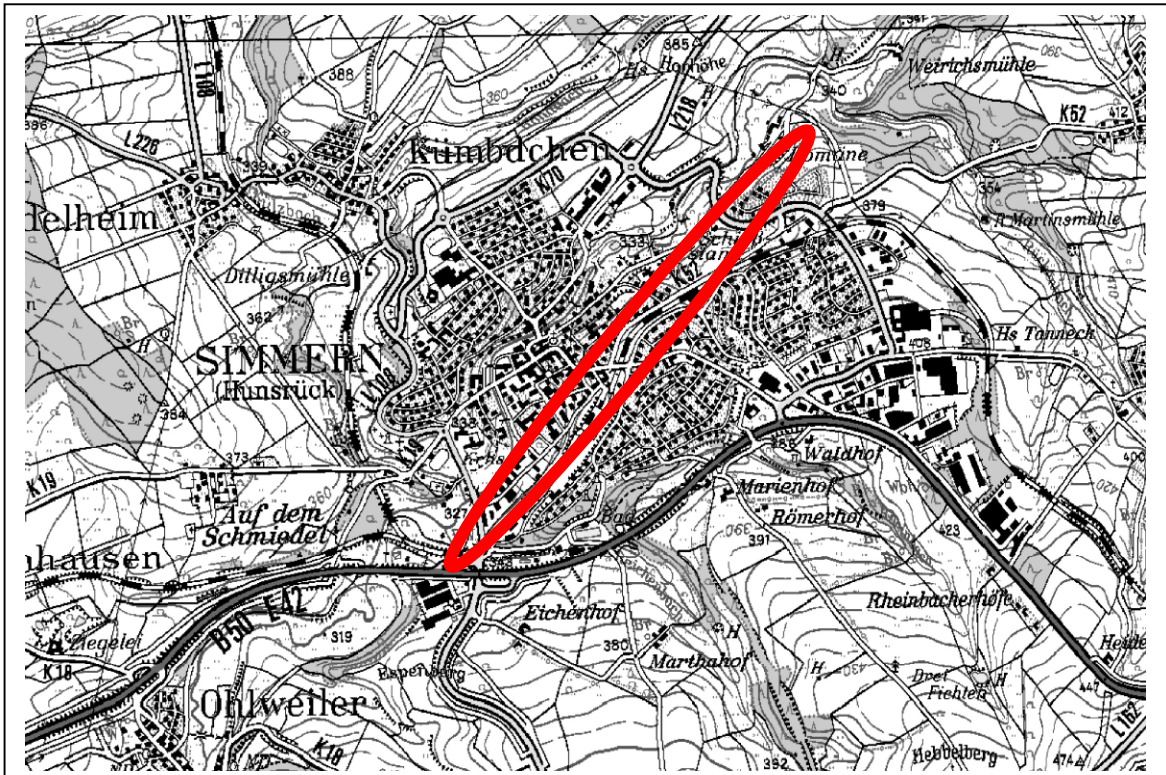


---

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Entwicklungs- und Pflegeplan Simmerbachaue", Stadt Simmern



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH

---

Juli 2010



## INHALTSVERZEICHNIS

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB + §§ 1-23 Bau NVO)  | 3 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB + §§ 1-15 BauNVO)  | 3 |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB + §§ 16-21a BauNVO)   | 4 |
| 1.3 | Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)  | 5 |
| 1.4 | Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §§ 12 und 14 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO) | 5 |
| 1.5 | Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)              | 5 |
| 1.6 | Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  | 5 |
| 1.7 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  | 6 |
| 2.  | Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. B. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)  | 6 |
| 2.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)  | 6 |
| 2.2 | Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)   | 7 |
| 3.  | Landespflegerische Festsetzungen   | 8 |
| 4.  | Hinweise   | 9 |



## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)**

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 12.2008 (BGBl. I S. 2986) zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. den §§ 1 bis 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit geltenden Fassung, wird folgendes festgesetzt:

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)**

#### Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO):

Die im MI zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

#### Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Mit folgenden Zweckbestimmungen:

##### a. Gastronomie/Hotel I

Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gastronomie/Hotel dient der Unterbringung eines gastronomischen Betriebes im vorhandenen Domänengebäude mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten und Außenbewirtung.

##### b. Gastronomie/Hotel II

Die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gastronomie/Hotel II ist im Zusammenhang mit dem SO Gastronomie/Hotel I zu sehen und dient zur Errichtung von ergänzenden Unterbringungsmöglichkeiten (z.B. als sogenannten "Nur-Dach-Häuser"/Blockhütten).

##### c. Seescheune

Die ausgewiesene Fläche der ehemaligen Kartoffelscheune auf dem Gelände der früheren Staatsdomäne soll zu einer Versammlungsstätte ausgebaut werden. Als sogenannte „Seescheune“ wird sie im Sommerhalbjahr insbesondere Vereinen als Versammlungsstätte zur Verfügung stehen. Hier sollen aber auch beispielsweise Workshops stattfinden, die sich mit der Natur rund um die Simmerbachaue auseinandersetzen. Der Ausbau der Sanitäreinrichtungen sowie die Unterteilung durch mobile Trennwände, wird in den neu gestalteten Räumen der „Seescheune“ Veranstaltungen unterschiedlichster Art zulassen (z.B. Fischerstechen).

- Das Gebäude wird behindertengerecht konzipiert.
- Die grundsätzliche Nutzung soll auf etwa 100 Personen begrenzt werden.
- Die benötigten Stellplätze befinden sich unmittelbar vor der Scheune.



Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt an das öffentlichen Abwassersystem der Stadt Simmern. Das Oberflächenwasser soll in dem unmittelbar angrenzenden Auenbereich des Simmerbaches breitflächig versickern.

d. Wohnmobilstellplatz

Die ausgewiesene Fläche dient der Unterbringung von Wohnmobilstellplätzen (ca. 7). Die Versorgung erfolgt durch dezentral anzuordnende Versorgungsstationen (Nebenanlagen), die Entsorgung über einen zentralen Punkt. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie –kanäle sind in mittelbarer Umgebung vorhanden.

Vorgaben und Hinweise hinsichtlich der Ausgestaltung und des Betriebs der Anlage der Wohnmobilstellplätze sind der "Camping- und Wochenendplatzverordnung Rheinland-Pfalz" sowie der "Planungshilfe Wohnmobilstellplätze" des Deutschen Tourismusverbandes e. V. zu entnehmen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16-21a BauNVO)

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte.

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannte Überschreitung ist nicht zulässig.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im SO Gastronomie/Hotel I sowie im MI III. Für die SO Gastronomie/Hotel II und Seescheune wird eine maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen von I festgelegt.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist grundsätzlich möglich.

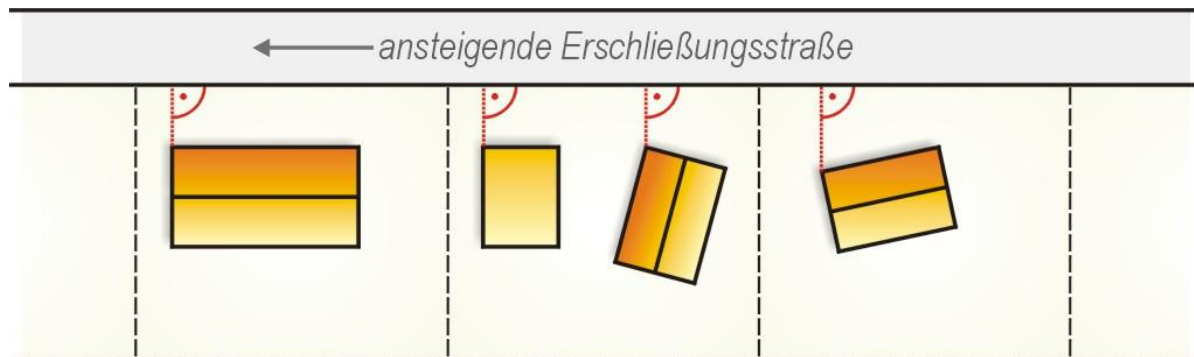
### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Firsthöhe definiert. Diese darf im MI nicht mehr als 12 m, im SO Gastronomie/Hotel 1 nicht mehr als 12,5 m, im SO Gastronomie/Hotel 2 nicht mehr als 6 m und im SO Seescheune nicht mehr als 7,5 m betragen.

### Unterer Bezugspunkt:

Die nächste angrenzende Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau) gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen im rechten Winkel von der Verkehrsfläche; siehe folgende Systemskizze). Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend.

Oberer Bezugspunkt: Oberkante Dachhaut im First



**Systemskizze**

### **1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Für die sonstigen Sondergebiete sowie das Mischgebiet gilt die offene Bauweise.

Im SO Gastronomie/Hotel II ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Die Mindestabstände zu den vorderen, seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen ergeben sich grundsätzlich aus den diesbezüglichen Bestimmungen der Landesbauordnung.

### **1.4 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)**

Notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der vorgegebenen Baufenster zulässig.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen.

### **1.5 Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**

Die ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich des Simmersees dient der Unterbringung einer Schutzhütte. Die bauliche Anlage ist bereits vorhanden.

### **1.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**



Bei den dargestellten Wasserflächen handelt es sich ausnahmslos um bestehende Wasserflächen des Simmersees und des Simmerbachs.

### 1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehrecht ergeht zugunsten der Allgemeinheit. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### Hinweis:

Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen. Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

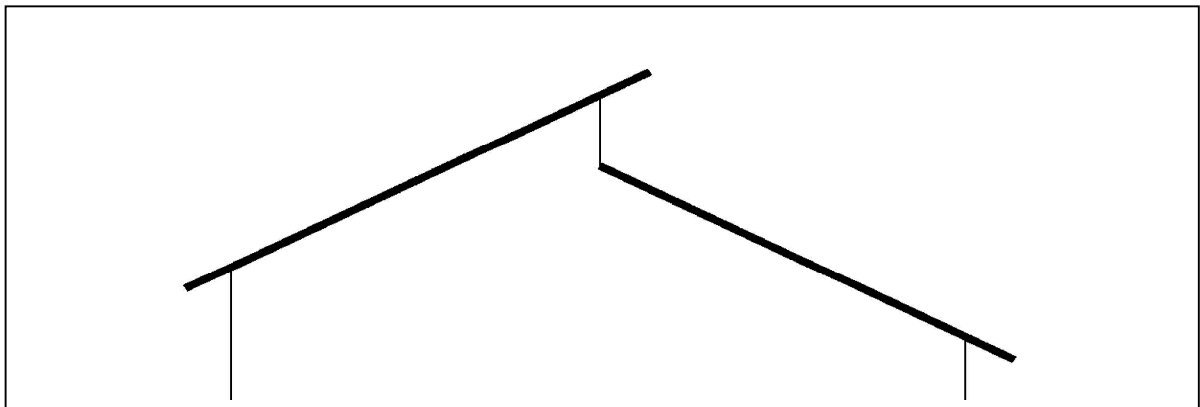
## 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung, werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

#### 2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Hauptgebäude (Ausnahme Domänengebäude) nur mit Satteldächern errichtet werden. Diese sind auch zueinander versetzt zulässig.



Systemskizze

#### 2.1.2 Dachneigung:

Zulässige Dachneigung im MI und SO Seescheune:

Mindestens 10°

Zulässige Dachneigung im SO Gastronomie/Hotel 1:

5 - 45°



Zulässige Dachneigung im SO Gastronomie/Hotel 2:  
Mindestens 10° - 65°

### **2.1.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung:**

Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind zulässig:

Ziegel-, Ton- und Betondachsteine sowie Schiefer- und Metalleindeckungen in braunen (RAL 8007, 8024, 8028, 8016, 8017, 8011), anthrazit (RAL 7011, 7015, 7016, 7022, 7024) und schwarzen Farbtönen.

Bei der Gestaltung der Wand- und Dachflächen der Gebäude sind hochglänzende Materialien (glasierte Ziegel) unzulässig.

Auf der Fläche SO Gastronomie/Hotel 1 sind geschossübergreifende, vertikale Fensterbänder bis zu einer max. Breite von 2,50 zulässig. Weiterhin sind auf dieser Fläche Wintergärten als Bestandteil des Gebäudes zulässig.

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind grundsätzlich zulässig.

Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

## **2.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

### **2.2.1 Nicht überbaute Flächen**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (notwendige Stellplätze etc.), als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für Böschungflächen.

### **2.2.2 Einfriedungen**

Einfriedungen von Stellplätzen, sofern nicht als Garage oder überdachter Stellplatz ausgeführt, sind allseitig nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig

An öffentliche Flächen angrenzende zulässige Grundstückseinfriedungen sind:

- transparent gestaltete Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung
- Laubhecken, geschnitten oder freiwachsend
- Kombination Zaun-Laubhecke
- Massive Sockel

Als Bezugspunkt für die Höhe der genannten Einfriedungen ist die Oberkante der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau) heranzuziehen.



### 3. Landespflegerische Festsetzungen

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

Schutz- (SM), Ausgleichsmaßnahmen (AM):

**SM 1** Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18300 gesondert abzutragen und auf Flächen, die für eine Vegetationsentwicklung vorgesehen sind, aufzubringen. Die Überschussmassen sind einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (Entsorgungsnachweis).

**SM 2** Abgrabungen sind auf das Mindestmaß zu begrenzen. Von Aufschüttungen ist abzusehen. Die Überschussmassen sind ordnungsgemäß zu verwerten (Entsorgungsnachweis).

**SM 3** Während der Bauphase sind, soweit unmittelbar angrenzend ältere Gehölze stocken, diese entsprechend den DIN-Vorschriften zu schützen. Zusätzlich sind die angrenzenden Vegetationsflächen zu deren Schutz mit einem Flatterband o.ä. ab-zuzäunen.

**SM 4** Die unumgänglichen Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Vegetationsperiode (1.11. Bis 28./29.02) durchzuführen und mit der UNB abzustimmen.

**SM 5** Umsetzung des Wingertsbergpark-Konzeptes gemäß Plandarstellung (s. Planurkunde) mit historischen, extensiven Nutzungsformen, Anpflanzung standort-typischer, heimischer Gehölze und Wegeführung in wassergebundener Form unter weitgehender Ausnutzung vorhandener Wege.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Land-schaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

**A 1:** Die mit A 1, A 1\* und A 1\*\* bezeichneten Flächen sind dauerhaft als Extensivgrünland zu nutzen in Anlehnung an die Vorgaben für extensive Grünlandnutzung (PAULa).

**A 2:** Auf den derart definierten Bereichen ist in Abstimmung mit wasserwirtschaftlichen Belangen das Ufer punktuell abzuflachen, um die abgegrenzten Uferbereiche zu vernässen und sie anschließend wuchsabhängig im Abstand von 2 bis 3 Jahren einmal jährlich zu mähen.

**A 3:** Das Ufergehölz entlang des Simmerbaches ist zu erhalten und gemäß Darstellung als strukturreicher Bachuferwald der freien Entwicklung zu überlassen.





In den Bereichen **A3\*** ist im Vorland in Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Belangen ein strukturreicher Ufersaum zu entwickeln und extensiv zu unterhalten.

**A 4:** Der Teich ist im Hinblick auf Altarmstrukturen naturnah zu entwickeln (Details sind einer künftigen Ausführungsplanung vorbehalten).

#### Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) Nr.25 BauGB

**A 1\*:** Auf den mit A1\* bezeichneten Flächen sind zusätzlich zur extensiven Unter-  
nutzung standorttypische, heimische Bäume 1. Ordnung wie Eiche (*Quercus robur*)

oder Esche (*Fraxinus excelsior*) der Mindestqualität STU 16-18 oder Obsthoch-  
stämme regionaler, robuster Sorten gleicher Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu  
erhalten.

**A 1\*\*:** Hier sind in Abstimmung mit dem Gestaltungskonzept Baumpflanzungen 1.  
Ordnung wie Eiche (*Quercus robur*) der Mindestqualität STU 16-18 einzeln bzw. in  
Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Erhaltungsfestsetzung:

**E:** Die im Plan markierten Gehölzbestände sind als solche zu erhalten bzw. bei Ab-  
gängigkeit gleichwertig zu ersetzen, die Offenlandnutzung beizubehalten.

#### Empfehlungen (E)

- Bei der baulichen Erweiterung im Bereich “Simmersee” ist auf eine maßstäb-  
liche und regionaltypische Gestaltung zu achten.
- Für die Bepflanzung sind im Sinne von Pflanzengesundheit und genetischer  
Vielfalt möglichst heimische Herkünfte zu verwenden. Die Zusammenarbeit  
mit der örtlichen Forstbehörde wird dabei besonders empfohlen.
- *Extensive Rasenpflege* der Uferböschungen und des unmittelbar anschlie-  
ßenden unbefestigten Vorlandes im Innenbereich.

## **4. Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der  
Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Nie-  
derberger Höhe 1, in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000 anzuzeigen.  
Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommen-  
de archäologische Funde unterliegen gemäß § 17 Denkmalschutz- und –



pflegegesetz Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. S. 301), der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

### **Schutz des Wasserhaushalts**

Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

### **Befestigung von Zufahrten etc.**

Es wird empfohlen die Befestigung von Zufahrten und privaten Wegeflächen zu mind. 20 % der zulässigen Gesamtbefestigungshöhe wasserdurchlässig zu gestalten.

Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken.

### **Leitungstrassen und Schutzstreifen**

Von den Einzelnen ggfls. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern/Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Im Schutzstreifen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m (im Schutzstreifen der 110 kV-Leitung) bzw. 3 m (im Schutzstreifen der dargestellten 20 kV-Leitungen) erreichen.

### **Versorgungsträger**

Im Vorfeld der Umsetzung baulicher Maßnahmen sowie der Durchführung von Pflanzungsarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die entsprechenden Versorgungsträger frühzeitig schriftlich zu beteiligen.

Simmern, den.....

.....  
(Dr. A. Nikolay) Stadtbürgermeister