dornsträuchern (insb. Schlehe, Weißdorn usw.) in variierenden Heckenbreiten zwischen 5,00 m und 10,00 m anzupflanzen. Verbleibende offene Flächen sind einmal jährlich im September zu mähen. Ein Einsatz von Herbiziden ist ausgeschlossen.

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

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

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kapitel 1.8.2) werden den zu erwartenden Eingriffen durch die privaten Baugrundstücke im Sondergebiet SO 1c zugeordnet und sind spätestens ab einem Jahr nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage in diesen Baugebieten auf Grundlage des Bebauungsplanes auszuführen.

Die Maßnahmen zur Inneren Durchgrünung (Kapitel 1.8.3) sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit jeweiliger baulicher Anlagen auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken in den Sondergebieten SO 1a, SO 1b sowie SO 2 folgt, und werden diesen privaten Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet.

Die CEF-Maßnahmen (Kapitel 1.8.4) sind mindestens ein Jahr vor dem Vorhaben bzw. den Rodungsmaßnahmen im Umfeld derzeitiger Brutreviere der Klappergrasmücke zu beginnen und danach dauerhaft durchzuführen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten baulicher Anlagen, Einfriedungen, von Kfz-Stellplätzen und der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform und Dachneigung

Für die Ferienhäuser sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

Gemeinschaftseinrichtungen, wie Sanitärgebäude, Verwaltungsgebäude sowie Schank- und Speisewirtschaften dürfen zudem mit einem Pult- oder Satteldach mit einer Dachneigung von 15 bis 30° errichtet werden.

3 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 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen ist oberflächennahes Hang- und Schichtwasser nicht auszuschließen. Bei allen Baumaßnahmen ist eine sichere Fassung, Ableitung und Retention zu gewährleisten.
3. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
4. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.

Außerdem wird empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

5. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
6. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
7. Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
8. Für Einfriedungen ist der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Einfriedungen“ zu beachten.
8. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die

Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§§ 16-19 DSchG RLP).

9. Wenn Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige organoleptische Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist das auffällige Material zu separieren und die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier sowie die Bauleitung, ggfs. Fachbauleitung, umgehend zu informieren.
10. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ 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.

Die elektrische Versorgung des Plangebiets erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Niederspannungsnetz. Für die vorhandenen unterirdischen Stromleitungen ist ein Schutzstreifen von 1,00 m Breite (0,50 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Dasselbe gilt für die vorhandenen Trafo-Stationen im Umkreis von 5,00 m.
11. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
12. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) anzuwenden.
13. Um den in der RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,50 m) zu erreichen, ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privateigentum zu errichten. Dies gehört nach § 126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
14. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.
15. Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der K 126 sind gemäß §§ 26 und 27 LStrG dauerhaft freizuhalten.
16. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (Löschwasserbedarf = 48m³/Stunde für einen Zeitraum von 2 Stunden).

Zur Sicherstellung der erforderlichen Mengen können beispielsweise folgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222
- Löschwasserteiche gem. DIN 14210
- große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230
- offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gem. DIN 14210

Die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung sind so instand zu halten, dass die geforderte Löschwassermenge jederzeit entnommen werden kann. Die Entnahmestellen sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten soll nicht mehr als 100,00 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.

17. Das Niederschlagswasser ist nach aktuellen wasserwirtschaftlichen Grundsätzen in definiertem Umfang zurückzuhalten und zu bewirtschaften. Für eine derartige Bewirtschaftung sind semi-zentral eigenständige Flächen (RW und RO) ausgewiesen.
18. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10 Abs. 4 LBauO beachtlich, d.h. Nebenanlagen wie Terrassen, Stellplätze, Zuwegungen etc. sind mit versickerungsfähigem Material auf wasserdurchlässigem Unterbau zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert.
19. Der Grad der Versiegelung der Verkehrsflächen richtet sich nach den aufgrund von zu erwartender Verkehrsbelastung und Hängigkeit bestimmten technischen Erfordernissen, d.h. die Hauptwege zur inneren Erschließung sind vollständig zu versiegeln, um eine hinreichende Standsicherheit auf Dauer zu gewährleisten.
20. Nach der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde hat sich der Grundstückseigentümer gegen jeglichen Rückstau aus der Straßenleitung (Schmutzwasserkanal) zu schützen. Dies kann mittels eines zugelassenen Rückstauverschlusses (DIN EN 13564) oder einer Hebeanlage (DIN EN 12056-4) erfolgen.
21. Bezüglich der hydrogeologischen Standortqualifizierung für die Eignung zum Niederbringen von Erdwärmesonden liegt das Plangebiet außerhalb der engeren Überschwemmungsgrenzen im Hang in einem „unkritischen“ Bereich, in dem für einen hinreichenden Grundwasserschutz nur die Standardauflagen zu erfüllen sind.
22. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotenzial zumindest nicht ausgeschlossen werden kann. Deshalb werden Radonmessungen der Bodenluft empfohlen, um ggf. bauliche Vorsorgemaßnahmen treffen zu können.
23. Im Bereich des Planungsvorhabens befindet sich eine 20-kV-Stromversorgungsanlage der Westnetz GmbH (Verlauf siehe Planeintrag).
24. Durch Ab- und Auftragung von Erdmassen dürfen weder die Standsicherheit der Maststützpunkte beeinträchtigt noch die Sicherheitsabstände unterschritten werden.

Für die 20-kV-Freileitung gilt nach DIN EN 50423 folgender Sicherheitsabstand:

- Lotrechter Abstand zwischen 20-kV-Leiter (bei größtem Durchhang) und der Fahrbahn von 7,00 m
- Lotrechter Abstand zwischen 20-kV-Leiter (bei größtem Durchhang) und freiem Gelände von 6,00 m.

25. Bei der Errichtung von Dachaufbauten wie z.B. Antennen im Bereich der Leitungsschutzstreifen der 20-kV-Leiter ist bis zu deren Abbau von den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Leiterseilen bei größtem Durchhang der Leiterseile ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.
26. Im Außenbereich sind energieeffiziente und insektenfreundliche Leuchten zu verwenden.
27. Auf den durch Planzeichen festgesetzten Waldflächen sind alle Maßnahmen einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis zulässig.
28. Bezüglich des Brandschutzes gilt für das Sondergebiet die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung).

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes

**„Teilgebiet Ferien- und Freizeitzentrum Prümtal“,
3. Änderung und 1. Erweiterung**

der Ortsgemeinde Waxweiler.

Waxweiler, den __.__.____

Manfred Groben
(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.

Waxweiler, den __.__.____

Manfred Groben
(Ortsbürgermeister)