

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Campinggarten Wahlwies“

I. Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58) geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. 1995, S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. 2004, S. 895), Verordnung vom 25.04.07 (GBl. S. 252)

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16.04.1996

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 – 3 BauGB)

Die Fläche für den vorliegenden Bebauungsplan „Campinggarten Wahlwies“ ist im Flächennutzungsplan als Zeltplatz ausgewiesen.

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung des Lageplans.
- 1.2 Für den räumlichen Geltungsbereich werden folgende Nutzungen festgelegt:

SO 1 Camping

Aufstellflächen für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile

SO 2 Gastronomie, Anmeldung, Betriebsleiterwohnung

Neuerstellung eines zweigeschossigen Gebäudes mit Anmeldung, Gastronomiebereich und WCs im Erdgeschoss sowie einer Betriebsleiterwohnung mit Büro im Obergeschoss nach Abbruch des bestehenden Kiosks.

SO 3 Spiel- und Freizeitbereich

Flächen für Spielgeräte, Grillplatz und einen Pavillon als Treffpunkt.

SO 4 Sanitärgebäude

Neubau eines Sanitärgebäudes als Ersatz für das bestehende, veraltete Sanitärgebäude

SO 5 Betriebsgebäude

Neuerstellung eines Gebäudes für Müllcontainer und Geräte sowie für die Fäkalienentsorgung der Wohnmobile und Wohnwagen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils zu ersehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse, der EFH- Höhen und der Firsthöhenangaben.

Die Angaben sind den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte.

3. Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Für die Bauweise gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen. Die Dachform und Dachneigung sind dem Lageplan zu entnehmen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

Nebenanlagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig mit Ausnahme von Kabelverteilerkästen für Strom und Telefon, von Pergolen und Verbindungsgängen.

Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 BauNVO).

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude wird nicht vorgeschrieben. Die Firstrichtungen können frei gewählt werden.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Für Einzelgebäude wird die EFH - Höhe und die Firsthöhe bezogen auf die Höhe über normal Null (mNN) festgelegt, siehe Eintragung im zeichnerischen Teil. Die Firsthöhe gilt als maximale Höhe aller baulichen Anlagen, mit Ausnahme notwendiger gebäudebezogener Schornsteine.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Bodenfunde nach §9 Abs. 6 BauGB

Der Oberbodenabtrag ist unter Aufsicht der Kreisarchäologie durchzuführen. Der Beginn aller Erdarbeiten ist terminlich mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731-61229 oder 0171-3661323) abzustimmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761-2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

7.2 Rückbau der Anlage

Nach dauerhafter Einstellung der zulässigen Nutzung ist das Vorhaben vom Betreiber der Anlage zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

III. Örtliche Bauvorschriften

1. Höhenlage und Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Höhenlage wird durch die vorhandene Straße bestimmt.

2. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen werden erdverlegt. Ver- und Entsorgungsleitungen (Längsleitungen) dürfen nicht in der Fahrbahn der K6165 verlegt werden.

3. Grenz- und Gebäudeabstände

Regelung grundsätzlich entsprechend der LBO.

Der Abstand von Aufenthalts- und Campingbereichen zu den Grundstücksgrenzen, die an Flächen, auf denen intensiver Obstbau betrieben wird, angrenzen, ist mit 13,00 m festgelegt.

4. Dachgestaltung

Die Dachflächen sind mit einem nicht gleißenden Bedachungsmaterial (z. B. Ziegel, farbig beschichtetes Blech, Faserzementplatten) einzudecken. Solaranlagen sind ausdrücklich zugelassen.

Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer beim Gastronomie- und Wohngebäude, Sattel- Zelt- und Flachdächer beim Sanitärgebäude sowie Pultdächer beim Betriebsgebäude.

Die Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt.

Dachaufbauten sind zulässig und können beliebig gestaltet werden. Sie müssen vor Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte (1/2) der Trauflänge betragen. Dachaufbauten als Winkelgaupen dürfen den Hauptfirst nicht überragen. Dachaufbauten als SchlepPGAupen müssen mind. 2 Ziegelreihen unter dem First enden.

5. Einfriedungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden keine Vorschriften erhoben.

Zu den intensiv betriebenen Obstbauflächen sind auf einer Tiefe von 8,00 m Einfriedungen in pflanzlicher Form als Schutzhecke und Sprühnebelschutz vorzunehmen, die einen dichten Grünstreifen erzeugen und als Schutz während den Obstbaumspritzungen dienen. Diese Schutzhecke ist mit einer Höhe von 3,00 – 5,00m und nach entsprechender Artenzusammensetzung gemäß Umweltbereich vorzunehmen. Für die ersten Jahre, bis zum vollständigen einwachsen dieses Streifens, ist ein Schutzzaun zu errichten.

6. Gebäude – Fassaden

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO, § 11 Abs. 1 und 3 LBO

Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen oder als geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Desweiteren sind holzverkleidete Fassaden oder Fassadenteile zulässig. Außerdem ist farbig beschichtetes Blech zulässig. Die Farbgebung ist freigestellt.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort (Grundstück) der Leistung erlaubt und müssen baurechtlich genehmigt werden.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Himmelsstrahler);
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern;
- mobile Werbeanlagen

8. Grundstücksgestaltung

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so dass Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen über 80 cm Höhe bedürfen einer Genehmigung und müssen im Baugesuch dargestellt werden.

Es ist genau zu prüfen, inwieweit das Grundstück befestigt werden muss. Sämtliche Zufahrten, Parkierungsflächen, Lager- und Dachflächen sind so anzulegen, dass ihre Entwässerung flächig versickert werden kann.

9. Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Das Regenwasser wird über belebte Bodenschichten vollständig zur Versickerung gebracht. Die Dimensionierung richtet sich nach den zu entwässernden Dach- und Hofflächen

10. Altlasten

Es liegen über die betroffenen Grundstücke keine Altlastenerkundungen vor.

IV. Grünordnungsplan

Die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan – Umweltbericht - und seinen Ergänzungen geregelt (gesonderte Anlage). Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

V. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im handelt, wer den oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden zuwider handelt.

Auf § 213 BauGB und § 75 LBO wird hingewiesen.

VI. Hinweise

Höhenlage der Gebäude gemäß LBO VVO.

VII. Weitergehende Hinweise

Da mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsschichten) gerechnet werden muss, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- oder anderer Erdarbeiten (Ausschachtungen für Neubauten u.a.) vom Baubeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsverzögerung ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich sind.

Stockach, den 18.04.2013

.....
Rainer Stolz, Bürgermeister

Anlage Pflanzenlisten

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

<i>Alnus glutinosa</i>	/ Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	/ Hänge-Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	/ Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	/ Zitter-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	/ Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	/ Stieleiche
<i>Salix alba</i>	/ Silber-Weide

weitere geeignete Arten

<i>Acer platanoides</i>	/ Bergahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	/ Spitzahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	/ Rotbuche
<i>Tilia cordata</i>	/ Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	/ Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	/ Berg-Ulme

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment

<i>Acer campestre</i>	/ Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	/ Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	/ Vogel-Kirsche
<i>Salix rubens</i>	/ Fahl-Weide

weitere geeignete Arten

<i>Alnus incana</i>	/ Grau-Erle
<i>Prunus padus</i>	
subsp. <i>Padus</i>	/ Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	/ Sal-Weide
<i>Sorbus torminalis</i>	/ Elsbeere

Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

<i>Cornus sanguinea</i>	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
<i>Corylus avellana</i>	/ Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
<i>Ligustrum vulgare</i>	/ Liguster (stark giftig)
<i>Prunus spinosa</i>	/ Schlehe
<i>Rosa canina</i>	/ Hundsrose
<i>Salix purpurea</i>	/ Purpur-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

Frangula alnus	/ Faulbaum
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Salix cinerea	/ Grau-Weide
Salix triandra	/ Mandel-Weide
Salix viminalis	/ Korb-Weide
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Sambucus racemosa	/ Trauben-Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhnl. Schneeball(schwach giftig bis giftig)

Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

Hedera helix	/ Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	/ Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	/ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“	/ Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

Aristolochia macrophylla	/ Pfeifenwinde
Campsis radicans	/ Trompetenwinde
Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelieber (giftig)
Polygonum aubertii	/ Schling-Knöterich
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein
Wisteria sinensis	/ Blauregen

Dachbegrünung

Sedum album	/ Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/ Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/ Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/ Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/ Schnittlauch
Potentilla argentea	/ Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/ Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/ Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	/ Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	/ Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	/ Thymian
Genista tinctoria	/ Färber-Ginster
Salix rosmarinifolia	/ Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/ Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/ Margerite
Alchemilla millefolium	/ Frauenmantel
Prunella vulgaris	/ Kleine Prunelle

Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:

Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire
Brettacher
Sonnenwirtsapfel
Bohnapfel
James Grieve
Gravensteiner
Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

Birnen:

Bayrische Weinbirne
Sülibirne
Karcherbirne
Palmischbirne
Metzer Bratbirne
Kluppertebirne
Kirchensaller Mostbirne
Harrow Sweet; Harrow Delight
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen

Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Zwetschgen:

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Mirabellen:

Nancy-Mirabelle

Reneklode:

Graf Althanns Reneclode
Große Grüne Reneclode
Schuler Reneclode
Ouillins Reneclode

Walnuss