

Änderung des Bebauungsplanes "Feriendorfgebiet" Helferskirchen

Textfestsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet des Planbereiches ist ein Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO) gem. § 10 Abs. 4 BauNVO in der jeweils geltenden Fassung.

Das Sondergebiet hat eine "innere private Erschließung" und wird in nachfolgende Zonen unterteilt:

Zone I:

Zulässig sind Fertighäuser in Tafelbauweise mit Bretterschalung in gedeckten Holzfarben, Satteldach, Dachneigung 10 - 16°. Der Dachüberstand darf max. 80 cm betragen.

Zone II:

Zulässig sind Fertighäuser in Massivbauweise, Außenwände in hellem Edelputz oder mit Bretterschalung, Sattel- und Flachdach, Dachneigung bis max. 16°. Bei Satteldächern darf der Dachüberstand max. 80 cm betragen.

Zone III:

Gaststätten- und Hotelgebäude.

Zone IV:

Erwerbsgärtnerei als Mischgebiet (MI).

Zone V:

Wohngebäude.

Zone VI:

Verwaltungsgebäude.

2. Geschossigkeit/Höhen:

Zonen I und II: Ferienhäuser sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Die Unterkellerung der Ferienhäuser in Zone I, in Zone II und der Gebäude in Zone IV ist unzulässig. Eine 'Blindsockelhöhe' bis Oberkante Fertigfußboden darf talseitig max. 0.50 m über natürlichem Gelände betragen. Die Traufhöhe der Ferienhäuser darf max. 3.00 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut; die Firsthöhe darf max. 4,50 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis zum First.

Zone III: Das Gaststätten- und Hotelgebäude darf max. dreigeschossig mit einem Flachdach oder einem Satteldach bis zu 30° errichtet werden.

Zone V: Das Wohngebäude darf max. zweigeschossig mit einem Satteldach bis zu 45° errichtet werden.

Zone VI: Das Verwaltungsgebäude darf max. eingeschossig mit einem Flachdach oder einem Satteldach, Dachneigung max. 16°, errichtet werden.

Änderung des Bebauungsplanes "Feriendorfgebiet" Helferskirchen

3. Grundfläche der baulichen Anlagen:

Die Grundfläche der baulichen Anlagen in den Zonen I und II beträgt max. 80 qm und ist innerhalb der ausreichend groß bemessenen bebaubaren Fläche für die Ferienhäuser anzuordnen.

Für bereits bestehende bauliche Anlagen, die aufgrund der katasteramtlichen Gebäudeeinmessung außerhalb oder teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche stehen, ist eine evtl. Erweiterung nur möglich, wenn die Flächenobergrenze von 80 qm insgesamt eingehalten wird.

Pro Ferienhaus kann außerhalb der überbaubaren Fläche eine Nebenanlage oder Garage bis max. 30 cbm umbautem Raum zugelassen werden.

4. Gebäudeabstände:

Damit keine zu starke Bebauung des Gebietes erfolgt und dadurch der Erholungs- und Freizeitwert der Bewohner des Ferienhausgebietes beeinträchtigt würde, beträgt der Gebäudeabstand untereinander in Zone I mind. 10,00 m.

In Zone II, in der massive Häuser stehen, beträgt der Gebäudeabstand untereinander mind. 6,00 m. Die Zone II ist relativ klein bemessen und stellt einen gegenüber dem übrigen Gebiet anderen Gebietscharakter dar. Zwischen den Zonen I und II gilt dementsprechend ein Abstand von $(6 \text{ m} / 2) + (10 \text{ m} / 2) = 8 \text{ m}$.

5. Abstand zum Waldrand und zur L 303:

Aus Sicherheitsgründen wird der Gebäudeabstand zum angrenzenden Hochwald, wie im Plan maßlich dargestellt, mit 30,00 m bzw. 22,00 m festgesetzt. Diese mit dem Forstamt Montabaur abgestimmten Abstände waren bereits Gegenstand der früheren Bauleitplanung und haben sich insofern nicht verändert.

Die katasteramtliche Gebäudeeinmessung ergab, daß ganze Gebäude bzw. Gebäude teilweise in dieser Abstandszone errichtet wurden. Diese widerrechtlich errichtete Bebauung kann durch diesen Bebauungsplan nicht sanktioniert werden. Bei den betreffenden Gebäuden wurde daher keine Baugrenze bzw. überbaubare Fläche ausgewiesen.

Die Eigentümer der Gebäude, die ganz oder teilweise in dem ausgewiesenen nicht bebaubaren Sicherheitsabstand zum Wald errichtet wurden, müssen gegenüber der Gemeinde eine Haftungsausschlußerklärung abgeben. In dieser Erklärung müssen die Eigentümer auf jeglichen Schadenersatzanspruch wegen Baumfallschäden gegen die Gemeinde verzichten. Die Erklärung muß unwiderruflich auch für deren Rechtsnachfolger gelten.

Gemäß Forderung des Straßenbauamtes Diez beträgt der Mindestabstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 303 bis zur baulichen Nutzung mind. 20,00 m. Dies wurde bei der Planung beachtet.

Änderung des Bebauungsplanes "Feriendorfgebiet" Helferskirchen

6. Private Sportfläche:

Die überbaubare Fläche für "private Sportfläche" gem. § 9 Abs.1 (15) BauGB ist so groß bemessen, daß variable Möglichkeiten der Ausnutzung gegeben sind. Für einen evtl zu errichtenden Baukörper ist eine Fläche von max. 1.600 qm und eine eingeschossige Bauweise Obergrenze. Evtl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu regeln bzw. zu treffen.

7. Grünflächen:

Die Grünflächen im Planbereich sind für das gesamte Plangebiet als "private Grünflächen" festgesetzt. Der vorhandene Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. Einfriedigungen und Ausschluß der Zufahrt:

Die Zufahrt zum Feriendorf erfolgt von der Straße "Am Wolsbach" über den eingetragenen Weg zwischen der Parzelle 16/1 und der Erwerbsgärtnerei.

Ein- und Ausfahrten zur L 303 und auf den Wirtschaftsweg Fl.st.Nr.14/1 außer der Zufahrt westlich des Flurstücks 16/1 sind nicht zulässig.

Als Einfriedigungen sind im gesamten Plangebiet Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab Oberkante Erdreich (natürlicher Geländeverlauf) und lebende Hecken nach nachbarrechtlichen Vorschriften zulässig. Jede andere Art der Einfriedigung ist unzulässig; ebenso sind Geländeabgrabungen und -aufschüttungen zur Einfriedigung unzulässig.

9. Zu entfernendes Ferienhaus:

Das im Plan mit 'X' gekennzeichnete und bestehende Gebäude ist zu entfernen, da es nicht den Mindestabstand von 10,00 m von Gebäuden untereinander einhält.

Durch diese Textfestsetzungen werden die bisherigen Textfestsetzungen aufgehoben.

AUSGEFERTIGT: 02. DEZ. 93
Helferskirchen, den _____
Ortsgemeinde Helferskirchen

Bottle
(Bottle) Ortsbürgermeister

