

Bebauungsplan

"Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath"



der Ortsgemeinde Baar

Textfestsetzungen

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

Satzungsausfertigung

Stand: Dezember 2021

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
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de



Ortsgemeinde:	Baar		
Gemarkung:	Baar	Flur:	17

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), letztgültige Fassung
- 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 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), 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

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	1
2 Grünordnerische Festsetzungen	2
2.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .. („Waldumbau von Nadelwald in Laubwald“).....	2
2.2 Waldfläche i.V.m. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen,	2
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	2
2.3 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung von Pflanzungen.....	3
3 Hinweise	4
3.1 Meldepflicht archäologischer Bodenfunde.....	4
3.2 Baugrund und Bodenschutz	4
3.3 Hinweise zum Artenschutz	4
3.4 Niederschlagswasser und Brauchwassernutzung.....	4
3.5 Flächenbefestigung	4
3.6 Hinweise auf schallmindernde Maßnahmen.....	5

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 0,4 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, die der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

Garagen und Stellplätze als selbständige Anlagen, ohne Bezug zur Hauptnutzung, sind nicht zulässig.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Waldumbau von Nadelwald in Laubwald“)

Die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist als Waldumbau von Nadelwald in Laubwald zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche auf Dauer aus der forstwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen.

Innerhalb der im Plan entsprechend dargestellten Fläche sind sämtliche Fichten einzuschlagen (Durchführung im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres) und von der Fläche abzutransportieren.

Anschließend sind über die Fläche verteilt truppweise Eichen (*Quercus robur*) und Buchen (*Fagus sylvatica*) einzubringen.

Davon auszunehmen ist die zu entwickelnde, etwa 15 m breite Waldrandzone.

Der Abstand zwischen den Trupps soll 12 m bis 15 m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzgruppen soll 1,5 m betragen.

Mindestqualität des Pflanzguts: 2/0 (zweijährige Sämlinge), 50 - 80 cm

Vorzugsweise sind gebietseigene Gehölze zu verwenden. Es sind geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss durchzuführen.

Im Übergang zum angrenzenden Sondergebiet ist eine ca. 15 m breite Waldrandzone zu entwickeln, wobei ein Bestand aus Ebereschen, Kirschen und Weißdorn zu fördern ist.

Die Entfichtung sowie Schnitt- und Rodungsarbeiten innerhalb des Waldsaumes sind in dem Rodungszeitraum nach In-Kraft-treten des Bebauungsplans durchzuführen.

Die Neupflanzung mit Eichen und Buchen sowie Nachpflanzungen im Waldsaum sind in der Pflanzperiode nach der Rodung durchzuführen.

2.2 Waldfläche 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 nach § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung gegenüber angrenzenden Nutzungen erforderlich ist.

Grundsätzlich sind für Baum- und Strauchpflanzungen ausschließlich standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden. Die Vorgaben gemäß Festsetzung 2.3 sind zu beachten.

2.3 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung von Pflanzungen

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Arten der Laubholzflora zu verwenden.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Für Baum- und Strauchpflanzungen werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung, Hochstamm 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
- Bäume II. Ordnung, Hochstamm 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
- Heister: v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
- Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe

StU = Stammumfang

3 x v = dreimal verpflanzt

m.B. = mit Ballen

v. Hei. = verpflanzte Heister

v. Str. = verpflanzte Sträucher

3 Hinweise

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Niederschlagswasser und Brauchwassernutzung

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Sollte bei einer geplanten Brauchwassernutzung gebührenpflichtiges Abwasser entstehen, so ist dies bei der Verbandsgemeinde Vordereifel anzuzeigen und nach entsprechender Anerkennung ein geeichter Wasserzähler zur Ermittlung der zusätzlichen Kanalgebührenmenge verpflichtend einzubauen.

Überschüssiges Niederschlagswasser kann über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen. Eine öffentliche Niederschlagswasserleitung mit Hausanschluss steht nicht zur Verfügung (Einleiteverbot).

3.5 Flächenbefestigung

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

3.6 Hinweise auf schallmindernde Maßnahmen

Das „Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel- und Kongresszentrum Wandrath“ in der Gemeinde Baar des schalltechnischen Ingenieurbüros Pies vom 06.04.2020 enthält in Kapitel 4 auf den Seiten 45 und 46 Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation und Einhaltung der Richtwerte. Es werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Die Geräuschimmissionen des Lüfters für die Klimaanlage der Gastronomie im Freien dürfen zur Nachtzeit die Schalleistung von $L_W = 75,6 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten. Das kann durch die Reduzierung der Drehzahl bzw. Betrieb nur von einem Lüfter zur Nachtzeit erreicht werden.
- Um die Anforderungen der TA-Lärm in Bezug auf die Geräuschimmissionen bzw. Spitzenpegel zur Nachtzeit zu erfüllen, soll ein Mindestabstand von 34 m zwischen der schutzbedürftigen Wohnbebauung und dem nächstgelegenen Stellplatz zur Nachtzeit eingehalten werden.
- Die Außenwohnbereiche sollen nach 22.00 Uhr im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme geräumt werden und die Gäste in das Restaurant bzw. die Bar gebeten werden.
- Auch die Personen im Raucherbereich des Restaurants bzw. der Bar an der Ostseite des Hotelgebäudes nach 22.00 Uhr sind darauf hinzuweisen, die Verhaltensregeln zur Wahrung einer intakten Nachbarschaft zu befolgen sind und sich dem entsprechend ruhig zu verhalten haben.

sind im Planvollzug auf geeignete Weise sicherzustellen. Abweichungen von den Maßnahmen aus der Schalltechnischen Stellungnahme sind möglich, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Immissionsrichtwerte für Allgemeinde Wohngebiete nach TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Ausfertigungsbestätigung

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Baar,

(Erwin Augel)

Ortsbürgermeister