

Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Bebauungsplan) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 (5) BauNVO)**

#### **1.1.1 Sondergebiet „Campingplatz“**

Im Sondergebiet „Campingplatz“ sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Stellflächen für Wohnwägen, Wohnmobile sowie Zelte und Pkw
- Maximal 1 Gebäude mit Rezeption, Sanitärräume, Lagerflächen, Büro- und Aufenthaltsräumen und Kiosk sowie sonstigen für den Betrieb des Campingplatzes erforderlichen Räumen sowie maximal 1 Betriebsleiterwohnung (max. 100 m<sup>2</sup>)
- Einfriedungen und Wege
- Notwendige Nebenanlagen für einen Campingplatz

Die Nutzung des Campingplatzes ist gem. § 10 (4) BauNVO einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung zu stellen.

### **1.2 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet Sondergebiet „Campingplatz“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Campingplatz In der Schlechttau" (§ 12 (3 a) i. V. m. § 9 (2) BauGB)**

Im Rahmen der Festsetzung des Sondergebiets „Campingplatz“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)**

Siehe Eintragungen im „zeichnerischen Teil“.

#### **1.4 Gebäudehöhen (§ 9 (1) BauGB, § 18 BauNVO)**

- 1.4.1 Für bauliche Anlagen gilt eine maximale Traufhöhe von 217,0 m ü. NN sowie eine maximal Gebäudehöhe von 220,0 m ü. NN.
- 1.4.2 Die maximale Traufhöhe wird gemessen am obersten Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut, die maximale Gebäudehöhe an der obersten Dachbegrenzungskante.

#### **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO )**

Die Bauweise ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

- 1.7.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit einem Volumen von mehr als 35 m<sup>3</sup> (wie z.B. Garagen und Carports) sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb des Baufensters zulässig.
- 1.7.2 Stellplatzflächen sind im gesamten Sondergebiet zulässig.
- 1.7.3 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme des Gewässerrandstreifens, zulässig.

#### **1.8 Leitungsrecht**

Auf der mit Leitungsrecht belegten Fläche ist weder die Errichtung hochbaulicher Anlagen noch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig.

#### **1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 1.9.1 Mindestens 50 % der Gesamtfläche des Sondergebiets sind als Rasenflächen anzulegen.
- 1.9.2 Stellflächen, die nicht als Rasenflächen angelegt werden sowie Wege- und Platzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).
- 1.9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.9.3.1 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich (z.B. LED, Natriumdampflampen) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- 1.9.4 Private Grünfläche F1  
Auf der privaten Grünfläche F1 sind die Gehölze und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortheimischen Arten zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Zusätzlich ist ein Grasweg von 2 m Breite für die Pflege des Gehölzstreifens zulässig.

**1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**

1.10.1 Pflanzgebote

1.10.1.1 Private Grünfläche F2

Auf der privaten Grünfläche F2 sind auf einer Fläche von 7 x 60 m standortheimische Sträucher mit Pflanzabständen von 1,5 m zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste). Zusätzlich sind auf der privaten Grünfläche F2 vier großkronige Laubbäume erster Ordnung zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste). Die Sträucher und Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.10.1.2 Private Grünfläche F3

Auf der privaten Grünfläche F3 sind ausschließlich standortheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste)

1.10.1.3 Im Sondergebiet „Campingplatz“ sind zehn großkronige Laubbäume (1. Ordnung, Arten siehe Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.10.2 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgt sein.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer sind als einläufige Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25° auszubilden.
- 2.1.2 Folgende Dacheindeckungen sind festgesetzt:  
Pultdächer sind mit roten bis braunen oder grau bis anthrazitfarbenen Ziegeln einzudecken; zudem ist eine Begrünung von Pultdächern zulässig. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind für nicht zugelassen.
- 2.1.3 Solaranlagen sind auf allen Dachneigungen zulässig.

### **2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.2.1 Als Einfriedungen sind lebende Hecken oder freiwachsende Strauchpflanzungen standortheimischer Arten (siehe Pflanzliste) zulässig; Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinter- oder Vorpflanzung zulässig. Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,60 m sein.
- 2.2.2 Die Verwendung von Stacheldraht, Nadelgehölzhecken und Mauern ist nicht zugelassen. Notwendige Stützmauern sind davon ausgenommen.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)**

Innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang der Murg dürfen keine für den Gewässerschutz und das angrenzende FFH-Gebiet nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- das Entfernen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standortheimischen Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel
- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen (einschließlich Grünschnitt), Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände

#### **3.2 Löschwasser**

Der notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“.

Für das Sondergebiet „Campingplatz“ wird ein Löschwasserbedarf von mind. 48 m<sup>3</sup>/h erforderlich.

Ein Teil des Löschwasserbedarfs kann auch aus anderen Quellen als dem Trinkwasserrohrnetz zur Verfügung gestellt werden. Die Löschwassermenge muss im Einsatzfall zwei Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein.

#### **3.3 Nähe zur Bundesstraße**

Aus straßenanbaurechtlicher Sicht bestehen unter folgenden Auflagen keine Bedenken gegen die Nutzung als Campingplatz:

- vom Areal darf keine Blend- oder sonstige ablenkende Wirkung in Richtung der Bundesstraße ausgehen,
- Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer einwirken können, sind nicht gestattet. Hinweisbeschilderungen auf den Campingplatz sind in StVO-konformer Weise auszuführen.

#### **3.4 Biotop/Schutzgebiete**

Direkt westlich an das Plangebiet grenzt das FFH-Gebiet Nr. 7216341 „Unteres Murgtal und Seitentäler“ an. Zusätzlich ist dieser Bereich als geschütztes Biotop Nr. 172162163318, Murg in Weisenbach-Au, ausgewiesen. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und vor negativen Eingriffen in die Flächen selbst sowie deren Boden-/Wasserhaushalt zu schützen. Auch die Ablagerung von Grünschnitt ist verboten.

Zur Wahrung der Funktionen der Schutzgebiete wird am westlichen Rand des Plangebietes ein 3 – 5 m breiter Gewässerrandstreifen eingehalten (private Grünfläche F1). Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens entlang der Murg dürfen keine für den Gewässerschutz und das angrenzende FFH-Gebiet bzw. geschützte Biotop nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden (vgl. 1.7).

Während der Bauphase ist die private Grünfläche F1 vollständig auszuzäunen. Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen sind außerhalb der Abgrenzungen der Schutzgebiete anzulegen, um negative Auswirkungen auf die geschützten Lebensräume und Arten zu vermeiden. Dies gilt auch im Rahmen der notwendigen Bodenarbeiten. Abgetragener Mutterboden muss außerhalb der Schutzgebietsflächen gelagert werden.

### **3.5 Baufeldräumung/ Artenschutz**

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von 30. September bis 01. März eines jeden Jahres zulässig.

### **3.6 Gründordnerische Schutzmaßnahmen**

Entlang der östlichen Grenze der privaten Grünfläche F1 ist mit Beginn der Bauarbeiten ein Bauzaun zu errichten und während der Dauer der Baustelle zu erhalten.

### **3.7 Dachbegrünung**

Pultdächer mit einer Dachneigung von  $< 15^\circ$  sollten extensiv begrünt werden. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.

### **3.8 Bodenschutz**

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Auf dem Gelände gelagerter Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Aufschüttungen bis 2 m unterhalb der Oberkante haben nur mit unbelastetem Material der Einbauklassen Z0 zu erfolgen, darunter ist auch die Auffüllung mit Z0\*-Material zulässig.

### 3.9 Geotechnik

Nach Erkenntnissen der Geologischen Landesaufnahme besteht der Untergrund aus Talauenschottern. Dabei handelt es sich um Kies, sandig, z.T. steinig, teilweise überlagert von feinkörnigen Auensedimenten. Zur Frage der Hochwassersicherheit des Plangebiets liegen dem LGRB keine Kenntnisse vor.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.10 Archäologie

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 3.11 Versorgungsunternehmen

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen wird gebeten, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der NETZE BW GmbH angefordert werden. Postfach 13 49, 74603 Öhringen. E-Mail: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

Gemeinde Weisenbach, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister  
Daniel Retsch

Planverfasser

## 4 ANLAGE PFLANZLISTE

### 4.1 Bäume private Grünfläche F1

- Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
- Schwarzerle - *Alnus glutinosa*
- Traubeneiche - *Quercus robur*
- Gemeine Esche - *Fracinus excelsior*
- Silberweide - *Salix alba*
- Bruchweide - *Salix fragilis*
- Fahlweide - *Salix rubens*

### 4.2 Sträucher private Grünfläche F1

- Gemeines Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
- Schlehe - *Prunus spinosa*
- Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*

### 4.3 Bäume private Grünflächen F2, F3 & Sondergebietsfläche

- Feldahorn - *Acer campestre*
- Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
- Spitzahorn - *Acer platanoides*
- Bergulme - *Ulmus glabra*
- Hänge-Birke - *Betula pendula*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Zitterpappel - *Populus tremula*
- Vogel-Kirsche - *Prunus avium*
- Traubenkirsche - *Prunus padus*
- Stiel-Eiche - *Quercus robur*
- Winter-Linde - *Tilia cordata*
- Walnuss - *Juglans regia*
- Eberesche - *Sorbus aucuparia*
- Mehlbeere - *Sorbus aria*
- Salweide - *Salix caprea*

### 4.4 Sträucher private Grünflächen F2, F3 & Sondergebietsfläche

- Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Gewöhnliche Hasel - *Corylus avellana*
- Zweigriffeliger Weißdorn - *Crataegus laevigata*

- Eingriffeliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
- Gewöhnlicher Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
- Echte Hunds-Rose - *Rosa canina*
- Sal-Weide - *Salix caprea*
- Korb-Weide - *Salix viminalis*
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
- Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*
- Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*

#### **4.5 Sträucher Einfriedigungen**

- Gewöhnlicher Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl.bw.de  
 Grundlage: Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

Gemeinde Weisenbach  
 Bebauungsplan  
 Campingplatz In der Schlechttau  
 Geltungsbereich Bebauungsplan  
 FFH-Gebiet



**faktorgrün**      Partnerschaftsgesellschaft  
 Freiburg, Rötweil, Heidenberg, Stutgart  
 www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bldl  
 Projekt: GOP 466  
 Bebauungsplan Campingplatz In der Schlechttau

Planbez.: Lage FFH-Gebiet

Maßstab: 1:1.200      Bearbeiter: TH      Datum: 22.04.2015