B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Zwischennutzung

2.1.1 Festsetzung § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Stellplätze für Wohnmobile / Wohnmobilhafen". Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen für Wohnmobile sowie diesem Zweck dienende Nebenanlagen.

2.1.2 Zeitliche Befristung der Nutzung, Festsetzung der Folgenutzung § 9 (2) Nr. 1 u. 2 BauGB

Die unter 2.1.1 festgesetzte Nutzung ist zulässig bis zum Eintritt der unter 2.2 festgesetzten Folgenutzung/Endnutzung.

2.2 Endnutzung

2.2.1 Festsetzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gebiet für die Fremdenbeherbergung". Zulässig sind Hotelbetriebe, Gästehäuser mit Gästezimmern und/oder Ferienwohnungen sowie Gastronomiebetrieben.

3 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

3.1 Festsetzung Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Das Maß der Baulichen Nutzung wird durch Eintrag in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils festgesetzt.

3.1.1 Zulässige Überschreitung der Festsetzung Grundflächenzahl

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundflächenzahl darf durch
- der Nutzung dienende und
- nicht vollflächig versiegelte Verkehrs- und Stellplatzflächen

bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden.

3.2 Festsetzung Höhe Baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

3.2.1 Festsetzung Bezugspunkt § 18 (1) BauNVO

Der Bezugspunkt wird wie folgt festgelegt: Rechtwinklig ausgehend von der Mitte der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1312 zur Straße "Am Tretenbach". Als Bezugshöhe (+/- 0,00) wird die Oberkante Belag der Straße "Am Tretenbach" festgesetzt.

Die Höhenlage der geplanten baulichen Anlagen ist im Baugenehmigungsverfahren mittels Schnitt auf die vorstehend angegebene Höhe bezogen darzustellen.

3.2.2 Festsetzung Sockelhöhe

Die Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschoss darf maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen.

3.2.2 Festsetzung traufseitige Wandhöhe

Der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberkante Dach darf maximal 8,0 m über dem Bezugspunkt liegen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) u. (3) BauNVO,

4.1 Festsetzung Zwischennutzung "Wohnmobilhafen"

Grundsätzlich sind für Zwischennutzung die Baugrenzen nicht einzuhalten.
(Hinweis: Regelungen wie z.B. Abstandsflächenrecht bei Nebenanlagen nach Landesbauordnung Baden-Württemberg oder Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg sind trotzdem gültig und zu beachten).

Im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Sichtflächen sind von Bebauung, Aufschüttungen und Bewuchs derart freizuhalten so dass für Verkehrsteilnehmer ein ungehinderter Blick auf Einmündungs- und Kreuzungsbereiche möglich ist bzw. diese von Anderen wahrgenommen werden können.

4.2 Festsetzung Endnutzung "Fremdenbeherbergung"

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen sowie Vorbauten entsprechend dem von § 7 LBO vorgegebenen Rahmen ist zulässig sofern die Abstandsregelungen der LBO eingehalten werden bzw. auf privaten Grundstücken eine Sicherung der Abstandsflächen mittels Baulast erfolgt.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Sichtflächen sind von Bebauung, Aufschüttungen und Bewuchs derart freizuhalten so dass für Verkehrsteilnehmer ein ungehinderter Blick auf Einmündungs- und Kreuzungsbereiche möglich ist bzw. diese von Anderen wahrgenommen werden können.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Schutz vor Lärmemissionen

5.1.1 Festsetzung Zwischennutzung "Wohnmobilhafen"

Die neu zu errichtende Anlage ist so zu betreiben, dass von ihr keine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen ausgeht.

5.1.2 Festsetzung Endnutzung "Fremdenbeherbergung"

Bestehende gesetzliche Bestimmungen (z.B. TA-Lärm, BimschG) für den Betrieb gewerblicher Anlagen sind zu beachten. Ihre Einhaltung ist ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5.2 Schutz vor Lärmimmissionen

5.2.1 Festsetzung Endnutzung "Fremdenbeherbergung"

Im Zeichnerischen Teil sind durch Einzeichnung sog. Lärmpegelbereiche ausgewiesen:

5.2.1.1 Lärmpegelbereich IV

Für die zur Landesstraße hin orientierten Fassaden ist für Außenbauteile die gemäß DIN 4109 erforderliche Luftschalldämmung einzuhalten:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsstätten in Beherbergungsstätten: R'w, res = 40 dB

Für den Regelfall (Verhältnis Gesamtfläche Außenfläche eines Aufenthaltsraums zu seiner Grundfläche 0,5 / Raumhöhe 2,5 m / Raumtiefe min. 4,5 / Fensterflächenanteil Außenfassade < 40 %) ist eine Schalldämmung

- für Außenwände R'w, res = 40 dB
- für Fenster R'w, res = 35 dB

nachzuweisen.

Bei einschaligen, biegesteifen Außenbauteilen ist die Anforderung erfüllt, wenn gilt: Flächenbezogene Masse des Bauteils ≥ 210 kg/qm.

5.2.1.2 Lärmpegelbereich III

Für die zur Landesstraße hin orientierten Fassaden ist für Außenbauteile die gemäß DIN 4109 erforderliche Luftschalldämmung einzuhalten:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsstätten in Beherbergungsstätten: R'w, res = 35 dB

Für den Regelfall (Verhältnis Gesamtfläche Außenfläche eines Aufenthaltsraums zu seiner Grundfläche 0,5 / Raumhöhe 2,5 m / Raumtiefe min. 4,5 / Fensterflächenanteil Außenfassade < 40 %) ist eine Schalldämmung

- für Außenwände R'w, res = 35 dB

– für Fenster R'w, res = 32 dB

nachzuweisen.

Bei einschaligen, biegesteifen Außenbauteilen ist die Anforderung erfüllt, wenn gilt: Flächenbezogene Masse des Bauteils ≥ 90 kg/qm.

5.2.1.3 Reduzierte Anforderungen für straßenabgewandte Fassaden

Bei entsprechendem rechnerischem Einzelnachweis können die unter 5.2.1.1 und 5.2.1.2 genannten Anforderungen für die straßenabgewandten Fassaden reduziert werden. Bei der Berechnung kann eine Minderung von 3 dB (A) durch die Abschirmwirkung des Gebäudes selbst für die im Schallschatten liegenden Fassaden in Ansatz gebracht werden.

6 Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 (8) BauGB

6.1 Baugrund

Das Plangebiet wird bisher als Mähwiese landwirtschaftlich genutzt.

Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

6.2 Pflichten des Eigentümers § 126 BauGB

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper, des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder zu dulden.

Privatgrundstücke dürfen für Flächen zum Zwecke von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in Anspruch genommen werden. Fundamente für Randsteine sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

6.3 Achäologische Denkmalpflege, Bodenfunde §§ 2, 8, 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege, Tel. 0761 / 208-3570, Fax 0761 / 208-3599, unverzüglich telefonisch und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Regierungspräsidium, Ref. 25, hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumassnahmen betroffen sein sollten.

6.4 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Tel. 0781 / 805-9650, Fax 0781 / 805-9666) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

6.5 Bodenschutz § 4 Abs. 1 BodSchG (Bodenschutzgesetz)

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Damit diesem Grundsatz ausreichend Rechnung getragen wird, sind die folgenden Auflagen und Hinweise zu beachten:

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustrassen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.
- 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.
- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden (Mutterboden) und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und, soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumassnahme möglich ist, auf dem Baugelände Zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden (Mutterboden) hat in max. 2 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
- Bei Lagerzeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebiets, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen gewährleistet ist sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Errosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

6.6 Grundwasserschutz §§ 1a, 3 (2) Nr. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz); § 3a WG (Wassergesetz)

Im Bereich des Plangebietes ist aufgrund der Höhenlage von ca. 218,00 müNN aufwärts nicht von einem gründungsrelevanten Grundwasserstand auszugehen.

Im Zuge von Grabarbeiten kann es jedoch bergseitig zum Anschnitt von wasserführenden Schichten kommen.

Zum Schutz des Grundwassers ist allgemein zu beachten:

- Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

- Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu befürchten ist.
- Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.
- Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.
- In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, soweit von der beabsichtigten Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen oder durch Maßnahmen einer Körperschaft des öffentlichen Rechts verhütet oder ausgeglichen wird. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der - insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.
- Das Merkblatt "Bebauungsplan" des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

6.7 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe (§ 19 (1) WHG) errichtet werden. Ausnahmen hiervon regelt § 24 VAwS.
Solche Anlagen sind nach den Regelungen des § 23 VAwS durch zugelassene Sachverständige oder näher bestimmte Anlagen auch durch Fachbetriebe auf den ordnungsgemäßen Zustand überprüfen zu lassen.

6.8 Elektrische Versorgung

Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten soll die neue Versorgungssituation der zukünftigen Nutzung mit dem Energieversorger abgestimmt werden.

6.7 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden innerhalb dessen Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen aufgehoben.

C Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Gestaltung der Wände

Grelle Farben und/oder stark reflektierende Metallverkleidungen sind unzulässig.

1.2 Dächer

1.2.1 Dachform / Dachneigung

Auf Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer, versetzte Satteldächer sowie als Sonderformen des Satteldachs auch Walm- sowie Krüppelwalmdächer zulässig. Für die zulässige Dachneigung ist der Einschrieb in den Nutzungsschablonen maßgeblich.

Auf untergeordneten Bauteilen sowie Nebenanlagen sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

1.2.2 Dacheindeckung

Es sind nur kleinteilige Dacheindeckungen (z.B. Tondachziegel, Betondachsteine) zulässig. Als Farbgebung der Dacheindeckung sind nur graue bis anthrazitfarbene oder rote bis braune Farbtöne zulässig. Reflektierende und/oder grellfarbige Materialien sowie großflächige blanke Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Flachdächer auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

1.2.3 Dachgauben / Zwerchhäuser / Dacheinschnitte

Es sind Dachgauben, Zwerchhäuser sowie Dacheinschnitte zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben / Zwerchhäuser / Einschnitte darf pro Gebäudeseite maximal zwei Drittel der darunterliegenden Wandlänge betragen. Der obere Ansatzpunkt bzw. First muss mindestens 2 Ziegelreihen oder 0,6 m (gemessen vom First parallel zur Dachneigung) tiefer liegen als der First des Hauptdachs.

2 Gestaltung von Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Stellplatzflächen und Zufahrten

Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Zufahrten sind wassergebunden, mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20 % oder mittels Schotterrasen zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

3 Umgang mit Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen soll soweit technisch möglich gesammelt und als Brauchwasser (Toilettenspülung, Gartenbewässerung) genutzt werden. Falls dies nicht möglich ist soll das Regenwasser großflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden.

Regenwasser von befestigten Weg- und Hofflächen ist mittels Ausbildung von wasserdurchlässigen Oberflächen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

4 Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

4.1 Zulässigkeit

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO sowie für touristische Zwecke zulässig.

4.2 Gestaltung

Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie sich nach Größe, Form und Farbe dem Gebäude und der landschaftlichen Umgebung anpassen. Werbeanlagen dürfen die Fassade höhenmäßig nicht überragen. Lichtwerbung in grellen Farben oder mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.