

B e g r ü n d u n g
zum B e b a u u n g s p l a n

" Ferienpark, Campingplatz, Freibad "
in Neuhausen - Schellbronn

I N H A L T S Ü B E R S I C H T

Planrechtliche Festsetzungen =====	Seite
1. Vorbemerkungen/Bestehende Rechtsverhältnisse	4
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde	6
2. Überprüfung der Bebaubarkeit der Anliegergrundstücke	7
3. Art der baulichen Nutzung	7
3.1 SONDERGEBIETE, die der Erholung dienen	7
3.2 Sonstige Sondergebiete	8
3.2.1 FREIBADGELÄNDE	8
3.2.2 PRIVATE SPORTANLAGEN	9
3.3 Allgemeines WOHNGEBIET	9
3.4 Flächen für den Gemeinbedarf	10
3.5 Flächen für Versorgungsanlagen	10
4. Überbaubare Grundstücksflächen u. Grundflächenzahl	10
5. Zahl der Vollgeschosse	12
6. Bauweise	12
7. Stellung der baulichen Anlagen	13
8. Höhenlage der baulichen Anlagen	14
9. Garagen und Stellplätze	14
10. Nebenanlagen	15

11.	Erschließung	16
11.1	Verkehrsflächen	16
11.2	Sonstige Erschließung	17
11.3	Kinderspielplätze	17

GESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

12.	Dachform, Dachfenster und Dacheindeckungen	18
13.	Heizungen	19
14.	Gestaltung der Bauten	19
14.1	Für die Feriengebiete	19
14.2.	Für allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete die der Erholung dienen	19
14.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	20
15.	Einfriedigungen	21
16.	Versorgungsleitungen und Antennen	21

VERFAHRENSANGABEN

17.	Statistische Angaben	22
18.	Folgemaßnahmen	22
19.	Verwirklichung des Bebauungsplanes	22

Begründung zum Bebauungsplan

" Ferienpark, Campingplatz, Freibad "

1. Vorbemerkungen/ bestehende Rechtsverhältnisse =====

1.1 ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG -----

Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist ein bereits genehmigter Bebauungsplan vom 23.5.1972 vorhanden, mit dem die damals noch selbständige Gemeinde Schellbronn die Entwicklung dieses Baugebietes festgelegt hat. Bis etwa Mitte 1978 wurde der gesamte Erholungspark mit allen Ferienhäusern fertiggestellt. Seit der Genehmigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1972 wurden noch insgesamt sieben Änderungen vorgenommen, die allesamt keine Rechtskraft erlangt haben.

Um diese bereits realisierten Veränderungen zur Rechtskraft zu bringen, hat sich die Gemeinde Neuhausen entschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan, der den Anforderungen des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) genügt, aufzustellen.

Die Grundzüge der Planung aus dem Jahre 1972 bleiben im neu aufgestellten Bebauungsplan unberührt.

Die Veränderungen an den baulichen Anlagen (§ 2 LBO) die teilweise genehmigt wurden, teilweise ungenehmigt sind und auch nicht genehmigt werden können, da sie den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan widersprechen, sollen in den neuen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Veränderungen an den baulichen Anlagen, die dem Charakter der Planung von 1972 widersprechen und auch seither nicht genehmigt werden konnten, sollen im neu aufgestellten Bebauungsplan nicht toleriert werden.

Mit dem neu aufgestellten Bebauungsplan soll auch der Fortentwicklung des Erholungsgebietes entsprochen werden. So wurde die im ursprünglichen Konzept vorgesehene Tankstelle und die Kläranlage nicht verwirklicht und an ihrer Stelle eine Hausgruppe mit Wohnhäusern errichtet.

Abweichend wurde auch eine Tennisanlage mit Wohn- und Clubhaus sowie im Campinggebiet ein Verwalterwohnhaus errichtet.

Im Gewann " Steckerslau " soll die seither schon vorhandene Bebauung nach Süden hin, bis zum bestehenden Feldweg ausgedehnt werden. Der Bebauungsplan soll weitere Baufläche für das Erholungsgebiet und Erweiterungsflächen für die bereits bebauten Grundstücke zur Verfügung stellen.

Als Erholungsgebiet kann dem Ort Schellbronn innerhalb des nördlichen Schwarzwaldes größere Bedeutung beigemessen werden.

Die bereits zur Errichtung des seitherigen Ferienparkes gültigen Gründe, wie die guten bio-klimatischen Verhältnisse, haben auch weiterhin ihre Gültigkeit.

Aus der Nähe der Ballungsgebiete Karlsruhe, und dem Mittleren Neckarraum, ergibt sich ein anhaltender Bedarf an Naherholungsplätzen. Zum einen gilt dies für die Ferienerholung, zum andern auch für die Tageserholung. Die sehr schöne landschaftliche Lage Schellbronns sowie das ausgebaute Höhenfreibad bieten hierfür ideale Voraussetzungen.

Um auch den weiterhin bestehenden Bedarf an Erholungstätten im Bereich Schellbronns Rechnung zu tragen, wird diese neue Fläche ausgewiesen. Die Anlagen für die Erschließung des Gebietes sowie die Ver- und Entsorgung sind ausreichend dimensioniert.

1.2 Räumliche Geltungsbereiche

Die Abgrenzung des neu aufgestellten Bebauungsplans entspricht nicht mehr der ursprünglichen Abgrenzung aus dem Jahre 1972.

Das Waldgebiet im nordöstlichen Bereich wurde ausgeklammert, da ein Verfahren der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Enzkreis im Gange ist, dieses als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen. Eine Notwendigkeit dieses Gebiet innerhalb des Bebauungsplans einen besonderen Schutz zu unterstellen, besteht nicht mehr. Auf die ursprüngliche Absicht innerhalb des Waldgebietes Parkplätze auszuweisen, wurde verzichtet. Im neuen Bebauungsplan wurden jedoch einige öffentliche Stellplätze am Rand ausgewiesen.

Von der Realisierung der Sport- und Spielflächen in den Gewannen " Haßelwiesen " und " Maueräcker " wurde bislang abgesehen, da kein Bedarf bestand. So wurden auch diese Flächen nicht mehr aufgenommen.

Der ursprünglich geplante große Parkplatz im Gewann " Maueräcker " wurde in etwas reduzierter Größe beibehalten, so daß er zur Sicherung des Bedarf für das Freibad noch ausreicht.

1.3 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der neu aufgestellte Bebauungsplan " Ferienpark Schellbronn " entspricht mit seinen Festsetzungen, dem am 30.9.1987 genehmigten Flächennutzungsplan. Hierzu ist auch die Ausweisung einer Erweiterungsfläche für das Feriengebiet im Gewann " Steckerslau " vorgesehen.

2. Überprüfung der Bebaubarkeit der Anliegergrundstücke

Anhand einer detaillierten Bestandsaufnahme wurde versucht für die bereits vorhandene Bebauung realistische Rechtsvorgaben zu erarbeiten.

Da sich das gesamte Baugebiet in seiner jetzigen Form und mit der jetzigen Bebauung nach dem Willen der Planer entwickelt und auch bewährt hat, ist das Ziel dieser Rechtsvorgaben das gesamte Baugebiet in seinem derzeitigen Wesen zu erhalten.

Eventuellen Auswüchsen der zukünftigen Bebauung soll durch die neuen Rechtsvorgaben wirksam Einhalt geboten werden. Das Maß und die Art der baulichen Nutzung sind so angelegt, daß keines der bestehenden Gebäude die neuen Festsetzungen überschreitet. Erkennbaren Bedürfnissen, der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung innerhalb der letzten 15 Jahre und auch einer weiterhin geordneten Entwicklung wurde mit den neuen Festsetzungen Rechnung getragen.

Die bisherige Weise der Bebauung des Ferienhausgebietes soll sich auch im neuen Baugebiet " Steckerslau " fortsetzen.

Die bauliche Form der Hausgruppen soll sich entsprechen und das Ferienhausgebiet eine Abrundung seiner Bebauung erfahren.

3. Art der baulichen Nutzung

Die verschiedenen Gebiete innerhalb des Plangebietes dienen bis auf Ausnahmen alle der Erholung, sind jedoch in ihrem Wesensgehalt unterschiedlich.

3.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen

Diese Gebiete werden wiederum grundsätzlich aufgeteilt in Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete.

Die innerhalb der Ferienhausgebiete bisher genehmigten Gebäude sind ausschließlich Ferienhäuser. Da es das erklärte Ziel des Bebauungsplanes ist diese Gebiete auch weiterhin als Ferienhausgebiete zu erhalten, soll auch weiterhin die Dauernutzung nicht gestattet sein.

Das Campingplatzgebiet schließt sich unmittelbar an die Ferienhausgebiete an. Auch hier wird nur eine Nutzung zugelassen, die dem Wesen nach einen Campingplatz entspricht.

Soweit Lärm von außen oder im Campingplatz entstehen könnte, sind die Umfangsgrenzen mit dichtem Gehölz zu bepflanzen. Auf eine ausdrückliche Festschreibung im Bebauungsplan wurde jedoch im Hinblick auf eine gewisse Eigenverantwortung verzichtet.

Für nicht Dauercamper wurde in südlichen Bereich des Campingplatzes ein Durchgangsplatz ausgewiesen. Der innerhalb des Geländes ausgewiesene Kinderspielplatz soll den Bedarf des Campingplatzes sichern.

In beiden Gebieten werden noch Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung der Gebiete zugelassen. Auch Anlagen für sportliche Zwecke sollen erlaubt sein.

Garagen und Stellplätze sind nur auf besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.2 Sonstige Sondergebiete

3.2.1 FREIBADGELÄNDE

Im Rahmen sonstiger Sondergebiete wird das Freibadgelände ausgewiesen. Innerhalb dieses Geländes sollen zwecksgebundene bauliche Anlagen die unter anderem auch der Versorgung dieses Geländes dienen, zugelassen sein. Solche baulichen Anlagen können z.B. Restaurationsbetriebe, Umkleideräume, Anlagen zur Wasserwiederaufbereitung, Heizwerke und Schwimmbecken sein.

Nicht bebaute Flächen sollen eingegrünt werden, soweit nicht eine andere Art der Befestigung zweckmäßig ist. Die Umfangsgrenzen sollen soweit nicht besonders im Bebauungsplan vorgeschrieben, mit Gehölzen bepflanzt werden um den Badelärm etwas zurückzuhalten.

Der allgemeinen Fortentwicklung des Gebietes wurde im Bebauungsplan genügend Raum gegeben.

3.2.2 Private Sportanlagen

Innerhalb der privaten Sportanlagen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Eine Überdachung der Sportanlage ist nicht möglich. Sie würde das Ortsbild in zu starkem Maße beeinträchtigen und hätte keinen Bezug zur umliegenden Bebauung. Eine Einfriedigung die das notwendige Maß nicht überschreitet, wird zugelassen.

Im Hinblick auf die fortschreitende städtebauliche Entwicklung werden Anlagen zur Zurückhaltung der Lärmimmission zugelassen, sie sollen jedoch nach Möglichkeit in die Einfriedigung mit einbezogen und ihre Umgebung geringstmöglich beeinträchtigen.

3.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Da für das Campingplatzgebiet, das Ferienhausgebiet und für die privaten Sportanlagen, Verwaltungswohnungen errichtet wurden u. diese nicht dem eigentlichen Wesen der Gebiete entsprechen, wurde für diesen Bereich WA ausgewiesen.

Auch für den Bereich, auf dem im Bebauungsplan von 1972 eine Tankstelle vorgesehen und heute eine Hausgruppe errichtet ist, wurde WA ausgewiesen. Für den Bereich der Hausgruppen ist die Erschließung für eine Festsetzung von WA ausreichend. Auch die baulichen Ausführungen der Gebäude sowie das sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Wohngebiet rechtfertigt diese Festsetzung.

In diesem Gebiet sind Wohngebäude, Gebäude die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und soziale Zwecke, zulässig. Ausnahmsweise werden noch Anlagen für sportliche Zwecke und für Verwaltung zugelassen. Im Hinblick auf die Erholungsanlagen in der näheren Umgebung, können andere Nutzungen nicht zugelassen werden.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf Flächen für den Gemeinbedarf sind bauliche Anlagen, die der Allgemeinheit dienen, zulässig.

Hierunter fällt im gesamten Planbereich nur die Gemeindehalle " Schwarzwaldhalle " die überwiegend als Festhalle und Halle für kulturelle Veranstaltungen in der Gemeinde genutzt wird.

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Die ausgewiesenen Flächen dienen der Unterbringung von Anlagen zur Versorgung mit Wasser oder mit Strom. Eine weitere Unterscheidung ob die Anlagen der Versorgung des Gebietes dienen, wurden nicht getroffen. Beim Wasserbehälter wurde ein Pflanzgebot für Sträucher festgesetzt um in diesem Bereich evtl. auftretende Lärmimmissionen einzudämmen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen und Grundflächenzahl

Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden die erschließungstechnischen und topographischen Verhältnisse berücksichtigt. So soll im " Steckerslau " bei dem neu ausgewiesenen Gelände für Ferienhäuser, die Bebauung eine städtebaulich und landschaftlich vertretbare Abrundung der bisherigen Bebauung ergeben. Die überbaubaren Flächen sind in der Regel so groß, daß der Anspruch aufgrund der Grundflächenzahl an zulässiger Grundfläche innerhalb der Baugrenze verwirklicht werden kann. In den meisten Fällen verbleibt außerdem noch Spielraum, daß mit der Lage der Gebäude noch variiert werden kann.

Im Ferienhausgebiet wurde die max. Grundfläche auf 76 qm begrenzt, um bei großen Grundstücken den Bau übergroßer Gebäude zu verhindern.

Bei den allgemeinen Wohngebieten wurde versucht, die Vergrößerung der seither bestehenden Wohngebäude einzuschränken, da diese den bestehenden Bedarf hinreichend sichern.

Auch für die bestehende Hausgruppenbebauung entlang der Brunnenstraße erscheint die Größe der Gebäude ausreichend, so daß auch hier kein weiterer Raum für Vergrößerungen der Gebäude geschaffen wird.

Für das Freibadgelände wurde die Grundflächenzahl auf 0,2 festgesetzt um weiteren Raum für Umgestaltungen zu geben. Die festgesetzte Grundflächenzahl stellt jedoch eine Obergrenze dar, die die Erhaltung des Gebietscharakters garantiert.

Da die Gemeindehalle im wesentlichen die Größe hat, um den Anforderungen innerhalb der Gemeinde zu genügen, ist eine Vergrößerung in größerem Umfang nicht mehr notwendig. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 garantiert einen kleinen Freiraum für evtl. Anbauten.

Innerhalb der für die private Sportanlage(Tennisplätze) ausgewiesenen Gebiete, war die Festsetzung einer Grundflächenzahl nicht notwendig. Eine Überdachung oder der Bau einer Tennishalle ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Im Campingplatzgebiet wurde auch auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet. Eine Beschränkung der Bebaubarkeit konnte über die Ziehung von Baugrenzen erfolgen, so daß die Festsetzungen den Anforderungen von § 30 BauGB genügen.

Für den geordneten Betrieb und die Größe des Campingplatzes wird die gegenwärtige Größe der baulichen Anlagen für ausreichend bemessen erachtet. Außerdem soll dadurch der Gebietscharakter gewahrt bleiben.

Das Gebiet der Wasserbehälter im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird durch die Ziehung einer Baugrenze von der Ferienhausbebauung, die ca. 30 m entfernt liegt, getrennt. Eine evtl. spätere Bebauung, die zwar zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen ist, soll diesen Abstand aus Gründen des Immissionsschutzes nicht unterschreiten. Die festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 bietet auch für spätere bauliche Änderungen ausreichend Raum.

5. Zahl der Vollgeschosse

Auf den Flächen für Versorgungsanlagen für private Sportanlagen und auf Flächen für den Gemeinbedarf wurde auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze verzichtet, da sie hier nicht sinnvoll erachtet wurde.

Für alle oben nicht genannten Flächen wurde die Zahl der Vollgeschosse auf I festgelegt um die bauliche Höhe aller Anlagen in sinnvoller und wirksamer Weise zu beschränken.

Abweichend davon wurde auf Flst. 270/1 (im Lageplan mit der Bezeichnung 6) die Zahl der Vollgeschosse auf II erhöht.

Sehr hohe bauliche Anlagen innerhalb des Gebietes würden als störend empfunden. Schon vorhandene und genehmigte bauliche Anlagen, die dieser Festsetzung nicht entsprechen, genießen Bestandschutz.

6. Bauweise

Die Bauweise regelt die Frage der seitlichen Grenzabstände (offene oder geschlossene Bauweise). Die Einhaltung seitlicher Grenzabstände entspricht der offenen Bauweise.

Bei Bebauung des Ferienhausgebietes mit Flachdachbauten, ist die Grenzbebauung vorgesehen, jedoch entspricht die Anordnung der Gebäude der offenen Bauweise.

Für die Hausgruppe entlang der Brunnenstraße, die sich im allgemeinen Wohngebiet befindet, wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, daß sich diese Hausgruppe in der Bauweise den Hausgruppen der näheren Umgebung (Baugebiet Fleckenwiesen) anpaßt.

Für alle anderen WA wird die offene Bauweise festgesetzt, ebenso wie für die Ferienhausgebiete. Durch die offene Bauweise soll eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden. Dem Zwecke des Gebietes, der Erholung, kann am besten gedient werden, wenn die einzelnen Häuser in das Grün der Umgebung eingebunden sind, um so den Erholungswert zu erhöhen.

7. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde nur im Ferienhausgebiet reglementiert. Bei den Flachdachhäusern wurde durch die Grenzbebauung und durch Baulinie die Entfaltungsmöglichkeit des Einzelnen eingeschränkt, um die Hausgruppen möglichst einheitlich zu gestalten und somit das architektonische Gesamtbild der Siedlung zu wahren.

Bei den Ferienhäusern mit Dachneigung 55 - 60 Grad wurde, um die obige Forderung zu sichern, die Firstrichtung vorgeschrieben. Bei den allgemeinen Wohngebieten bleibt die Stellung der baulichen Anlagen dem einzelnen Bauherrn selbst überlassen. Eine Beschränkung oder eine gewisse Ordnung wurde nur durch die Lage der Baugrenzen auferlegt, die Firstrichtung ist jedoch frei wählbar.

Innerhalb anderer Gebiete ist die Stellung der baulichen Anlagen nicht festgeschrieben, da hierfür kein öffentliches oder privates Interesse besteht.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen

Um die Festsetzungen im Bebauungsgebiet zu sichern, darf die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (EFH) im gesamten Plangebiet, das natürliche Geländeniveau nicht unterschreiten.

Im Ferienhausgebiet darf sie höchstens 60 cm darüber liegen. Dadurch soll ein einheitliches Gesamtbild entstehen. Zum Ausgleich von Geländeneigungen dienen die zugelassenen 60 cm EFH über dem Geländeniveau.

Zur "Sicherung" der Art und Weise der bestehenden Bebauung und zur Fortschreibung der bisherigen Bebauung im Gewann "Steckerslau" wird im gesamten Ferienhausgebiet die max. Firsthöhe oder die Dachhöhe (Aufkantung) bei Flachdachhäusern vorgeschrieben.

Außerhalb der Ferienhausgebiete wurde die max. Firsthöhe aus denselben Gründen festgelegt, wo öffentliches Interesse daran besteht.

Allgemein soll durch die Festsetzung die bauliche Höhe begrenzt und somit der Charakter eines Erholungsgebietes gesichert bleiben.

9. Garagen und Stellplätze

Innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete, die der Erholung dienen und in allgemeinen Wohngebieten, ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen nur auf den dafür vorgesehenen und besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Durch Garagen und Stellplätze soll das architektonische Bild des Ferienhausgebietes nicht belastet werden, sie wurden deshalb am Rand des Ferienhausgebietes angeordnet. Die Neuausweisung von Garagen im Rahmen des neu aufgestellten Bebauungsplanes ist nicht möglich, da die topographischen Verhältnisse dies nicht zulassen. Als Flächen für neue Garagenplätze käme nur die Grünanlage (Flst. 1671) entlang der Hohenwarther Straße in Frage, oder das Waldflurstück (1411/1). Innerhalb der Grünanlage wären die Baukosten wegen des Schutzwalles unzumutbar hoch. Die Rodung von Waldflächen zur Neuausweisung von Garagenflächen ist nicht erwünscht.

Die Garagen sollen mit Flachdächern versehen werden, die die bauliche Höhe von 2,70 m nicht überschreiten.

Dadurch soll erreicht werden, daß sich Garagen, die auf noch freien dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden können, in die bereits bestehende Bebauung möglichst gut einfügen.

Der senkrechte Abstand der Garagen von min. 5 m zur öffentlichen Straße, entspricht den Festsetzungen der LBO. Der parallele Abstand von 1,50 m zur öffentlichen Straße soll das architektonische Bild verbessern und Raum für die Anordnung eines Grünstreifens und einer Bepflanzung mit Sträuchern bieten. Für allseits überdachte Stellplätze gelten die gesetzlichen Vorschriften, auf die Festsetzung von Grenzabständen innerhalb des Bebauungsplanes wird verzichtet.

10. Nebenanlagen

Innerhalb des gesamten Plangebietes (ausgenommen die Ferienhausgebiete und private Sportanlagen) sind Nebenanlagen zulässig, die unmittelbar der Versorgung der einzelnen Gebiete dienen. Sie sollen jedoch baulich so angeordnet und auch ausgeführt werden, daß sie ihre nähere Umgebung nicht beeinträchtigen und stören.

Bei Nebenanlagen in Sondergebieten, die der Erholung dienen (Campingplatz- und Ferienhausgebiet) müssen Nebenanlagen dem besonderen Charakter der Gebiete entsprechen und die Eigenarten dieser Gebiete wahren. Die Errichtung von Nebenanlagen, die diesen Anforderungen nicht genügen, ist ausgeschlossen.

Da sich die Haltung von Kleintieren innerhalb des gesamten Plangebietes störend auf den Erholungscharakter auswirken würde, ist ihre Haltung ausgeschlossen.

Für die Ferienhausgebiete ist die genaue Größe und Form der zugelassenen Nebenanlagen vorgeschrieben. Größe und Form entsprechen den bereits seither genehmigten Nebenanlagen. Durch die genaue Festlegung soll das Gesamtbild der Ferienanlage erhalten bleiben.

11. Erschließung

11.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des gesamten Plangebietes entspricht den Grundsätzen des Bebauungsplan aus dem Jahre 1972.

Die äußere Erschließung des neu ausgewiesenen Baugebietes " Steckerslau " soll auch wie bisher im Ferienhausgebiet über die Ruibrunnenstraße erfolgen. Die Dimensionierung der Zufahrtsstraße (Ruibrunnenstraße) reicht für den zusätzlich entstehenden Verkehr (20 neue Ferienhäuser) aus. Die für die Neuausweisung notwendigen Stellplätze befinden sich im Eigentum der Gemeinde Neuhausen.

Die innere Erschließung des neuen Baugebietes soll durch Verlängerung der bestehenden, 3 m breiten Fahr- und Fußwege erfolgen. Nußpfad, Pappelpfad, Robinsonpfad, Ulmenpfad und Weidenpfad müssen hierfür entsprechend ausgebaut werden.

Eine direkte Verbindung des südlich vom neuen Baugebiet verlaufenden Feldwegs (Flst. Nr. 171) mit dem Fahr- und Fußwegen im Norden , ist nicht vorgesehen. Der Feldweg soll nicht der Erschließung dienen. Aus diesem Grund ist auch ein Pflanzgebot nördlich des Feldweges festgesetzt worden.

Im übrigen sind die Verkehrsflächen in ihrer Aufteilung nur Richtlinien für die Erschließung.

Die Befestigung der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße, Gehweg, Parkplätze, Zufahrt zu den Einzelgrundstücken) kann im Bedarfsfall mit Rabattensteinen erfolgen. Der entsprechend notwendige Hinterbeton ist von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

1.2 Sonstige Erschliessung

Die Entwässerung, Kanalisation, Müllbeseitigung und die Elektrizitätsversorgung sind ausgeführt und entsprechen dem Planungskonzept von 1972.

Das ausgewiesene Baugebiet "Steckerslau" ist lediglich an die bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen anzubinden. Die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen sind ausreichend. Zur Entwässerung werden die Abwässer zur Abwasserpumpstation südlich des Baugebietes geleitet und von dort die Abwässer in das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde gepumpt. Die Kapazität der vorhandenen Pumpe ist ausreichend um die neu ausgewiesene Fläche mit zu entwässern. Die Elektrizitätsversorgung des neu ausgewiesenen Baugebietes sowie des sonstigen Planbereichs erfolgt durch die EVS.

11.3 Kinderspielplätze

Für den Bereich der Ferienhausgebiete wurde im Nordwesten des Planbereichs ein Kinderspielplatz ausgewiesen und ist bereits eingerichtet.

Für den Bedarf des Campingplatzes wurde ein Kinderspielplatz innerhalb des bestehenden Geländes ausgewiesen.

GESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN =====

Entsprechend dem schriftlichen Teil des Bebauungsplans gelten die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen nur für die allgemeinen Wohngebiete und für Sondergebiete, die der Erholung dienen. Für die anderen Gebiete innerhalb des Plangebietes besteht insofern kein öffentliches Interesse. Private Interessen werden direkt nicht berührt.

12. Dachform, Dachfenster und Dachdeckungen -----

Die zulässige Dachform und Dachneigung ist jeweils durch Einschrieb im Lageplan festgelegt worden. Die Festsetzung der verschiedenen Dachneigungen entspricht der Bebauung vor Ort. Weiter gefaßte Grenzen wurden nicht gewählt, um die sich derzeit gut in das Gesamtbild der Anlage einfügende Bebauung zu erhalten. Die Festschreibung von Dachform und Dachneigung im neu ausgewiesenen Baugebiet " Steckerslau " erfolgte " Hausgruppenweise " entsprechend der bisherigen Bebauung im Norden. Bei Festschreibung gleicher Festsetzungen ergibt sich eine bestmögliche Einfügung der künftigen Bebauung in die bereits Bestehende.

Für die Verwalterwohngebäude wurden Walm- oder Satteldächer zugelassen. Eine Bebauung im Satteldachbauweise wäre landschaftsgerechter.

Dachaufbauten werden nicht gestattet, um die vorhandene Bebauung nicht " blockig " erscheinen zu lassen und um ihr ein " leichteres " Aussehen zu geben.

Abweichend werden auf Flst. 270/1 (im Lageplan mit der Bezeichnung 6) Dachgauben gestattet.

Im Ferienhausgebiet war bei Bebauung mit Satteldachhäusern (DN 55 - 60 Grad), der Einbau von Fenstern oder Dachaufbauten in die Dachflächen ohnehin nicht erlaubt.

Dachfenster in der im schriftlichen Teil des Bebauungsplans vorgegebenen Weise sollen künftig hin gestattet sein. Somit wird den Eigentümern die Möglichkeit gegeben, den Tageslichteinfall in die Nurdachhäuser zu verbessern.

Der Einbau von Dachfenstern in den allgemeinen Wohngebieten, richtet sich nach den sonstigen baurechtlichen Vorschriften.

Die Dacheindeckungen sollten aus Gründen der einheitlichen Gestaltung aus anthrazitfarbenen Materialien bestehen.

13. Heizungen

Um den Erholungswert des Ferienhausgebietes nicht zu mindern, sind für das Ferienhausgebiet rauchgasentwickelnde Arten der Feuerung oder Beheizung nicht zugelassen. Offene Feuerstellen sind aus denselben Gründen nicht zulässig. Die unmittelbare Nähe zum Waldrand gebietet eine solche Vorgehensweise. Die Ferienhäuser können deshalb nur mit Elektroheizungen versehen werden.

14. Gestaltung der Bauten und Flächen

14.1 Für die Ferienhausgebiete

Wie bereits in der Planung von 1972 vorgesehen, müssen Hausgruppen innerhalb der Ferienhausgebiete einheitlich gestaltet sein.

An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie der Dachform angepasst sind und die Höhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die Grundfläche wird durch Ziffer 4 begrenzt. Ferner sollten sie sich gut in das architektonische Gesamtbild einfügen.

Die An- und Vorbauten sind genehmigungspflichtig.

14.2 Für allgemeine Wohngebiete und Sondergebieten

die der Erholung dienen

Die Aussenwände der Häuser müssen überwiegend aus Holz oder Mauerwerk mit hellen Außenputz bestehen. Es dürfen keine auffallenden, grellen, glänzenden oder schwarze Farben bzw. Materialien verwendet werden.

Um das ästhetische Empfinden des Einzelnen nicht zu stören, wird die Gestaltung der Außenansicht der Gebäude vorgeschrieben. Die Festsetzung steht sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse der jeweiligen Anlieger und soll unerwünschten "Auswüchsen" bei der Gestaltung vorbeugen.

14.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Alle Flächen im gesamten Plangebiet, die nicht bebaut sind und nicht als Weg, Zufahrt, Hof oder Stellplatz dienen, sind einzugrünen und zu bepflanzen. Durch die Eingrünung und Bepflanzung soll das Plangebiet einen möglichst landschaftsgerechten Charakter erhalten. Wünschenswert wäre, daß auch Stellplätze, Wege und Zufahrten, soweit möglich, begrünt oder mit Rasensteinen versehen werden. Dadurch ließe sich u.a. die Kanalisation entlasten. Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen nur Veränderungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) von max. 0,3 m je Grundstückseite vorgenommen werden. Der Grund hierfür liegt darin, daß der jeweilige Nachbar durch solcherlei Maßnahmen nicht zu sehr belastet werden soll und daß im sonst ebenen Gelände größere Erdbewegungen vermieden werden sollen.

Abweichungen sollen nur genehmigt werden, wenn die jeweiligen Nachbarn keine Einwendungen haben.

Die Müllbehälter im gesamten Plangebiet sind optisch abgeschlossen und so unterzubringen, daß sie ihre Umgebung nicht beeinträchtigen. Sinn dieser Regelung sind die jeweiligen nachbarrechtlichen Interessen und die aus der Regelung folgende Konfliktvermeidung.

Im Ferienhausgebiet dürfen Grünflächen nicht als Lagerfläche benutzt werden. Eine solche Nutzung wäre gebietsfremd und störend.

15. EINFRIEDIGUNGEN

Um den offenen Charakter des Ferienhausgebietes nicht zu beeinträchtigen, sind tote Einfriedigungen unzulässig. Holz, Maschendraht, Metallzäune usw. sind deshalb nicht zulässig. Sonstige Einfriedigungen innerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen die Höhe von max. 1,75 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind mit heimattypischen Pflanzen zu begrünen.

Sichtschutzwände im Terrassenbereich der Ferienhausgebiete bleiben von dieser Regelung unberührt und sind zulässig. Sie dürfen die bauliche Höhe von 1,75 m nicht überschreiten und sind in Naturholz auszuführen. Evtl. schon bestehende und baurechtlich genehmigte Sichtschutzwände aus anderen Materialien, genießen Bestandschutz. Sichtschutzwände waren bereits im Bebauungsplan aus dem Jahre 1972 vorgesehen, sie sollen den Hausbesitzern die Möglichkeit geben, den Terrassenbereich etwas intimer anzuschirmen. Die Ausdehnung dieser Wände ist jedoch so zu begrenzen, daß Störungen des Planungskonzeptes nicht zu erwarten sind.

16. Versorgungsleitungen und Antennen

Um das Bild des Plangebiets mit Freileitungen und Stromantennen nicht zu belasten, wurde vorgeschrieben, daß Versorgungsleitungen verkabelt zu verlegen sind.

In der Umgebung der Gemeindehalle sind Freileitungen zur Stromversorgung zulässig.

Es sollen auch nicht mehr - und größere Radio- und Fernsehantennen angebracht werden, als notwendig.

Falls der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne vom Erschließungsträger oder der Gemeinde angeboten wird, ist an diese anzuschließen. Radio- und Fernsehantennen sind in diesem Falle an oder auf Gebäuden sowie auf den Grundstücken, nicht mehr zulässig.

17. Statistische Angaben

Gesamtfläche des Planungsgebietes	ca.	19	ha
Bauland vorhanden	ca.	18	ha
Bauland geplant Gewann "Steckerslau"	ca.	1	ha
Verkehrsfläche vorhanden	ca.	4,2	ha
Freibadanlage	ca.	2,3	ha
Spiel- und Sportanlagen	ca.	6,1	ha
Campingplatz	ca.	3,6	ha

18. Folgemaßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für eine etwa notwendig werdende Baulandumlegung und den Ausbau der Erschließungsanlagen im Gewann "Steckerslau".

Ein Umlegeverfahren erscheint möglich und angezeigt für den Austausch von Grundstücksteilen zur Bildung von Baugrundstücken, soweit die Aufteilung der Baugrundstücke nicht auf freiwilliger Basis erfolgt.

19. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Im Gewann "Steckerslau" kann mit den Arbeiten an Kanalisation, Wasserleitung und Wegebau erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach einem entsprechenden Verfahrensstand der Umlegung begonnen werden. Die Finanzierung muß gesichert sein.

Gefertigt:

Weil der Stadt, den 5.2.1988

Ing.-Büro Volles;Schädel