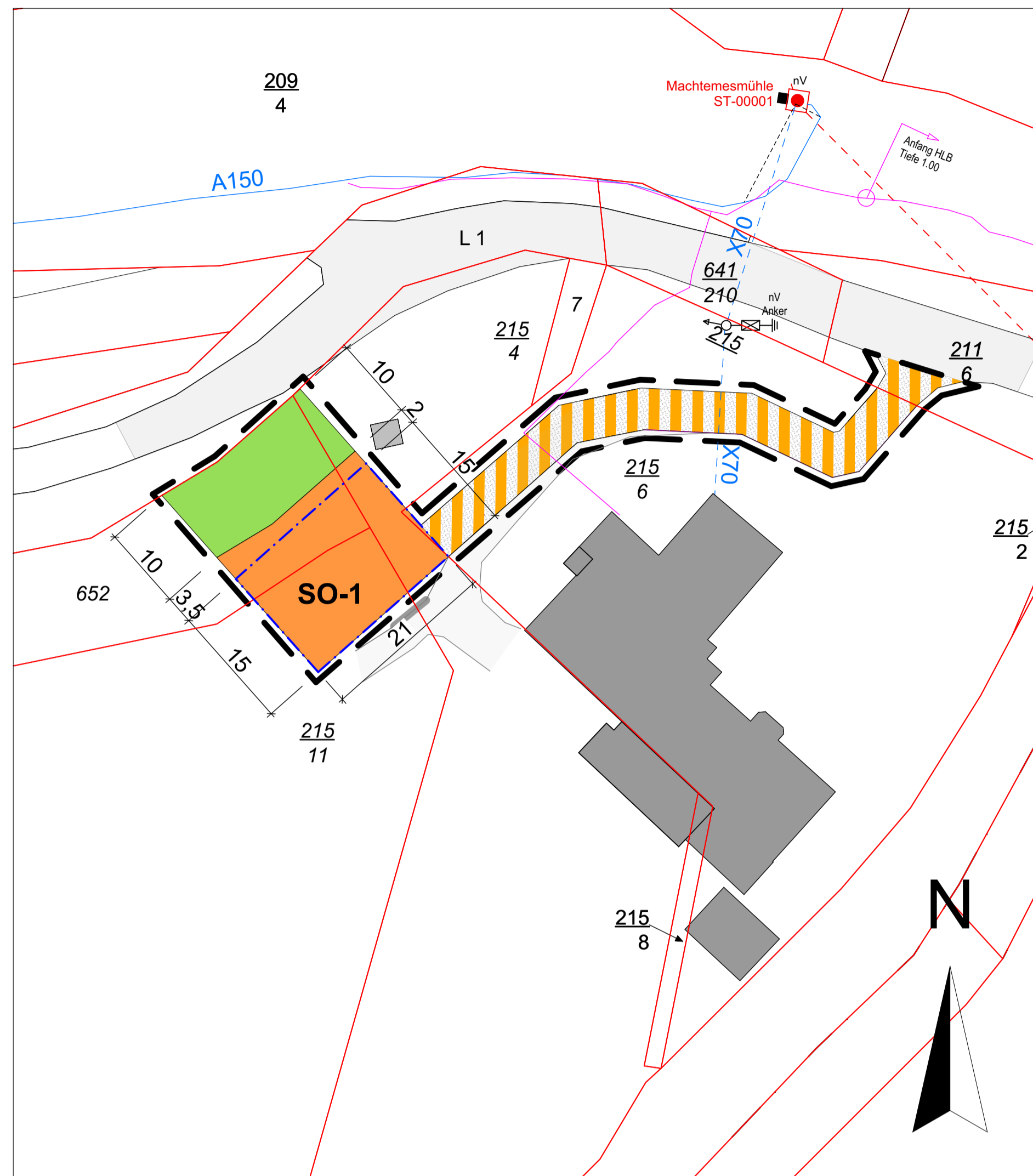


# Ortsgemeinde Preischeld - Bebauungsplan Sondergebiet "Machtemesmühle"



Planunterlage M 1:500

© GeoBasis - DE/LVermGeo RP 2002-10-15

## Textfestsetzungen

- Text** Text entfällt
- Text** Text wird ergänzt und / oder ausgetauscht

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ gem. § 10 Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Auf der Teilfläche mit der Kennzeichnung SO-1 sind Gebäude für Empfang und Büroräume sowie Ferienwohnungen zulässig. Außerdem ist eine Nutzung als Wohnung für den Betriebsinhaber erlaubt.  
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich für ortsfeste Gebäude nach der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze, hier maximal **275m<sup>2</sup>**. Es ist eine maximale Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen festgesetzt, wobei die Gesamthöhe des Gebäudes von 10m nicht überschritten werden darf. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände bis OK Dachhaut.

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden keine Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

### C Naturschutzrechtliche und gründerische Festsetzungen

- Für Oberflächenbefestigungen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, z.B. weitflüchtig verlegtes Pflaster, Rasenklinker, Schotterrasen u. a.
- Das Niederschlagswasser wird in die „Irsen“ geleitet. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis mit einer Begrenzung der Abflussmenge auf max. 20l/s besteht.
- Die private Grünfläche, ein geschlossener Gehölzbestand, ist in der vorliegenden Form zu erhalten. Der Bestand ist der weiteren freien Entwicklung zu überlassen. Die Entnahme einzelner Gehölze ist zulässig, sofern sie u.a. aus Altersgründen z.B. brüchig werden und eine Unfallgefahr darstellen.

### D Hinweise

**1. Die externe Maßnahme E1 ist durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Ortsgemeinde Preischeld und dem Eifelkreis Bitburg-Prüm – Untere Naturschutzbehörde – dauerhaft zu sichern. Vor der Rechtskraft der Satzung ist die dauerhafte Flächenverfügbarkeit der vorgesehenen externen Kompensationsflächen und -maßnahmen für diese Zweckbestimmung sicherzustellen und nachzuweisen. Sofern die Ortsgemeinde nicht Flächeneigentümerin ist, hat dies durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Ortsgemeinde und des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Untere Naturschutzbehörden, als Gesamtberechtigte zu erfolgen. Wenn die Ortsgemeinde Flächeneigentümerin ist, ist alternativ auch die Eintragung einer Baulast möglich. Die Maßnahmendurchführung auf dieser externen Fläche ist parallel durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Ortsgemeinde als Planungsträgerin und der unteren Naturschutzbehörde zu gewährleisten (s. Umweltbericht).**  
- Vor Inkrafttreten der Satzung müssen vom Träger der Bauleitplanung oder durch einen von ihm beauftragten Dritten Eingriff und Kompensation in das digitale Kompensationsverzeichnis des Landes (KSP) entsprechend der Vorgaben der Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LkompVzVo) vom 12.06.2018 (GVBl. S. 158) eingetragen und diese Eintragungen durch die Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde) als „ohne Beanstandungen“ verzeichnet worden sein.

2. Die zeichnerisch und textlich festgesetzte externe Bepflanzung ist in der nächsten Vegetationsperiode (extensive Nutzung) bzw. Pflanzperiode (Obstbaumpflanzung Oktober bis Anfang April) nach Nutzungsfähigkeit des Betreibergebäudes umzusetzen. Hierbei handelt es sich um die Ersatzmaßnahme E1 und E2.

Zielsetzung: Schaffung von Gehölzstrukturen zur Bereicherung des Gebietes an Brut- und Nahrungshabitaten sowie als Schattenspender.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 215/11 sind 13 Landschaftsbaumhochstämme zu pflanzen (zulässige Verschiebung +/- 5 m).  
Pflanzqualität für die neu zu pflanzenden Hochstämme: Hochstamm, SU mind. 15 - 16 cm, 3 x v; m. DB. Im Vorfeld sind bei den Pflanzlöchern bodenverbessernde Maßnahmen durchzuführen.  
Als Arten für die standorttypischen, heimischen Laubgehölze für den Gehölzstreifen können u.a. verwendet werden: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Stieleiche (Quercus robur).  
Die Landschaftsbäume sind dem freien Wachstum zu überlassen; das Entfernen von Wildlingen am Stamm ist zulässig und erwünscht, um den Charakter des Hochstamms zu bewahren. Die Bäume sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu halten bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.

### Ersatzmaßnahme E2:

Zielsetzung: Schaffung von Gehölzstrukturen zur Bereicherung des Gebietes an Brut- und Nahrungshabitaten sowie als Schattenspender am Gewässer.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 215/11 ist ein ca. 100 m<sup>2</sup> großes Weiden-Auengebüsch in 2 Abschnitten im Bereich des Irsenufers zu pflanzen (zulässige Verschiebung +/- 5 m).  
Als Arten für die standorttypischen, heimischen Laubgehölze für die beiden Abschnitte sollen u.a. verwendet werden: Pappulweide (Salix purpurea); Roter Holunder (Sambucus racemosa), Salix alba (Weißweide), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball), Korbweide (Salix viminalis). Weitere heimische, standortgerechte Arten können ebenfalls mit zur Begrünung verwendet werden.  
Pflanzqualitäten: leichte Heister, verpflanzt, mind. 80-100 cm bzw. Sträucher Größe 60-100 cm, 2 x v.  
Pflanzung der Gehölze im Dreiecksverband, Pflanzabstand ca. 1,00 m;

Pflege bis Bestandsschluss: Falls erforderlich, d.h. soweit die Gras- und Krautvegetation so wüchsig ist, dass die gepflanzten Gehölze überwachsen werden, sollte ein jährlicher Schnitt der Gräser und Kräuter mit Motorsense etwa Mitte bis Ende August erfolgen.  
Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang unverzüglich, in der darauf folgenden Pflanzperiode nach zu pflanzen.  
Sollten noch durch Ausfälle größere Lücken entstehen, so sind diese Lücken durch Neupflanzungen von Gehölzen der gleichen Arten, wie in dem Gehölz bereits vorhanden, zu schließen. Die verbleibende Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

3. Gehölzschnitte und Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG sind ausschließlich im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02 zulässig.

4. Boden- und Flurdenkmäler  
Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Spuren früherer Besiedlung oder Flurdenkmäler beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren.

5. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

6. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

7. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen.

## Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO

Sondergebiet Camping: Betriebsgebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 der BauNVO

Baugrenze

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

private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 3. Änderung

Flurstücksgrenze laut Kataster

Flurstücksnummer laut Kataster

Gebäude laut Kataster

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Private Zufahrt

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Private Zufahrt Bestand

Landesstraße L1

A150 NSP-Kabel

X70 NSP-Frei-Leitung

20 ST70 MSP-Kabel

20 ST70 MSP-Frei-Leitung

Telekom



Dipl. Ing. Sabine Strunk

Hochbau  
Bauleitplanung  
Dorfenentwicklung

Stalbach 4  
54619 Lichtenborn  
Tel.: 06559/674  
Email: info@architektin-strunk.de

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat Preischeld hat in seiner Sitzung am 16.08.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Sondergebiet „Machtemesmühle“ gefasst. Am 16.08.2022 wurde der Planentwurf gebilligt und seine Offenlegung geschlossen (§§ 13 (2) Nr. 1, 13 (2) Nr. 2, 3 (2) BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 00.00.0000 durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Preischeld, den \_\_\_\_\_

gez. \_\_\_\_\_  
Dienstsiegel Ortsbürgermeister/in

## OFFENLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 00.00.2022 bis einschließlich 00.00.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) und § 2 (2) BauGB hat mit Schreiben vom 00.00.2022 mit Frist bis zum 00.00.2022 stattgefunden.

Preischeld, den \_\_\_\_\_

gez. \_\_\_\_\_  
Dienstsiegel Ortsbürgermeister/in

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Preischeld hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 00.00.2022 den Bebauungsplan „Machtemesmühle“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Preischeld, den \_\_\_\_\_

gez. \_\_\_\_\_  
Dienstsiegel Ortsbürgermeister/in

## AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Preischeld, den \_\_\_\_\_

gez. \_\_\_\_\_  
Dienstsiegel Ortsbürgermeister/in

## ANORDNUNG DER BEKANNTMACHUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Preischeld, den \_\_\_\_\_

gez. \_\_\_\_\_  
Dienstsiegel Ortsbürgermeister/in

## BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch die Ortsgemeinde Preischeld vom 00.00.2022 ist am 00.00.2022 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der VG-Verwaltung Arzfeld sowie Ortsbürgermeister/in in Preischeld von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Arzfeld, den \_\_\_\_\_

i. A. gez. \_\_\_\_\_  
Dienstsiegel

Projekt: <b>Ortsgemeinde Preischeld Bebauungsplan "Machtemesmühle"</b>	Zeichnung erstellt: <b>Mai 2022</b>
	Letzte Änderung: <b>August 2023</b>
Fassung zur Beteiligung nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB	Maßstab: <b>1/500</b>

