

Bebauungsplan der Innenentwicklung

# " Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath "



der Ortsgemeinde Baar

## Textfestsetzungen

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Vordereifel
Ortsgemeinde:	Baar
Gemarkung:	Baar
Flur:	17

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Stand: November 2018

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber.ingenieure.de](http://www.fassbender-weber.ingenieure.de)



---

<b>Ortsgemeinde:</b>	<b>Baar</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Baar</b>	<b>Flur:</b>	<b>17</b>

---

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel (Kelberger Str. 26, 56727 Mayen), während der Dienststunden eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>1</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	1
1.4 Private Grünfläche i.V.m. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	2
<b>2 Hinweise .....</b>	<b>2</b>
2.1 Meldepflicht archäologischer Bodenfunde.....	2
2.2 Baugrund und Bodenschutz .....	2
2.3 Hinweise zum Artenschutz .....	2
2.4 Niederschlagswasser.....	2
2.5 Flächenbefestigung .....	2

# 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 11 BauNVO

### Sonstiges Sondergebiet Hotel- und Kongresszentrum

In dem **Sonstigen Sondergebieten Hotel- und Kongresszentrum** wird die Zweckbestimmung **Hotel- und Kongresszentrum** festgesetzt. Es sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Hotels
- Ferienwohnungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Medizinische Einrichtungen
- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Zusammenhang mit den Hotelbetrieben
- Anlagen für Veranstaltungen
- Wohnungen bis zu 250 qm Wohnfläche pro Hauptgebäude

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Die Maße der baulichen Nutzungen werden wie folgt festgesetzt und können der Planzeichnung entnommen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist an jeder Stelle des Gebäudes mindestens 0,0 Meter über dem vorhandenen Gelände zu errichten.

Die Gebäudehöhe darf an keiner Stelle des Gebäudes mehr als 16,5 m über dem natürlichen Gelände betragen. Als obere Bezugspunkt wird die Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika bei Nebengebäuden und Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt und als unterer Bezugspunkt das natürliche Gelände.

Über diese maximalen Gebäudehöhen hinaus können nach § 31 Abs. 1 BauGB einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte und Schornsteine bis zu 18 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu 18 m über dem natürlichen Gelände liegen.

## 1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

## **1.4 Private Grünfläche i.V.m. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB

Die Vegetation innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche ist zu erhalten. Die Wurzelbereiche unter den Baumkronen sind vor Verdichtung, Befestigung und Überschüttung freizuhalten. Vom Erhaltungsgebot kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung gegenüber angrenzenden Nutzungen erforderlich ist.

## **2 Hinweise**

### **2.1 Meldepflicht archäologischer Bodenfunde**

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren.

### **2.2 Baugrund und Bodenschutz**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen wiederverwendet werden.

### **2.3 Hinweise zum Artenschutz**

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

### **2.4 Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

### **2.5 Flächenbefestigung**

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textfestsetzungen Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war und mit dessen Willen übereinstimmt.

Baar, im November 2018

(Heribert Hänzgen)  
Ortsbürgermeister