

Textteil zum B e b a u n g s p l a n
" Ferienpark, Campingsplatz, Freibad "
in Neuhausen - Schellbronn

A. Vorbemerkungen

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986
(BGB1. I S. 2253)
- 1.2 Neufassung der Baunutzungsverordnung
-Bau NVO- vom 15.9.1977 (BGB1. I S. 1763)
geändert durch Verordnung vom 30. 12.1986
(BGB1. I S. 2265)
- 1.3 Planzeichenverordnung vom 30.7.1981
(BGB1. S. 833)
- 1.4 Landesbauordnung -LBO - 1.d. F.v. 28.11.1983
(Ges.B1. S. 770)

2. Vorhandene Planungen

- A) Der Bebauungsplan "Erholungspark Schellbronn" wurde
aus dem Flächennutzungsplan vom 30.9.1987 der Gemeinde
Neuhausen entwickelt.
- B) Genehmigter Bebauungsplan "Erholungspark Schellbronn"
vom 23.5.1972.

3. Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ersetzt den am 23.5.1972 Genehmigten vollständig.

B. In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriften des Lageplans wird festgesetzt:

1. Planrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden die Baugebiete wie folgt eingeteilt.

1.1.1 SONDERGEBIETE, die der Erholung dienen
nach § 10 BauNVO

(1) In SONDERGEBIETEN kommen Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete in Betracht.

(2) Zulässig sind:

1. Ferienhäuser in Ferienhausgebieten
2. Camping und Zeltplätze in Campingplatzgebieten
3. Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes
4. Anlagen für sportliche Zwecke die allgemein zulässig oder ausnahmsweise zugelassen werden können
5. GARAGEN+ STELLPLÄTZE nach § 12 BauNVO

1.1.2 Sonstige SONDERGEBIETE § 11 BauNVO

1.1.2.1 Freibadgelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Rahmen sonstiger Sondergebiete wird das Freibadgelände ausgewiesen.

Die räumliche Abgrenzung des Gebietes ist im Lageplan vorgenommen.

Innerhalb der Freibadanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

1.1.2.2 Private Sportanlage §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der privaten Sportanlage (Tennisplätze) sind keine baulichen Anlagen zulässig. Einfriedigungen werden nach Maßgabe von Abschnitt 2.7. zugelassen.

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude

2. Gebäude, die der Versorgung des Gebiets dienen
(Läden, Schank- und Speisewirtschaften)
sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

3. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

4. Ausnahmsweise werden noch Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke zugelassen.

Im Hinblick auf die Erholungsanlagen in der näheren Umgebung, können andere Nutzungen nicht zugelassen werden.

1.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB

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

1.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die ausgewiesenen Flächen dienen der Unterbringung von Anlagen zur Versorgung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Die Grundflächenzahl wird jeweils nach dem Einschrieb im Lageplan (Nutzungsschablone) festgesetzt. Zusätzlich wird in Ferienhausgebieten die max. Grundfläche auf 76 qm begrenzt.

1.2.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist durch Einschrieb im Lageplan festgelegt.

1.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch Einschrieb im Lageplan.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

entsprechend den Planzeichen (Richtungspfeilen) im Lageplan.

Die Lage der Gebäude ist durch die Baugrenzen im Lageplan bestimmt.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB)

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf das Straßennivvau oder das natürliche Geländeniveau nicht unterschreiten und im Ferienhausgebiet höchstens 60 cm darüber liegen. Die max.zulässige Firsthöhe der baulichen Anlage ist durch Einscrieb im Lageplan festgelegt. Die Angaben beziehen sich auf Meereshöhe (NN) oder auf das natürliche Geländeniveau.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

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 . (§ 12 (6) BauNVO)

Sie sind mit Flachdächern zu versehen. Die bauliche Höhe darf 2,70 m nicht überschreiten. Die Garagen müssen einen Abstand von mind. 5 m senkrecht oder 1,5 m parallel zur öffentlichen Straße einhalten.

Diese Abstände gelten nicht für allseits frei überdachte Stellplätze.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Außerhalb der Ferienhausgebiete sind Nebenanlagen zur Versorgung der Gebiete zulässig. Sie sollen jedoch so angeordnet werden, daß sie die nähere Umgebung nicht beeinträchtigen.

In den Sondergebieten , die der Erholung dienen ist die Errichtung von Nebenanlagen nur zulässig, soweit diese den Eigenarten der Gebiete entsprechen und ihren besonderen Charakter nicht stören.

Für alle Gebiete gilt:

Die Errichtung von Nebenanlagen die der Kleintierhaltung dienen, wird im Hinblick auf die besondere Umgebung ausgeschlossen.

In den Ferienhausgebieten sind insbesondere Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nur als Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von max. 5,0 qm zulässig.

Den Ferienhäusern mit Dachneigung (DN) 55° - 60° dürfen nur Gerätehäuschen von max. 2,50 m Höhe mit Satteldach DN 20° zugeordnet werden.

Den Flachdach-Ferienhäusern dürfen nur Flachdach-Gerätehäuschen von max. 2,50 m Höhe zugeordnet werden. Sie müssen über Pergolen mit dem Ferienhaus verbunden werden.

Die Errichtung von Pergolen innerhalb der Ferienhausgebiete ist zulässig, soweit ihre Grundfläche 12,0 qm nicht überschreitet. Ihre Höhe darf max. 2,7 m betragen und sie müssen mit dem Hauptgebäude verbunden sein. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 55° - 60° dürfen die Pergolen nicht über das Dachprofil hinausragen.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


1.8.1 Die Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien.

1.8.2 Soweit keine Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche gegen die angrenzenden Grundstücke vorhanden ist, kann diese durch Rabattensteine abgegrenzt werden. Der Hinterbeton auf eine Breite von 15 cm und eine Tiefe von 20 cm ist zu dulden.

2. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO für die allgemeinen Wohngebiete und Sondergebiete, die der Erholung dienen.

2.1 Dachform

Die zulässige Dachform und Dachneigung ist jeweils durch Einrieb im Lageplan festgesetzt. Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Abweichend werden auf Flst. 270/1 (im Lage- der Bezeichnung  Dachgaupen gestattet.

2.2 Dachdeckungen

Bei Dacheindeckungen sind anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

2.3 Dachfenster

Dachfenster in Gebäuden mit einer Dachneigung von 55° bis 60° werden nur unter Einhaltung bestimmter Größen zugelassen.

- a) Maximale Größe je Dachfläche 1,0 m²
- b) Einzelfenster dürfen nicht größer als 0,5 m² sein.

2.4 Heizungen (nur in Ferienhausgebieten)

Für Ferienhäuser sind Elektroheizungen vorgeschrieben.

Offene Feuerstellen sind nicht zulässig.

Für Heizzwecke ist die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe verboten.

2.5 Gestaltung der Bauten (§ 73 Abs.1 Nr.61 LBO)

- A) (innerhalb der Sondergebiete die der Erholung dienen)

Hausgruppen (siehe 2.2) müssen einheitlich gestaltet sind. 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 1.2.1 begrenzt. Ferner sollten sie sich gut in das architektonische Gesamtbild einfügen.

Die An- und Vorbauten sind genehmigungspflichtig.

- B) (Innerhalb der Sondergebiete die der Erholung dienen und der allgemeinen Wohngebiete)

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.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 73 Abs.1 Nr.1 Nr.5 LBO)

Alle Flächen, die nicht bebaut sind und nicht als Weg, Zufahrt, Hof ,Stellplatz usw.dienen, sind einzugrünen und zu bepflanzen.

Innerhalb der Ferienhausgebiete dürfen Grünflächen nicht als Lagerfläche benutzt werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen nur Veränderungen(Abgrabungen oder Aufschüttungen) von max. 0,3 m je Grundstücksseite vorgenommen werden. Abweichungen bedürfen der baurechtlichen Genehmigung.

Müllbehälter sind optisch abgeschlossen und so unterzubringen, daß sie ihre Umgebung nicht beeinträchtigen.

2.7 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Tote Einfriedigungen sind innerhalb des Ferienhausgebietes nicht zulässig..

Gleiches gilt für die Flurstücke 1672 bis 1672/7 die sich im Allgemeinen Wohngebiet befinden.

Sonstige Einfriedigungen innerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen die Höhe von max. 1,75 m nicht überschreiten.

Die Einfriedigungen sind mit heimattypischen Pflanzen zu begrünen.

Sichtschützwände im Terrassenbereich bleiben von dieser Regelung unberührt und sind zulässig. Sie dürfen die Höhe von 1,75 m nicht überschreiten und müssen aus Naturholz bestehen.

FÜR DAS GESAMTE B E B A U N G S G E B I E T

2.8 Versorgungsleitungen (§ 73 Abs.1 Nr.4 LBO)

Die Versorgungsleitungen für Strom-, Beleuchtung und Fernmeldekabel sind unterirdisch zu führen.

In der Umgebung der Gemeindehalle sind Freileitungen zur Stromversorgung zulässig.

2.9 Antennen (§ 73 Abs.1 Nr.3 LBO)

Mehr als eine Fernseh- oder Radioantenne je Gebäude ist unzulässig. Die Antennen dürfen das notwendige Maß nicht überschreiten. Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne angeboten wird, besteht die Verpflichtung an diese anzuschließen.

Gefertigt:

Weil der Stadt, den 5.2.1988

Ing.-Büro Volles+Schädel