



STADT WOLFACH
Ortenaukreis

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Campingplatz Stegbauernhof - Halbmeil"

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Plan wird folgender Textteil zum Bebauungsplan festgelegt:

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) mit späteren Änderungen
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. , S. 58)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- I.5 § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 in Verbindung mit den §§ 1-25c der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 mit späteren Änderungen werden folgende bauplanungs-rechtliche Festsetzungen getroffen:

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Sondergebiet (SO) (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz festgesetzt.

Anlagen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke sind allgemein zulässig.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan als Höchstgrenze festgelegt.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist teilweise im Plan durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante in bezug auf Oberkante Gelände, talseitig Mitte des Hauses gemessen) auf ein Maximalmaß beschränkt. Dieses Maß darf 13.30 m nicht überschreiten.

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Für den Planbereich wird die offene Bauweise festgelegt.

II.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

II.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie nicht innerhalb von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegen.

II.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche wird als Parkanlage mit Sport- und Freizeitanlagen ausgewiesen.

II.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17)

II.7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bei Bedarf zulässig, sofern sie keine Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tangieren.

II.7.2 Die Geländemodellierung im Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung muß so gestaltet werden, daß der geforderte Mindestabstand von 7 m zu den Leiterseilen eingehalten wird.

II.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen Flächen sind gemäß den Maßnahmen des beigefügten Grünordnungsplanes zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung und von jeglicher Aufschüttung oder Abgrabung freizuhalten.

II.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind im Plan durch Einschrieb angegeben. Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen keine Mauern erstellt und keine Bäume gepflanzt werden.

II.10 Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen / Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II.10.1 Gebäude mit einer Dachneigung $> 15^\circ$, die innerhalb des im Plan ausgewiesenen Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung errichtet werden, müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zu den Leiterseilen einhalten. Bei baulichen Anlagen mit einer geringeren Dachneigung muß der Mindestabstand zu den Leiterseilen 5,00 m betragen.

II.10.2 Zwischen dem Hauptgebäude und dem nördlich angrenzenden Bodendenkmal muß eine Lärmschutzwand errichtet werden. Die Höhe der Wand muß mindestens 3,00 m betragen. Südlich an das Hauptgebäude anschließend, muß die Lärmschutzwand bis zur Einfahrt des Campinggeländes weitergeführt werden. Von der Zufahrt bis zum südlich angrenzenden Schwarzbauernhof ist ein begrünter Lärmschutzwall zu errichten.

II.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.11.1 *Private Grundstücksflächen*

Die durch die Terrassierung des Geländes entstehenden Böschungen sind gemäß der Pflanzliste unter V. dicht zu bepflanzen.

Im Schutzstreifenbereich der 20-kV-Freileitung sind niedrigwachsende Baum- und Straucharten vorzusehen. Es sind wegen der Leitungsnähe, um den Mindestabstand gemäß DIN/VDE von 2.50 m einzuhalten, gegebenenfalls Rückschnitte erforderlich.

II.11.2 *Private Grünflächen*

Die privaten Grünflächen sind gemäß der Pflanzliste unter V. zu bepflanzen. Führt die Anbindung einer Erweiterungsfläche an die Erschließung über die privaten Grünflächen, ist dies, sofern notwendig, zulässig.

Im Schutzstreifenbereich der 20-kV-Freileitung sind niedrigwachsende Baum- und Straucharten vorzusehen. Es sind wegen der Leitungsnähe, um den Mindestabstand gemäß DIN/VDE von 2.50 m einzuhalten, gegebenenfalls Rückschnitte erforderlich.

II.11.3 *Öffentliche Grünflächen*

Die öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen.

Im Schutzstreifenbereich der 20-kV-Freileitung sind niedrigwachsende Baum- und Straucharten vorzusehen. Es sind wegen der Leitungsnähe, um den Mindestabstand gemäß DIN/VDE von 2.50 m einzuhalten, gegebenenfalls Rückschnitte erforderlich.

II.12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II.12.1 *Bestehende Bäume und Sträucher*

Die bestehenden Bäume und Sträucher auf den im Lageplan ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu erhalten, zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.12.2 *Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher*

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bei Bedarf zulässig, sofern sie keine Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tangieren.

II.14 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei Fassaden zu Aufenthaltsräumen, die in den Bereichen liegen, in denen die Grenzwerte der zumutbaren Lärmbelastung erreicht bzw. überschritten werden, müssen die Bauteile (Wand und Fenster) einen Schalldämmwert von mindestens 35 db aufweisen. Siehe hierzu den Lageplan im beigefügten Schallschutzgutachten.

II.15 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO werden auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen, sofern sie keine Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tangieren.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Aufgrund des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 in Verbindung mit den § 74 der Landesbauordnung in der Fassung vom 08.08.1995 werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit diesem Bebauungsplan aufgestellt:

III.1 Dachform und Dachneigung

III.1.1 Zugelassen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes. Bei Krüppelwalmdächern darf die Länge der Abwalmung die Hälfte der Dachfläche nicht überschreiten. Garagen können ausnahmsweise mit einem Flach- oder Pultdach erstellt werden.

Die zulässige Dachneigung wird in der Nutzungsschablone festgesetzt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

III.1.2 Dachaufbauten sind höchstens bis zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muß mindestens 1 m betragen.

III.1.3 Dacheinschnitte sind bis maximal 3 m Länge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muß mindestens 2 m betragen.

III.1.4 Als Dachdeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft Ton- oder Betonziegel in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden. Ausnahmsweise können begrünte Dachflächen zugelassen werden.

III.2 Garagen

Werden Garagen im Zusammenhang mit dem Wohngebäude geplant, muß die Dachneigung des Wohngebäudes übernommen werden.

III.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

- III.3.1 Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder porenoffene Pflastersteine.
- III.3.2 Für Nebenerschließungen und Hofflächen gilt Ziff. III.3.1 ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.
- III.3.3 Die Geländemodellierung ist mit einem Gefälle zu angrenzenden Grün- bzw. Freiflächen oder mit Versickerungsmulden vorzunehmen.

IV. Empfehlungen und Hinweise

IV.1 Brennwert-Technologie

Zur Minderung der schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Minderung des Energiebedarfs sollten unbedingt die neuen Feuerungsanlagen als Brennwertkessel für Öl oder Gas entsprechend DIN 4702 eingebaut werden.

IV.2 Alternative Energiekonzepte

Der Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte angestrebt werden.

IV.3 Niedrigenergiehäuser

Wärmedämmung: Bei den Neubauten sollte unbedingt der Wärmedurchgangskoeffizient (k-Wert) der Gebäudehülle für Niedrigenergiehäuser angestrebt werden. Hierfür werden mindestens folgende Regelanforderungen gestellt:

- | | |
|---|-------------------------|
| • Außenwände und Decken, die beheizte Räume nach unten gegen die Außenluft abgrenzen | 0,20 W/m ² K |
| • Dachflächen, Dachgeschoßdecken | 0,15 W/m ² K |
| • Kellerdecken, Wände und Decken gegen unbeheizte Räume sowie Decken und Wände, die an das Erdreich angrenzen | 0,30 W/m ² K |
| • Fenster mit Wärmeschutzglas | 1,50 W/m ² K |

IV.4 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- IV.4.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An-sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmi-gung, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter über-steigt. Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß VAWS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) sowie den techni-schen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF) zu errichten und zu be-treiben.
- IV.4.2 Falls Grundwasser im Plangebiet angetroffen wird, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen, um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden.
- IV.4.3 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zuge-lassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wasser-gefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zu-lässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zu-gelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

IV.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, daß die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

Auflagen:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschußmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das oben genannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.

- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Bau- maßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auf- füllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsräben etc. ver- wendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grund- sätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

IV.6 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

IV.7 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

V. Pflanzliste

Baum- und Straucharten zur Bepflanzung der Böschungen im Camping-Bereich sowie auf den privaten Grünstreifen.

V.1 Neue Böschungen im SO-Gebiet

niedrige Bäume/hohe Sträucher; > 5 m; zu 65% anpflanzen

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel

Sträucher < 5 m; zu 35 % anpflanzen

Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Die Böschungen sollen dicht bepflanzt werden. Zudem sollen an geeigneten Stellen folgende hochwachsende Baumarten angepflanzt werden:

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche

V.2 Private Grünflächen, insbesondere Eingrünung im SSW des Gebietes

Baumarten; zu 65 % anpflanzen

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher; zu 35 % anpflanzen

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Offenburg /

Ausgefertigt: 14. März 2000
Wolfach, den

GmbH
weissenrieder
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 und Stadtplanung
 Im Seewinkel 14
 77652 Offenburg

Stern

.....
 Stern, Dipl. Ing. Stadtplanerin

Moser

.....
 Moser, Bürgermeister

