

STAND: 19.12.2016

# PALZEM

## Bebauungsplan „Moselvorland Teile 1+2“

(Teil 1: nördlicher Bereich zwischen Haltepunkt Palzem und Dilmarbach,  
Teil 2a: südlicher Bereich zwischen Dilmarbach und Kreuzweiler Bach,  
Teil 2b: südlicher Bereich zwischen Kreuzweiler Bach und Saarland)

### TEXTFESTSETZUNGEN

– Satzungsausfertigung –

---

---

Trier, den 19.12.2016,  
mehrfach ergänzt, zuletzt siehe Fußleiste



mühlenstr. 80 54 296 trier  
fon 0651.910 42-0 fax 0651.910 42-30  
email@bueroernst-partner.de

sachbearbeiter:

horst blaschke  
landschaftsarchitekt bdla  
stadtplaner srl  
durchwahl 0651.910 42-17



**B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung  
Raum- und Umweltplanung mbH**

Maximinstr. 17b 54292 Trier  
fon 0651 14756-0 fax 0651 29978  
info@bks-trier.de

# **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)**

1. Im durch Planzeichnung ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet nach § 10 BauNVO, das der Erholung dient, wird im Rahmen der Kernnutzung „Campingplatz“ festgesetzt:

- Zulässig ist
- Camping mit
    - motorisierten Wohnfahrzeugen (Wohnmobilen)
    - Wohnwagen
    - Wohnanhängern
    - Falt- und Klappanhängern
    - Zelten

in Form von

- Tourist – und Saisoncamping

inkl. notwendigen Infrastrukturegebäuden wie

- Sanitärgebäuden
- der Versorgung des Gebietes dienender Gastronomie (1 Gebäude)

- Camping mit Mobilheimen nur außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes

§ 10 (1) BauNVO i.V.m. § 10 (5) BauNVO, § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Soweit Prioritätsflächen für Wohnmobile bzw. Zelte festgesetzt sind, schließt dies eine untergeordnete Nutzung durch andere Formen des Campings nicht aus.

Für die ausgewiesene Teilfläche des Sondergebietes „mit Restlaufzeit“ – Weinbergsflächen - ist gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB als Zielnutzung die Nutzung „Campingplatz“ festgesetzt. Bis zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist in diesem Bereich jedoch eine Fläche für die Landwirtschaft (Weinbau) festgesetzt.

Bei einer Teilaufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung tritt für die ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen dann unter Berücksichtigung des Schutzstreifens ihre festgesetzte Zielnutzung ein.

Für die ausgewiesenen Teilflächen des Sondergebietes „mit Restlaufzeit“ – Weinbergsflächen – ist bis zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 24 ein freizuhaltender 10,00m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Dieser Schutzstreifen ist zu allen Seiten der landwirtschaftlichen Nutzung einzuhalten und von jeglicher Nutzung als Campingplatz freizuhalten. Für den Schutzstreifen ist gem. § 9 (2) BauGB als spätere Zielnutzung die Nutzung „Campingplatz“ festgesetzt. Die Flächen sind solange als Rasen oder Wiesenflächen zu unterhalten.

Die zulässige Nutzung für das Campen ist auf den Zeitraum vom 01.04. bis 31.10. eines jeden Jahres beschränkt. Das Campen ist auf den Bereich der Stand- und Aufstellplätze beschränkt.

2. Im durch Planzeichnung ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet nach § 10 BauNVO, das der Erholung dient, wird im Rahmen der Kernnutzung „Wassersport“ festgesetzt:

Zulässig ist • Temporäres Abstellen von Booten

- Camping mit
  - Wohnwagen
  - Wohnanhängern
  - falt- und Klappanhängern
  - Zelten

in Form von

- Saisoncamping

inkl. notwendigen Infrastrukturegebäuden wie

- Sanitärgebäuden
- Lagergebäuden (z.B. für Bootszubehör)

Unzulässig ist • Camping mit

- Wohnmobilen und
- Mobilheimen

#### § 10 (1) BauNVO i.V.m. § 10 (5) BauNVO

Die zulässige Nutzung für das Campen und Abstellen von Booten ist auf den Zeitraum vom 01.04. bis 31.10. eines jeden Jahres beschränkt. Das Campen ist auf den Bereich der Stand- und Aufstellplätze beschränkt.

3. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen i.V.m. den zulässigen Grundflächen sowie den zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Notwendige Versorgungsanlagen wie Trafos, Hebeanlagen o.ä. sind in die anderweitig erforderlichen Infrastrukturegebäude zu integrieren. Soweit Baugrenzen für mobile Anlagen festgesetzt sind, ist in diesen Bereichen die Zulässigkeit für ein Aufstellen von Gebäuden mit Infrastruktureinrichtungen nur temporär zulässig und auf den Zeitraum vom 01.04. bis 31.10. eines jeden Jahres beschränkt.
4. Bezugsniveau für die maximale Trauf- bzw. Firsthöhe ist der bergseitige Erdanschluß des Gebäudes im natürlichen Gelände. Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenwand (Fassade) mit der Dachhaut, als First gilt die Oberkante Dachabschlussprofil.
5. Jegliche selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unzulässig.
6. Jegliche baulichen Zaun- oder Maueranlagen sind unzulässig. Notwendige Zaunanlagen müssen zu jederzeit umlegbar oder abbaubar sein und dürfen den Hochwasserabfluss nicht behindern oder negativ beeinflussen. Notwendig sind bauliche Zaun- oder Maueranlagen wenn sie nach § 12 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz der Verkehrssicherheit dienen.
7. Plattformen die dem Aufstellen von Wohnmobilen, Wohnwagen, Vorzelten/Zelten etc. dienen, dürfen nicht als bauliche Anlagen nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ausgeführt werden. Sie müssen zu jeder Zeit abbaubar und

transportabel sein und dürfen den Hochwasserabfluss nicht behindern oder negativ beeinflussen.

8. Flächenbefestigungen sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und auf der festgesetzten Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Betriebsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes“ - (Moselleinpfad). Die Flächenbefestigungen sind ebenerdig auszuführen und dürfen den Hochwasserabfluss nicht behindern oder negativ beeinflussen.
9. Die inneren Erschließungswege, die Stellplatzflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplatzfläche“ und „Landwirtschaftlicher Weg“ sind vollständig in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

## **II. Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Der Campingplatz ist zur Bahnlinie durch einen in eine Strauchpflanzung integrierten Zaun einzufrieden. Die moselseitige Einfriedung ist gem. Planzeichnung durch eine geschnittene Hecke unter 1,20m Höhe vorzunehmen. Weitergehende Einfriedungen sind aus Gründen des Hochwasserschutzes (Sicherstellung des Abflussprofils) nicht zulässig. Dies gilt auch für Hecken.
2. Als Dach sind nur geneigte Dächer zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.
3. Die Dacheindeckung ist nur zulässig in den Farbtönen  
- anthrazit gem. RAL 7006, 7010 – 7026, 7039, 7043  
Dacheindeckungen mit glänzenden/spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig.
4. Die Außenwandflächen ortsfester Gebäude sind zu verputzen und mit einer gedeckten Farbgebung zu versehen. Teilweise Wandverkleidungen aus Holz sind zulässig. Bei mobilen Einrichtungen (z.B. Sanitärgebäude) sind auch andere Materialien in gedeckter Farbgebung zulässig.
5. Reklame- und Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig.

## **III. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur Bäume der Hart- und Weichholzaue sowie einheimische, standortgerechte Laubsträucher zulässig. (siehe Vorschlagsliste im Anhang)
2. Je 400qm Stand- bzw. Aufstellplatzfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die Bäume des Bestandes sowie aus der Baumreihe entlang der äußeren Erschließung (Moselleinpfad) sind hierauf anzurechnen.
3. Bei allen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.
4. Die Standplätze sind vollflächig einzusäen und Flächenbefestigungen jeglicher Art sind unzulässig.

#### **IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen** **(§ 21 BNatSchG i.V.m. § 9 (1a) und § 135 a-c BauGB)**

1. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten wie öffentlichen Grundstücken sowie zur Kompensation sind in der auf die Innutzungnahme folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
2. Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sowie die Maßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vollständig den Sondergebietsflächen zugeordnet.

#### **HINWEISE / EMPFEHLUNGEN**

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit wechselnden Untergrundverhältnissen zu rechnen. Der Umfang erforderlicher Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung von u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 1054 festzulegen. Für die Standsicherheit notwendiger Abböschungen bleibt DIN 4084 zu beachten. Die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung, spätestens dann wenn bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau vorgefunden werden, wird empfohlen.
3. Für in das Erdreich einbindende Bauteile wird eine Abdichtung nach DIN 18195 empfohlen.
4. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10 (4) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert.
5. Der Campingplatz liegt nahezu vollflächig im Überschwemmungsbereich der Mosel. Im Hochwasserfall ist der Campingplatz – mit Ausnahme der Teilfläche außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsbereichs – vollständig zu räumen.
6. Auf dem Campingplatz angelandetes Treibgut ist gemäß den einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen; insbesondere ein Einbringen in die Mosel ist nicht statthaft.
7. Die Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Mosel bleibt uneingeschränkt zu beachten, d.h. sowohl die Anpflanzungen als auch die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Prüfung und Genehmigung bzw. Zulassung.

8. Der Campingplatz liegt auf voller Länge unmittelbar neben einer Bahnlinie, sowie angrenzend an einen größeren Steinbruchbetrieb. Die Emissionen des Zugverkehrs sowie des Steinbruchs sind zu dulden. Ein Anspruch auf Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, für Campingplätze besteht nicht.
9. Der Planbereich liegt in einem Gebiet mit lokal erhöhtem bis hohem Radonpotential (> 100 kBq/cbm).  
 Eine Reihe bautypenspezifischer Faktoren haben einen wichtigen Einfluss auf die tatsächliche Radonbelastung im Gebäude. Daher sollten die Außenwände von Kellern sowie die Durchdringung von Mauern / Bodenplatten immer sorgfältig abdichten. Unterkellerte Gebäude sollten durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser und aufsteigende Feuchte geschützt werden, d.h. dicht sein. Diese Maßnahmen gelten analog für die Grundmaßnahmen als Schutz bei potentiellen Radonbelastungen, um den Eintritt von Radon über undichte erdberührte Bodenplatten / Wände zu verhindern.  
 Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächliche Werte über 100 kBq/m<sup>3</sup> festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.  
 Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung von Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierung können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

## ANHANG

### (Pflanzenlisten für einheimische Laubgehölze der Aue)

#### A) Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Hochstämme StU 10/12 cm,

#### B) Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

**Cornus mas**  
**Crataegus oxyacantha**  
**Ligustrum vulgare**

**Kornelkirsche**  
**Weißdorn**  
**Rainweide**

Es ist je Heckenabschnitt eine Art auszuwählen