

Vermessungsbüro
 Dipl.-Ing. Ludger Mertens
 Örtliche-Verdichtungs-Vermessungsingenieur
 Kalkweg 11, 32349 Lötterhagen
 Tel. 05251 / 2 11 77 Fax 2 23 91
 eMail: l.mertens@vmb-ot.de

Bestandsplan Campingplatz "Grosse Heide"
 Ort: Lötterhagen
 Flur 23, Flurstück 17
 Maßstab 1:500
 Lötterhagen, 28.12.2001
 Metro GW

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- SO 1** Sondergebiete, die der Erholung dienen, Zweckbestimmung "Campingplatz" siehe textliche Festsetzung Nr. 1 a)
 - SO 2** Sondergebiete, die der Erholung dienen, Zweckbestimmung "Wochenendplatz" siehe textliche Festsetzung Nr. 1 b)
 - SO 3** Sondergebiete, die der Erholung dienen, Zweckbestimmung "Zentrum Campingplatz" siehe textliche Festsetzung Nr. 1 c)
 - SO 4** Sondergebiete, die der Erholung dienen, Zweckbestimmung "Zentrum Campingplatz" siehe textliche Festsetzung Nr. 1 d)

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneiveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Baugrenze

- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Verkehrsflächen, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
 - Stellplätze -Anordnung nach Detailplanung, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
 - Reitweg
 - Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Ver- und Entsorgung
 - Müllsammelplatz

- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Private Grünfläche – Schutz- und Trenngrün, siehe textliche Festsetzung Nr. 6 c)
 - Private Grünfläche – Brandschutzschneise, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
 - Private Grünfläche – Sport- und Spielfläche
 - Private Grünfläche – Parkanlage / Spielplatz, siehe textliche Festsetzung Nr. 6 a)

- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB**
- Wald

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Vorhandene Flurstücksnummer
 - Vorgeschlagene Parzellierung für Wochenendhäuser im SO 2
 - Vorgeschlagener Standort für Einzelbäume

TEXT FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 (1) BauNVO**
 In dem mit SO 1 festgesetzten "Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Campingplatz" sind nur Standplätze zum vorübergehenden Aufstellen von Zelten und Wohnwagen gemäß Camping- und Wochenendplatzverordnung (CWWO) zulässig.
 Garagen sind in dieser Gebietskategorie unzulässig.
 - b) In dem mit SO 2 festgesetzten "Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Wochenendplatz" sind nur Aufstellplätze für Wochenendhäuser gemäß Camping- und Wochenendplatzverordnung (CWWO) zulässig.**
 Garagen sind in dieser Gebietskategorie unzulässig.
 - c) In dem mit SO 3 festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Zentrum Campingplatz" sind nur solche bauliche Anlagen zulässig, die der Versorgung und Verwaltung des Campingplatzes dienen.**
 Im Sondergebiet SO 3 sind jeweils zwei betriebsgebundene Wohnungen zulässig.
 - d) In dem mit SO 4 festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Zentrum Campingplatz" sind ausschließlich Sanitärerichtungen zulässig.**

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
 Bezugspunkt für die im Sondergebiet SO 3 und SO 4 "Zentrum Campingplatz" festgesetzten Firsthöhen ist das derzeit gewachsene Geländeneiveau entsprechend der Höhenangabe in der Katastergrundlage des Bebauungsplanes.

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- 3) Gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 Die Verkehrsfläche ist so herzurichten und freizuhalten, dass eine ständige Befahrbarkeit für Löschfahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet ist.

- GRÜN- UND FREIPLÄCHEN**
- 4) Gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
 Auf Grünflächen als Bestandteil von 5,5 m breiten Brandschutzschneisen sind nur Wege, Sand, Wiese und Bodendecker (ohne Wildwuchs) zulässig.
 - 5) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 Verkehrs- und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen – bspw. wassergebundener Decke, Fliesenbelägen oder Bepflasterung mit breiten Fugen (b > 2 cm) etc. – auszuführen.
 - 6) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
 - a) Die mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Spielplatz“ festgesetzte private Grünfläche ist als extensiv genutzte Grünfläche zu entwickeln.** Auf der Fläche sind pro 400 qm 3 Hochstämme der Qualität 3xv, StU 14-16 zu pflanzen (zur Auswahl des Pflanzmaterials s. Pflanzliste).
 - b) Als Pflanzmaterial für die anzupflanzenden Einzelbäume südlich des Heidewegs sind Stieleichen (Quercus robur) in der Qualität HSt, 3xv, StU 16-18) zu pflanzen.**
 - c) Die mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzte private Grünfläche ist mit bodenständigen Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen.** Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1 m x 1 m. Pro 100 qm sind zu pflanzen: 1 HSt, 3xv, StU 12-14
 15 Hei, 2xv, 150-200
 84 Str, 2xv, 60-100
 Zur Auswahl des Pflanzmaterials s. Pflanzliste.
 - d) Die Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten.** Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Pflanzliste

• Bäume (HSt, 3xv, StU 12-14 bzw. StU 14-16)	
<i>Fagus sylvatica</i>	– Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	– Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	– Traubeneiche
• Heister (Hei, 2xv, 150-200)	
<i>Acer campestre</i>	– Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	– Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	– Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	– Stieleiche
<i>Populus tremula</i>	– Zitterpappel
• Sträucher (Str, 2xv, 60-100)	
<i>Corylus avellana</i>	– Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	– Eingriffeliger Weißdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	– Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	– Hundrose
<i>Prunus padus</i>	– Traubenkirsche
<i>Salix aurita</i>	– Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	– Salweide
<i>Salix cinerea</i>	– Grauweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	– Eberesche

- AUSGLEICHSMASSNAHMEN**
- 7) Gem. § 9 (1a) BauGB**
 - a) Die Maßnahmen in den „Privaten Grünflächen“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und die Baumpflanzungen in der „Verkehrsfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB werden dem Eingriffsverursacher im Plangebiet insgesamt als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.**
 - b) Die anteilmäßigen externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen in der Ausgleichsfläche „Steverau“ werden dem durch die Planung vorbereiteten Eingriff insgesamt als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet. Die Abrechnung erfolgt über das Öko-Konto.**

HINWEISE

ERRICHTUNG UND ÄNDERUNG BAULICHER ANLAGEN - AUFSTELLEN VON WOHNWAGEN
 Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie beim Aufstellen von Wohnwagen sind neben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes die Vorschriften - insbesondere bezüglich der Abstände und zulässigen Größen - der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CWWO) des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

DENKMÄLER
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelzelle aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ofen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW)

ALLLASTEN
 Ein Verdacht auf Alllasten besteht im Plangebiet nicht.

ERSATZAUFFORSTUNG
 Die Inanspruchnahme einer 920 qm großen Waldfläche wird durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 in der Gemarkung Ofen-Kirchspiel, Flur 25, Flurstück 53 ersetzt. Auf einer Fläche von 1.840 qm ist die Aufforstung eines Waldes aus bodenständigen Gehölzen vorgesehen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN
 Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: , den 12.12.2003

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ofen hat am 26.06.2001 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
 Ofen , den 12.12.2003

Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 21.05.2003 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Ofen , den 12.12.2003

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Ofen hat am 24.07.2003 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Ofen , den 12.12.2003

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 25.09.2003 bis 27.10.2003 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
 Ofen , den 12.12.2003

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Ofen hat am 11.12.2003 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluss.
 Ofen , den 12.12.2003

Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 06.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 07.01.2004 Rechtskraft erlangt.
 Ofen , den 08.01.2004

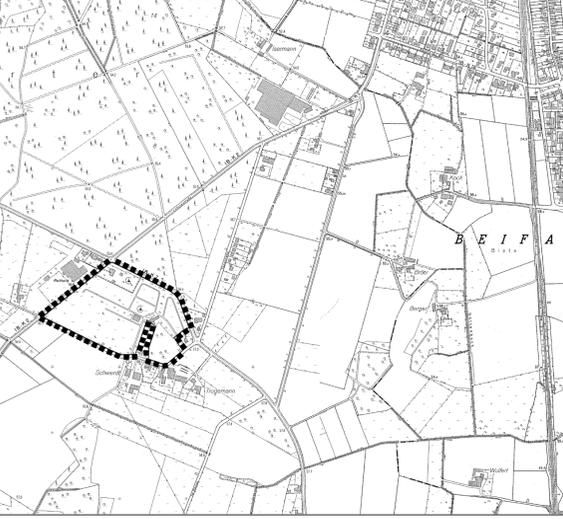
Bürgermeister

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.
 - Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
 - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, in der zuletzt geänderten Fassung.
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.09.1996 (BGBl. I S. 2994), in der zuletzt geänderten Fassung.
 - Landschaftsgesetz NW (LG NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 568).
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

STADT OLFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 38

"CAMPINGPLATZ GROSSE HEIDE"



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	Dez. 2003	
PL ^{OH}	125 x 45	
BEARB.	VI.	
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER <small>ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DARUPPER STRASSE 15 - 4863 COESFELD TELEFON 02541/4080-0 FAX 02541/4088</small>