



Ortsgemeinde Gondorf

3. Änderung Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“

Textliche Festsetzungen

Stand: 17.05.2023

Vorentwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
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	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
1.4	Nebenanlagen	8
1.5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
1.7	Leitungsrecht	12
1.8	Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Stellplätze	12
1.9	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	12
1.10	Nachrichtliche Übernahmen	12
2	Hinweise	13
2.1	Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans	13
2.2	Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans	14
2.3	Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans	15
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien	16

HINWEISE

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark, 3. Änderung“ überlagert dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark, 2. Änderung“ und tritt damit an dessen Stelle.

Gegenüber dem Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark, 2. Änderung“ wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark, 3. Änderung“ um mehrere nordwestlich und östlich angrenzende Flurstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 10 ha erweitert.

Für diese Flächen werden aufgrund der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zusätzliche Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erforderlich. Entsprechende Festsetzungen hierzu werden im Bebauungsplan getroffen. Näheres hierzu ist ebenfalls dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen, der diesem als Teil 2 der Begründung beigelegt ist.

Für alle übrigen, durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits im Zuge der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt, so dass der Ausgleich hierfür bereits erfolgt ist.

Diese Maßnahmen werden der Vollständigkeit und Übersichtlichkeit halber in den vorliegenden textlichen Festsetzungen unter den Punkten 1.5 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, Unterpunkt 1.5.2 „Maßnahmen“ sowie 2. „Hinweise zu externen Ausgleichsmaßnahmen“, Unterpunkt 2.1 „Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans“ abgedruckt.

Die Kompensationsmaßnahmen, die durch die Flächenhinzunahme im Zuge der 3. Änderung notwendig sind, werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

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

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO – Eifel-Park Gondorf

Das Sondergebiet (SO) trägt in seiner Gesamtheit die Bezeichnung „Eifel-Park Gondorf“ und dient dem Fremdenverkehr, insbesondere der Vergnügung von Familien mit Kindern sowie Jugendlichen und Erwachsenen, beispielsweise mit Fahrgeschäften, Einrichtungen und Anlagen für Spiel, Sport und Freizeit, Wildgehegen u.Ä., einschließlich der Bewirtung auf den dafür vorgesehenen Teilflächen.

Außerdem dient es

- der Unterbringung der zugehörigen Anlagen der Verwaltung des „Eifel-Park Gondorf“,
- der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie der Gastronomie,
- der Unterbringung notwendiger Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie sonstigen Personals und
- zugehöriger Nebenanlagen.

Das Sondergebiet (SO) gliedert sich in mehrere Teilflächen (SO 1, SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5) für die folgende Nutzungsarten festgesetzt werden:

SO 1 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Allgemeine Zweckbestimmung „Hotel & Verwaltung“

In dem mit SO 1 bezeichneten Sondergebiet „Hotel & Verwaltung“ sind Anlagen für die Verwaltung des „Eifel-Park Gondorf“, Gastronomiebetriebe, Beherbergungsbetriebe aller Art, einschließlich Hotels, Appartements, Ferienwohnungen u.Ä. oder eine Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen sowie zugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. Stellplätze) allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können andere Nutzungen, wie z.B. Wohnen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Mitarbeiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal u.Ä. zugelassen werden, sofern Sie nach Art und Umfang den allgemein zulässigen Nutzungen untergeordnet sind.

SO 2 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Allgemeine Zweckbestimmung „Freizeitpark“

In dem mit SO 2 bezeichneten Sondergebiet „Freizeitpark“ sind Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig, die der vorgesehenen Zweckbestimmung des „Eifel-Park Gondorf“ nicht widersprechen. Hierunter fallen insbesondere

1. Wild- und Tiergehege, Streichelzoos und sonstige, zooähnliche Anlagen,
2. Flächen, Anlagen und Einrichtungen für Tiervorführungen,
3. Freizeit- und Vergnügungsanlagen sowie Fahrgeschäfte und Karussells aller Art,
4. Anlagen für die Bewirtung, einschließlich Festzelte sowie Anlagen und Einrichtungen für den Verkauf von Futtermitteln, Andenken u.Ä., z.B. in Form von Verkaufskiosken,
5. sonstige Anlagen und Einrichtungen für Spiel, Sport, Freizeit und Vergnügen,
6. dem Sondergebiet „Freizeitpark“ dienende Einrichtungen für die Verwaltung und den Betrieb der Anlagen, einschließlich Hallen, Schuppen, Unterstände u.Ä. für Fahrzeuge und Gerät, Betriebs- und Futtermittel usw.,

7. dem Sondergebiet „Freizeitpark“ dienende sonstige Einrichtungen und Nebenanlagen, z.B. für die Ver- und Entsorgung, einschließlich Flächen für die Regenrückhaltung, Pumpstationen, Trafos usw. sowie Toiletten und Sanitäreinrichtungen,
8. Erschließungsanlagen, Fahrbahnen, Wege, Plätze und Aufenthaltsbereiche, einschließlich Grünanlagen, Kinderspielplätze usw.,
9. Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf, einschließlich der Stellplätze für Pkw, Busse, Wohnmobile u.ä. und hiermit in Zusammenhang stehende Anlagen wie Kassenhäuschen, Drehkreuze, Buswartehäuschen und Zugänge in den für Stellplätze gekennzeichneten Bereichen.
10. Ladesäulen für Elektrofahrzeuge (Pkw, Fahrrad) in den für Stellplätze gekennzeichneten Bereichen sowie Anlagen zur Stromversorgung.

Darüber hinaus können alle sonstigen, dem Hauptnutzungszweck „Freizeitpark“ dienende Nutzungen zugelassen werden.

Die Unterteilung des Sondergebietes SO 2 in die Baufenster a bis j (siehe Planzeichnung) dient vorwiegend der Übersichtlichkeit. Inhaltliche Differenzierungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ergeben sich nicht.

SO 3 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Allgemeine Zweckbestimmung „Betriebswohnen“

In dem mit SO 3 bezeichneten Sondergebiet „Betriebswohnen“ sind im Sinne einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ausschließlich temporäre Unterkünfte für Betriebsangehörige sowie temporäre Unterkünfte zur Unterbringung von Saisonarbeitern sowie zugehörige Nebenanlagen und Einrichtungen allgemein zulässig.¹

Sonstige, dem „Betriebswohnen“ zugehörige Anlagen, wie z.B. Anlagen der Ver- und Entsorgung können ausnahmsweise zugelassen werden.

Dauerhafte Einrichtungen zum Wohnen oder zur Unterbringung von Personen sind ausdrücklich nicht zulässig.

SO 4 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Allgemeine Zweckbestimmung „Bedarfsparken“

Für das mit SO 4 bezeichnete Sondergebiet „Bedarfsparken“ werden gemäß § 9 Abs. 2 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

1. Vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans sind Stellplätze, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Eifel-Park Gondorf“ dienen, allgemein zulässig.
2. Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Teilgebietes SO 4 dienen (z.B. Zugänge und Kassenhäuschen inkl. ihrer Überdachungen, Unterstände, Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, Ladesäulen für Elektrofahrzeuge (Pkw, Fahrrad) sowie Anlagen zur Stromversorgung) zugelassen werden.
3. Ab dem Zeitpunkt der endgültigen Aufgabe der vorgenannten Nutzung gemäß Nr. 1. wird die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. Die zuvor als Bedarfsparkplatz festgesetzte und genutzte Fläche ist ab diesem Zeitpunkt in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen. Hierzu sind die vorhandenen Fahrwege und Stellflächen zu beseitigen, in notwendiger Tiefe auszukoffern, mit Mutterboden aufzufüllen und neu einzusäen. Diese Verpflichtung ist spätestens ein Jahr nach dem Zeitpunkt der endgültigen Nutzungsaufgabe des Bedarfsparkplatzes zu erfüllen.

¹ Damit handelt es sich sinngemäß um einen Campingplatz, sodass für die mit SO 3 bezeichnete Teilfläche die CampingplatzVO entsprechend Anwendung findet.

SO 5a = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Allgemeine Zweckbestimmung „Camping“

Das mit SO „Camping“ bezeichnete Sondergebiet dient der Errichtung von Stand- und Stellplätzen für mobile Freizeitunterkünfte und Ferienhäuser.

Zulässig sind

1. Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und andere bewegliche Ferienunterkünfte,
2. Tiny Houses und Mobilheime,
3. Baumhäuser/-hütten,
4. dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Anlagen für die Platzverwaltung, Rezeption, Sanitäranlagen, Grillplätze und Grillhütten, Spielplätze).

Die maximale Grundfläche für Tiny Houses, Mobilheime und Baumhäuser beträgt 25 m².

In Bezug auf die Größe der Aufstell- und Standplätze sowie der Ausstattung des Platzes gelten die Regelungen der Campingplatzverordnung.

Tiny Houses und Baumhäuser müssen einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen, wobei eine Nutzung durch Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte 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 zwei Wochen ohne Unterbrechung unzulässig ist.

SO 5b = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Allgemeine Zweckbestimmung „Camping“

Das mit SO „Camping“ bezeichnete Sondergebiet dient der Errichtung von Stand- und Stellplätzen für mobile Freizeitunterkünfte und Ferienhäuser.

Zulässig sind

1. Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und andere bewegliche Ferienunterkünfte,
2. dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Anlagen für die Platzverwaltung, Rezeption, Sanitäranlagen, Grillplätze und Grillhütten, Spielplätze).

In Bezug auf die Größe der Aufstell- und Standplätze sowie der Ausstattung des Platzes gelten die Regelungen der Campingplatzverordnung.

SO 6 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Allgemeine Zweckbestimmung „Bahn- und Radweganschluss“

Das mit SO „Bahnanschluss“ bezeichnete Sondergebiet dient der Anbindung des Plangebietes an den Bahnverkehr sowie den Radweg.

Zulässig sind

1. Zugänge und Kassenhäuschen inkl. ihrer Überdachungen, Unterstände, Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung,
2. Stellplätze für Fahrräder, Ladesäulen für E-Bikes sowie zugehörige Anlagen zur Stromversorgung,
3. Anlagen für die Bewirtung, sowie Anlagen und Einrichtungen für den Verkauf von Futtermitteln, Andenken u.Ä., z.B. in Form von Verkaufskiosken,
4. dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (z.B. Sanitäranlagen).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zulässige Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO für die sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2 (a-j), SO 3, SO 5b und SO 6 durch die Festsetzung der maximal zulässigen Größe der Grundfläche gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 bestimmt (siehe Planzeichnung).

Höhe baulicher und sonstiger Anlagen

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage „Normalhöhennull (NHN)“ im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92).²

Die **Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhe** aller baulichen und sonstigen Anlagen bilden die Höhenkoten (Höhenpunkte) gemäß Eintrag in die Planzeichnung. Bei der Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen gilt der nächstgelegene Höhenpunkt im jeweiligen Bau- fenster. Befindet sich die bauliche Anlage genau zwischen zwei Höhenpunkten oder ist die Lage nicht eindeutig zu bestimmen (z.B. bei größeren oder asymmetrischen Anlagen), ist der höhere der beiden Höhenpunkte als Bezugspunkt heranzuziehen.

Die Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 18 BauNVO als Höchstmaß mit 15,00 m über dem jeweils maßgeblichen Bezugspunkt (vgl. vor) festgesetzt. Die festgesetzten Höchstmaße gelten für Haupt- und Nebenkörper, bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes oder der Anlage (i.d.R. Oberkante Dachhaut). Überschreitungen durch technische Aufbauten, wie z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugschächte o.Ä. können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die festgesetzten Höchstmaße gelten auch für Fahrgeschäfte, Karussells, Fest- und Zirkuszelte u.Ä. in den Teilflächen SO2a und c-f, bezogen auf deren höchsten Punkt.

Bei Fahrgeschäften gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Fahrkonstruktion selbst, bei Achterbahnen und Wasserbahnen z.B. das Schienensystem oder tragende Stützelemente. Dekorative Elemente, wie z.B. Fahnenmaste, werden nicht berücksichtigt.

Bei eingehausten Fahrgeschäften gilt die OK des umgebenden Gebäudes, i.d.R. die Oberkante der Dachhaut.

In den Bereichen SO 2b, SO 2c, SO 2d, SO 2e, SO 2f und SO 2j gilt für sämtliche Fahrgeschäfte keine Höhenbeschränkung. Dies gilt nicht für die mit SO 2 g, h und i bezeichneten Teilflächen des Sondergebietes SO 2.

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 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt. Gebäude und Nebenanlagen, sofern Sie nicht unter Punkt 1.4 (vgl. nachfolgend) fallen sowie sonstige Anlagen, wie z.B. Karussells und sonstige Fahrgeschäfte, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

² Seit 1993 ersetzt das „Normalhöhennull (NHN)“ das zuvor gebräuchliche Normalnull (NN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN). Vielfach werden die nunmehr veraltete Bezeichnung „über Normalnull“ und die Abkürzungen NN oder mNN oder üNN für die Höhe über dem Meeresspiegel aber fälschlicherweise noch immer verwendet.

Die Umstellung der Bezeichnung von NN in NHN erfolgte im Zuge der Zusammenführung der Höhennetze der alten und der neuen Bundesländer (DHHN92) sowie im Zusammenhang mit der europaweiten Vereinheitlichung der Höhennetze (UELN).

Die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen ist innerhalb der gesamten überbaubaren Flächen zulässig.

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

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, wie z.B. Zugänge und Kassenhäuschen einschließlich ihrer Überdachung, Kioske und kleinere Verkaufsstände, Futterautomaten, Unterstände und Schutzhütten, Aussichtsplattformen u.Ä., 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 gilt eine Größenbeschränkung analog zu § 62 Abs. 1 Nr. 1a Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz von maximal 50 m³ umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Dies umfasst insbesondere Anlagen für die Erzeugung von Strom- und Wärmeenergie.

1.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass ein Anschluss aller Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans an die öffentlichen Verkehrsflächen nur über die öffentliche Verkehrsfläche der Weißstraße erfolgen darf und im Übrigen die innere Erschließung über private Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs zu erfolgen hat.

Ein Anschluss von Flächen an umgebende sonstige Verkehrsflächen, insbesondere angrenzende Wirtschaftswege, ist nur zum Zwecke der Herstellung von Notzufahrten zulässig.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25b und 26 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 4c BauGB)

1.6.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Entwässerung werden im Zuge des Verfahrens aktualisiert. Ein Entwässerungskonzept ist beauftragt.

1.6.2 Maßnahmen

Die nachfolgenden Maßnahmen werden sinngemäß aus der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Die Maßnahme A3 wird an die neue Plankonzeption im Zuge der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes angepasst:

Gehölzerhaltung und Gehölzanpflanzung (A1)

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche A1 sind geschlossene und flächig zusammenhängende Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind

Anpflanzungen in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Pflegeschnitte der Gehölze sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar durchzuführen.

Heckenpflanzung (A2)

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche A2 ist eine 15,0 m breite Sichtschutzhecke anzupflanzen. Die Sträucher sind in Reihen mit einem Abstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen. Zudem sind die Reihen versetzt zueinander anzupflanzen. Die Bepflanzung ist an die vorhandenen Gehölzstrukturen anzuschließen und soll diese fortführen.

Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern. Bei Abgang sind Anpflanzungen in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Pflegeschnitte der Gehölze sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar durchzuführen.

Randliche Eingrünung des Parks (A3)

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche **A3a** ist ein begrünter Lärm- und Sichtschutzwall in einer Höhe von durchschnittlich 5 m zu errichten.

Er ist mit Sträuchern in mindestens drei Reihen und im Abstand von 1,5 m zueinander zu bepflanzen. Die Reihen sind versetzt zueinander und unregelmäßig anzulegen. Zusätzlich sind Bäume 1. oder 2. Ordnung im Abstand von höchstens 5,0 m zueinander am Wallfuß, entlang des vorhandenen Wirtschaftswegs zu pflanzen. Zudem ist ein vorgelagerter, der freien Entwicklung (Sukzession) überlassener Krautsaum anzulegen.

Eine Durchbrechung des Walls sowie der Eingrünung ist nur zur Anlage von notwendigen Fluchtwegen und Notzufahrten zulässig.

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche **A3b** sind Sträucher in mindestens drei Reihen und im Abstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen. Die Reihen sind versetzt zueinander und unregelmäßig anzulegen. Zusätzlich sind Bäume 1. Ordnung im Abstand von höchstens 5,0 m zueinander zu pflanzen. Die Bepflanzung ist an die vorhandenen Gehölzstrukturen anzuschließen.

Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern. Bei Abgang sind Anpflanzungen in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Pflegeschnitte der Gehölze sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar durchzuführen.

Entfichtung und natürliche Sukzession zu naturnahem Laubwald (A4)

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A4 sind vorhandene Nadelhölzer abzutreiben. Der Abtrieb dieser Nadelbäume ist danach umgehend aus den Maßnahmenflächen abzutransportieren. Ein erneuter Aufwuchs von Nadelgehölzen in den Maßnahmenflächen ist dauerhaft zu unterbinden, indem ggf. aufkommende Nadelgehölze periodisch aus den Maßnahmenflächen entnommen werden. Im Übrigen sind die Flächen der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Im Rahmen der fachgerechten Ausführung sind die Abholzungen der Fichten ausschließlich bei trockenen Wetterlagen durchzuführen.

Naturnahe Waldentwicklung (A5)

Auf den, in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A5, sind vorhandene Wälder aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Vereinzelt vorhandene Nadelbäume sind abzutreiben und den Flächen zu entnehmen. Ein erneuter Aufwuchs von Nadelgehölzen in den Maßnahmenflächen ist dauerhaft zu unterbinden, indem ggf. aufkommende Nadelgehölze periodisch entnommen werden. Aus Verkehrssicherungsgründen im Hinblick auf den Besucherverkehr sind stehende abgestorbene Bäume und gefährdende stehende Bäume zu entnehmen. Im Übrigen ist Totholz in den Maßnahmenflächen zu belassen.

Heckenanpflanzung am Parkplatz (A6)

Auf der, in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche A6 ist die Anpflanzung einer dreireihigen Sichtschutzhecke mit einer Breite von 5,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m vorzunehmen. Der Abstand zwischen den Sträuchern und zwischen den Reihen hat 1,0 m zu betragen. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen.

Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern. Bei Abgang sind Anpflanzungen in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Pflegeschnitte der Gehölze sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG):

Die vorgenannten Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen (A2 – A6) werden den Eingriffen in den Sondergebieten zugeordnet und sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Erreichen der vorzeitigen Planreife (gemäß § 33 BauGB) auszuführen bzw. zu beginnen.

Pflanzlisten:**Gehölzanpflanzung bzw. -nachpflanzung (A1): Pflanzqualität**

Bäume - Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Buche (*Fagus sylvaticus*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Speierling (*Sorbus domestica*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Heckenanpflanzungen (A2 und A6) und randliche Eingrünung des Parks (A3)

Bäume - Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Buche (*Fagus sylvatica*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher - verpflanzte Sträucher mind. 60 cm hoch:

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Echter Seidelbast (*Daphne mezereum*)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Feldrose (*Rosa arvensis*)

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Nachfolgende Maßnahmen sind der 3. Änderung des Bebauungsplans zuzuordnen:

Private Grünfläche- Zweckbestimmung Wildgehege (A7)

Die bestehende Grünfläche mit Ihrem Baumbestand ist zu erhalten und dient der Unterbringung von Wildtieren. Abgängige Bäume, auch durch Beschädigungen, sind im spätestens im Folgejahr durch standortgerechte und gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Rekultivierung der Bedarfsparkfläche (A8)

Die derzeit als Bedarfsparkplatz genutzte landwirtschaftliche Fläche ist in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen. Hierzu sind die vorhandenen Fahrwege und Stellflächen zu beseitigen, in notwendiger Tiefe auszukoffern, mit Mutterboden aufzufüllen und neu einzusäen. Diese Verpflichtung ist spätestens ein Jahr nach dem Zeitpunkt der endgültigen Nutzungsaufgabe des Bedarfsparkplatzes zu erfüllen.

1.6.3 Baumerhalt

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit, auch durch Beschädigung, sind diese spätestens im Folgejahr durch standortgerechte und gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

1.6.4 Monitoring

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen ist bis zur vollständigen Durchführung der Maßnahmen alle zwei Jahre durch einen unabhängigen Gutachter zu überprüfen und zu bewerten. Die Beauftragung des Gutachterbüros und die Übernahme der anfallenden Kosten erfolgen durch den Investor. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zu dokumentieren.

1.7 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich des Bedarfsparkplatzes (Teilgebiet SO 4) wird ein Flurstück festgesetzt, das zugunsten der Verbandsgemeindewerke Bitburger Land gemäß Eintrag in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht belegt wird.

1.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

In dem mit SO 4 bezeichneten Sondergebiet „Bedarfsparken“ sind während der saisonalen Betriebsdauer des „Eifel-Park Gondorf“, dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienende Stellplätze für Pkw zulässig.

Für diese Stellplätze wird festgesetzt, dass sie unbefestigt bleiben und außerhalb ihrer saisonalen Nutzung als Grünland bewirtschaftet werden.

1.9 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche „LSW“ ist über die gesamte Länge von 140,0 m eine mindestens 4,0 m hohe Lärmschutzanlage (gemessen vom Parkplatzniveau) in landschaftsangepasster gestufter Form als Erdwall, Lärmschutzwand oder als Wall-Wand Kombination zu errichten. Der Erdwall, die Lärmschutzwand oder die Wall-Wand Kombination sind zu begrünen. Eine Kombination der Lärmschutzanlage mit der Realisierung von Stellplätzen ist zulässig, sofern der Immissionsschutz gewährleistet ist.

1.10 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauNVO)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes. Dabei handelt es sich um Streuobstbestände, die gem. § 30 BNatSchG unter Biotopschutz stehen.

Die Belange des Biotopschutzes sind zu berücksichtigen.

2 Hinweise

2.1 Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3. „HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN“, Unterpunkt 3.1 „Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen“ externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Diese werden nachfolgend der Vollständigkeit und Übersichtlichkeit halber nochmals im Wortlaut abgedruckt:

Buchen-Unterbau (E1)

Auf der Fläche E1 sind unter den Hauptbestand (Douglasien) zweijährige unverschulte Rot- Buchen geeigneter Herkunft mit einer Höhe von 30-50cm in Form von „Klumpen“ (Verjüngungsgruppen von jeweils 100 jungen Buchen (circa 10 m x 10 m)) einzubringen.

Je Hektar werden auf diese Weise 20 Klumpen im Abstand von circa 24 m von Mittelpunkt zu Mittelpunkt der Klumpen eingebracht.

Innerhalb eines Klumpens haben die Buchen einen Abstand von 1 m zueinander aufzuweisen.

Zur Sicherung der Buchen ist jährlich ein Winterverbisschutz sowie die ersten beiden Jahre ein Sommerverbisschutz auszubringen. Bei Pflanzenausfall über 10% ist nachzupflanzen.

Naturnahe Laubwaldentwicklung (E2)

Die Waldflächen sind aus jeglicher Nutzung zu nehmen und sich selbst zu überlassen, um eine naturnahe Entwicklung der Laubmischwälder zu ermöglichen. Die Nadelbäume, die vereinzelt in den Flächen stehen, sind nach und nach zu entfernen entsprechend des Jungwuchses unterhalb der Bäume. Durch die Entnahme wird eine gerichtete Sukzessionsentwicklung effektiv beschleunigt. Die Durchführung der Maßnahme bedingt zudem den vollständigen Verzicht auf eine spätere Nutzung der Bäume auch nach deren Absterben oder Umfallen.

Entfernen der Robinien (E3)

Auf der Fläche E3 steht entlang des Weges eine Vielzahl an Robinien. Diese sind wiederholt auf den Stock zu setzen, um ein Nachwachsen zu verhindern. Neue Anpflanzungen sind nicht notwendig. Der Waldrand soll einer natürlichen Sukzession überlassen werden. Durch die Entnahme wird eine gerichtete Sukzessionsentwicklung effektiv beschleunigt.

Entfernen Fichte (E4)

Sämtliche auf der Fläche vorhandenen Fichten sind zu roden und zu beseitigen. Die Abholzung der Fichte hat ausschließlich bei trockenen Wetterlagen zu erfolgen, damit keine tiefen Fahrspuren im Boden durch die Harvester entstehen. Nach dem Abholzen soll sich auf der Fläche wieder eine natürliche Vegetation, ein naturnaher Laubwald, entwickeln. Durch die Entnahme der Fichte wird eine gerichtete Sukzessionsentwicklung effektiv beschleunigt. Die entfichteten Flächen sind über gelenkte Sukzession (Entfernung von Fichtenjungwuchs bis zur vollständigen Bedeckung der Flächen mit Laubholz) zu standortgerechtem Laubwald zu entwickeln.

Anpflanzen Wildobst (E5)

Das Grünland (E5) ist mit Wildobst (30 Stück) zu bepflanzen. Dabei ist ein Abstand in der Reihe von 10m einzuhalten und zwischen den Reihen ebenfalls 10m. In einer angemessenen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 bis 5 Jahren sind diese soweit zu etablieren, dass weitere Pflegemaßnahmen entfallen können oder nur noch in zeitlich großen Abständen durchzuführen sind. Der Pflanzzeitpunkt der Gehölze ist in den Herbst zu legen. Zur Düngung der Jungbäume sind organische Dünger im Baumscheibenbereich zulässig, es dürfen keine Pflanzenschutzmittel

eingesetzt werden. Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Ein Umbruch des Grünlandes ist unzulässig. Bei einer Beweidung sind die Gehölze ausreichend vor Verbiss der Weidetiere zu schützen.

Pflanzliste der Maßnahme E5:

Pflanzqualität: Stammhöhe 60-180 cm)

Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne

Cornus mas – Kornelkirsche

Malus sylvestris – Holzapfel

Mespilus germanica – Mispel

Prunus cerasifera – Kirschpflaume

Sorbus aucuparia – Eberesche

Sorbus domestica – Speierling

Sorbus torminalis – Elsbeere

Die naturnahe Laubwaldentwicklung (E2) ist unverzüglich umzusetzen. Die Entnahme der Nadelbäume aus den Flächen hat innerhalb einer 5-Jahresfrist zu erfolgen.

Mit den Maßnahmen E3 (Entfernen der Robinien) und E4 (Entfernen Fichte) ist innerhalb einer Zweijahresfrist nach Erreichen des sogenannten „33-Standes“ (vorgezogene Planreife gem. § 33 BauGB) zu beginnen. Entsprechend der Entwicklung des Jungwuchses und der Vermeidung von Kahlschlagflächen (E4), kann die Durchführung auf 5 Jahre ausgedehnt werden. Die Maßnahme E3 ist ebenfalls entsprechend der Festsetzung (wiederholter Stockausschlag) fortzuführen.

Die Maßnahmen E1 (Buchen-Unterbau) und E5 (Anpflanzen Wildobst) sind innerhalb einer Dreijahresfrist umzusetzen.

Zur dauerhaften Sicherung der rechtlichen und tatsächlichen Durchführbarkeit der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist für die betroffenen Flurstücke eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Eifelkreises Bitburg-Prüm (untere Naturschutzbehörde) einzutragen; sofern die OG nicht Flächeneigentümer ist zugunsten des Eifelkreises Bitburg-Prüm und Ortsgemeinde als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Zur Sicherung der Maßnahmenumsetzung ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen Ortsgemeinde und Eifelkreis, untere Naturschutzbehörde, abzuschließen.

Die neu aufgestellten Ersatzmaßnahmen (Maßnahme E1 und Teilbereiche der Maßnahmen E2 und E4) sind zu 100% der Erweiterung des Parks, also der Ausdehnung des Parks nach Norden und der Zunahme der Flächen zur Nutzung als Freizeitpark im Bereich des bestehenden Parks, zuzuordnen. Die anderen Maßnahmen wurden aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ übernommen, aus denen eine detaillierte Zuordnung nicht hervorgeht. Eine Zuordnung dieser Maßnahmen zu Eingriffen ist nicht möglich.

2.2 Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans

Zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden durch die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um das Flurstück Nr. 24, Flur 6, Gemarkung Gondorf, „Blasenrand“ Ausgleichsmaßnahmen auf planexternen Flächen notwendig. Die rechtliche Sicherung dieser Ausgleichsflächen wurde vertraglich geregelt.

Zur Durchführung der externen grünordnerischen Kompensation für die Eingriffe aufgrund der zweiten Bebauungsplanänderung bzw. Erweiterung wurden folgende Grundstücksflächen

außerhalb des Plangebietes zur herangezogen (vgl. Planzeichnung): Gemarkung Ehlenz, Gewinn ‚Auf Rothsfeld‘, Flur 4, Flurstücke 2 und 3.

Folgende Maßnahme wurde dort vertraglich geregelt:

Wiesen-Extensivierung:

Auf den Flächen hat eine gebietseigene Ansaat mit Regio-Saatgut (*gemäß FLL-Regelwerk „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“, im Einklang mit § 40 BNatSchG Abs. 1 Nr. 4*) zu erfolgen; der Kräuteranteil beim Regio-Saatgut muss dabei mindestens 30 % betragen. 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. Der Einsatz von Düngemittel aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind ausgeschlossen, ebenfalls die Nutzung der Flurstücke zur Lagerung von Materialien.

2.3 Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans

Zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch die Erweiterung des Geltungsbereichs im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen notwendig.

Die Konkretisierung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft ein Gewässer III. Ordnung (Talbach), das in der Planzeichnung dargestellt ist. Für eine Bebauung an diesem Gewässer sind die Vorgaben des WHG/LWG zu beachten. Demnach bedarf die Errichtung von Anlagen am Gewässer im 10-Meter-Bereich einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die Din 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Bodenlagerung.
3. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
4. Bei Bepflanzungen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
5. Für ‚Einfriedungen‘ ist der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ zu beachten.
6. Erd-, Bau- und Abbrucharbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DschG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des DschG unverzüglich gemeldet werden.³ Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten prähistorische oder wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler bzw. Bodendenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde Eifelkreis Bitburg-Prüm sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege, zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt hierbei demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist. Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst verfassungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.
7. 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 1,0 m Breite (0,5 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 m.
8. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
9. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD

³ Vgl. hierzu § 17 DSchG

Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

10. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
11. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.
12. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Druckrohrleitung an das bestehende öffentliche Abwassernetz der Ortsgemeinde Gondorf und von hier aus in Richtung der Kläranlage Gondorf.
13. Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der K 126 sind gemäß §§ 26 und 27 LStrG dauerhaft freizuhalten.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans
„3. Änderung Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“ der Ortsgemeinde Gondorf.

Gondorf, den _____

Franz-Josef Gasper (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.

Gondorf, den _____

Franz-Josef Gasper (Ortsbürgermeister)