



# Ortsgemeinde Oberweis

## Bebauungsplan Teilgebiet „Zwischen Schwimmbad und B50“ 4. Änderung

**Textliche Festsetzungen**  
**Stand: 09.12.2022**

**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](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
1.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	5
1.5	Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.....	5
1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
1.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	6
<b>2</b>	<b>Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....</b>	<b>7</b>

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

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

### **Sondergebiet (SO) das der Erholung dient (§ 10 Abs. 1 BauNVO)**

Der Campingplatz Prümatal Camping Oberweis wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, im Sinne des § 10 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es trägt die Kurzbezeichnung „SO Prümatal Camping“. Es dient als Ferienhaus- und Campingplatzgebiet.

In Ferienhausgebieten gem. § 10 Abs. 4 BauNVO sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

In Campingplatzgebieten gem. § 10 Abs. 5 BauNVO sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

Das Sondergebiet (SO) gliedert sich in mehrere Teilflächen (SO 1, SO 2 und SO 3). Für diese werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

### **SO 1 = Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Abs. 5 BauNVO Allgemeine Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“**

Das mit SO 1 „Campingplatzgebiet“ bezeichnete Sondergebiet dient der Unterbringung von Camping- und Zeltplätzen sowie Anlagen für Sport, Spiel und Freizeit.

Zulässig sind:

1. Standplätze für Zelte und Wohnmobile oder Wohnanhänger einschließlich des zugehörigen Kraftfahrzeugs sowie
2. Anlagen für Sport, Spiel und Freizeit.

Bauliche Anlagen für Betriebsgebäude, z.B. Sanitäranlagen, sind lediglich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

### **SO 2 = Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Abs. 4 BauNVO Allgemeine Zweckbestimmung „Alternatives Ferienhausgebiet“**

Das mit SO 2 „Alternatives Ferienhausgebiet“ bezeichnete Sondergebiet dient der Errichtung von Ferienhäusern und alternativen Übernachtungsgelegenheiten.

Zulässig sind:

1. Baumhäuser,
2. alternative Übernachtungsgelegenheiten, wie z.B. Baumzelte, feststehende Zelte, Tipis,
3. Standplätze für Zelte und Wohnmobile oder Wohnanhänger einschließlich des zugehörigen Kraftfahrzeugs,
4. Mobilheime und Ferienhäuser sowie
5. Betriebswohnungen für Mitarbeiter und Betriebsangehörige.

Die maximale Grundfläche beträgt 75 m<sup>2</sup>.

Die Unterkünfte müssen einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen, wobei eine Nutzung 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.

Ausgenommen hiervon sind Betriebswohnungen für Mitarbeiter und Betriebsangehörige.

### **SO 3 = Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Abs. 4 BauNVO Allgemeine Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet mit Schwimmbadanlage“**

Das mit SO 3 „Ferienhausgebiet“ bezeichnete Sondergebiet dient der Errichtung von Ferienhäusern sowie der Unterbringung des dem Campingplatz zugehörigen Schwimmbades.

Zulässig sind:

1. Zelte, Wohnmobile oder Wohnanhänger einschließlich des zugehörigen Kraftfahrzeugs,
2. Mobilheime und Ferienhäuser,
3. Schwimmbäder und diesem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (z.B. Rezeption, Gastronomie, Sanitäranlagen, Umkleidebereiche, Spielplätze),
4. Anlagen der Verwaltung,
5. der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebswohnungen für Mitarbeiter und Betriebsangehörige sowie Räume für das betriebserforderliche Personal,
7. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, z.B. Kioske.

Die maximale Grundfläche für Mobilheime und Ferienhäuser beträgt 75 m<sup>2</sup>.

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

Die Mobilheime müssen einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen, wobei eine Nutzung 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.

Ausgenommen hiervon sind Betriebswohnungen für Mitarbeiter und Betriebsangehörige.

Bauliche Anlagen sind lediglich im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplanes über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO.

### **1.2.1 Grundflächenzahl**

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die GRZ wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

## 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

1. **SO 1:** maximal zwei Vollgeschosse (II)
2. **SO 3:** maximal ein Vollgeschoss (I)

## 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Ferienhäuser, Funktionsgebäude für den Betrieb des Campingplatzes und des Schwimmbades sowie das Schwimmbad selbst dürfen lediglich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen oder sonstigen Anlagen über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

## 1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem Nutzungszweck einer privaten Parkfläche. Sie dient ausschließlich der Einrichtung von Stellplätzen für das Sondergebiet Ferien- und Freizeitzentrum Prümatal, der Andienung der festgesetzten Nutzungen sowie von Hol- und Bringdiensten für den benachbarten Kindergarten.

Zulässig ist auch die Errichtung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge (Pkw, Fahrrad) sowie hierzu erforderliche Anlagen zur Stromversorgung.

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches können zum Zwecke der Ver- und Entsorgung, der Unterhaltung und Instandhaltung sowie für Bau- und Wartungsarbeiten befahren werden, soweit deren Ausbau dies erlaubt.

## 1.5 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, wie z.B.:

- Geräteschuppen
- Unterstände und Schutzhütten, einschließlich Grillhütten
- Treppenanlagen
- Stege u.Ä.,
- Anlagen für Spiel und Freizeit,
- Flächen und Anlagen für sportliche Zwecke
- sowie Ladesäulen für Elektrofahrzeuge (z.B. Pkw, Fahrrad)

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 außerhalb der überbaubaren Flächen gilt eine Größenbeschränkung analog zu § 62 Abs. 1 Nr. 1a Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz von maximal 50 m<sup>3</sup> umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen.

*Im Zuge der weiteren Planung wird konkretisiert, welche Erhaltungsverpflichtungen sich im Einzelnen ergeben. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich darum gebeten, in ihren Stellungnahmen entsprechende Hinweise zu geben, um diese bei der weiteren Planung berücksichtigen und in den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage einarbeiten zu können.*

## **1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

*Weitere Festsetzungserfordernisse werden im Zuge des Verfahrens ergänzt.*

## 2 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Am Rande des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verlaufen Gewässer II. (Prüm) und III. Ordnung (Bauerbach). Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. 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 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
4. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. EbenSO wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen. Außerdem wird empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
5. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
6. Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
7. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
8. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§§ 16-19 DSchG RLP).

9. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige organoleptische Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist das auffällige Material zu separieren und die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier sowie die Bauleitung, ggfs. Fachbauleitung, 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. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu berücksichtigen.
12. Das Anpflanzen sowie die Standortwahl von tiefwurzelnden Gehölzen und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.
13. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die ‘Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen’ (RASt 06) anzuwenden.
14. Um den in der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,50 m) zu erreichen, ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privateigentum zu errichten. Dies gehört nach § 126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
15. Gemäß den Anforderungen der Dt. Telekom AG sollten in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.
16. Gemäß Vorgabe der Westnetz GmbH sollte die Anlage eines öffentlichen Versorgungstreifens auf einer Straßenseite berücksichtigt werden.
17. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.
18. Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu ermitteln.
19. Folgende Punkte sollten insbesondere auch bei der Durchführung / Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Berücksichtigung weiterer Umwelt- und Naturschutzbelange beachtet werden (unverbindliche Nebenbestimmungen):



Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen:

Während späterer Baudurchführungen ist der Erhalt des Oberbodens („Mutterboden“) zu sichern, insbesondere durch sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).

Nutzung von Niederschlagswasser (Zisternen):

Es wird empfohlen, auf den privaten Baugrundstücken anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) in Zisternen zu sammeln und als Brauch- und Bewässerungswasser zu nutzen.

Ausschluss schädlicher Metalldächer:

Baugebiet sollten keine schädlichen Metalldächern zum Schutz des Niederschlagswassers vor möglichen Schadstoffeinträgen verwendet werden. (ALEX-INFORMATIONSBLETT 28, LUWG 2009)

Verwendung von Erd- und Bodenaushub (Bodenschutz):

Baubedingt anfallende Erd- und Bodenaushube sollten zur grünordnerischen Gestaltung von Freiflächen verwendet werden.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans  
**Teilgebiet „Zwischen Schwimmbad und B50“, 4. Änderung**  
der Ortsgemeinde Oberweis.

Oberweis, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

André Szybalsky (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.

Oberweis, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

André Szybalsky (Ortsbürgermeister)

---