

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**zum Bebauungsplan**

**CAMPING - RESORT ORSINGEN**

**I. Gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB ) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 m.Wv.v. 01.01.2007.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.Wv.v. 02.01.2006.
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16.04.1996.

**II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)**

Die Fläche für den vorliegenden Bebauungsplan „Camping- Resort Orsingen“ ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet bzw. als Sport- und Freizeitfläche enthalten.

**2. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB**

- 2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung des Lageplans.
- 2.2 Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als:
  - Gewerbegebiete eingeschränkt (GEe) nach § 8 BauNVO, mit folgenden Einzelnutzungen:  
Für GEe<sub>1</sub>: Es sind ausschließlich Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels zulässig.  
Für GEe<sub>2</sub>: Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht

stören, soweit sie dem Betrieb des Camping-Resort, zumindest mittelbar zu dienen, bestimmt sind.

Die sonst nach § 8 Abs. 2 zulässigen Nutzungen sind ebenso wie die ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 zugelassenen Nutzungen, mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ausgeschlossen.

Beim GEE<sub>1</sub> und GEE<sub>2</sub> dürfen bei den südwestlichen Grenzen des Plangebietes keine höheren Emissionswerte auftreten, als für WA-Gebiete zulässig sind.

Sollte beim GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> Einzelhandel erfolgen, so werden max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen.

- Sondergebiete (SO) nach § 10 BauNVO festgelegt.

Für vorgenannte Gebiete gelten die Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablonen).

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Firsthöhenangabe bei Einzelgebäuden und Höhenangabe bei sonstigen baulichen Anlagen.

Die Angaben sind den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte, Sockelgeschosse und Dachgeschosse dürfen die Festsetzungen nach § 2 Abs. 5 LBO für Vollgeschosse nicht erfüllen.

### **4. Bauweise**

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zugelassen ist die offene Bauweise in Gewerbe- und Sondergebieten bezüglich der Bauwerkslängen bis 50 m unter Wahrung der Baugrenzen bzw. im nicht festgesetzten Grenzbereich unter Wahrung der einzuhaltenden Abstandsflächen.

Für die Bauweise gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen. Die Dachform und Dachneigung sind dem Lageplan zu entnehmen.

### **5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den GEE-Gebieten durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Nebenanlagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, mit Ausnahme von Kabelverteilerkästen für T-Com, KabelBW und EnBW, von Pergolen und Verbindungsgängen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in den GEE-Gebieten ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wobei ein Mindestgrenzabstand von 3,00 m eingehalten werden muss, zulässig.

Nebenanlagen sind im Sondergebiet 2 bis zu einer Größe von 430 m<sup>3</sup> umbauten Raum bis zu einer Anzahl von 1 Stück zulässig; im Sondergebiet 3 bis zu einer Größe von 160 m<sup>3</sup> und bis zu einer Anzahl von 2 Stück zulässig.

Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 BauNVO).

Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße K 6116:

Gemäß § 22 Straßengesetz von Baden- Württemberg besteht an Außenstrecken von Kreisstraßen eine 15 m Anbauverbotszone, gemessen vom bestehenden, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, Hochbauten und bauliche Anlagen, zu denen nach § 22 Abs. 5 auch Werbeanlagen gehören, dürfen in dieser Anbauverbotszone (von der Bebauung freizuhaltenden Fläche) nicht errichtet werden. Für Werbeanlagen am Ort der Leistung wird die Ausnahme in Aussicht gestellt. Von dem Verbot ausgenommen ist lediglich ein Hinweis auf das Camping- Resort.

Fremdwerbeanlagen sowie Wechselwerbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht werden nicht gestattet.

## **6. Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der Gebäude wird nicht vorgeschrieben. Die Firstrichtungen können frei gewählt werden.

## **7. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Für größere Einzelgebäude wird die Firsthöhe bezogen auf die Höhe über normal Null (mNN) festgelegt (siehe Eintragung im zeichnerischen Teil).

Einzelbaukörper sind untergeordnete bauliche Anlagen in Bezug auf die überbaute Fläche.

Die Firsthöhe gilt als maximale Höhe aller baulichen Anlagen, mit Ausnahme notwendiger, gebäudebezogener Schornsteine.

## **III. örtliche Bauvorschriften**

### **1. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen**

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt.

Straßenböschungen (Auftrag oder Abtrag) sind, soweit sie 50 cm

Höhenunterschied zwischen Straße und natürlichem Gelände überschreiten, im Lageplan dargestellt. Böschungen sind, auch wenn sie nicht dargestellt sind, zu dulden.

Soweit es für die Zufahrt zum Grundstück erforderlich ist, dürfen diese Böschungen aufgefüllt bzw. abgegraben werden; sie dürfen jedoch nicht durch Stützmauern, die mehr als 30 cm über die Straßenhöhe hinausragen, ersetzt werden.

Abstützungen der Straßeneinfassungen sind im Bereich der GE- Gebiete auf den privaten Grundstücken zu dulden (Betonrückenstützen der Randsteine).

### **2. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und - leitungen**

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen sowie für Nahwärmeversorgungen werden erdverlegt.

### **3. Grenz- und Gebäudeabstände**

Regelung entsprechend der LBO.

#### **4. Dachgestaltung**

Die Dachflächen sind mit einem nicht gleißenden Bedachungsmaterial (z.B. Ziegel, farblich beschichtete Blechdächer, Faserzementplatten) einzudecken. Solaranlagen werden zugelassen.

Die in der Nutzungsschablone festgelegten Dachneigungen sind einzuhalten. Untergeordnete Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind, bis zu höchstens 50 % der Dachfläche, zulässig.

#### **5. Einfriedungen**

Im Erschließungsgebiet werden keine Vorschriften erhoben, jedoch ist die Zaunhöhe auf max. 2,50 m, entlang von öffentlichen Straßen auf 1,00 m begrenzt.

Bei Mehrhöhe von Zäunen (> 1,00 m) ist mit gleichem Mehrabstand wie die Mehrhöhe von der Straße abzurücken.

Im Bereich der Sichtfelder sind Bepflanzungen und Einfriedungen nur mit max. 0,60 m zulässig.

#### **6. Gebäude - Fassaden**

Entfällt.

#### **7. Grundstücksgestaltung**

Die Grundstücksgestaltung soll sich bei den GEE- Gebieten möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so dass Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen über 80 cm Höhe bedürfen in GEE- Gebieten einer Genehmigung und müssen im Baugesuch dargestellt werden.

Es ist genau zu überprüfen, inwieweit das Grundstück befestigt werden muss. Sämtliche private Zufahrten, Parkierungsflächen, Lager- und Dachflächen sind so anzulegen, dass ihre Entwässerung flächig versickert werden kann.

#### **8. Grundstücksentwässerung**

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein modifiziertes Trennsystem. Das Regenwasser wird über belebte Bodenschichten vollständig zur Versickerung gebracht. Die Dimensionierung richtet sich nach den zu entwässernden Dach- und Hoffflächen.

#### **9. Altlasten**

Es liegen über die betroffenen Grundstücke keine Altlastenerkundungen vor.

#### IV. Grünordnungsplan

##### Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zu § 1a

Die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan – Umweltbericht - und seinen Ergänzungen geregelt (gesonderte Anlage). Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### V. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.

Es wird auf § 213 BauGB und § 75 LBO hingewiesen.

#### VI. Hinweise

##### 1. Höhenlage der Gebäude in GE- Gebieten

Regelung entsprechend LBOVVO

##### 2. Nachbargebäude

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sind diese in den Plänen lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

#### VII. Weitergehende Hinweise und Empfehlungen

##### Hinweise der Kreisarchäologie

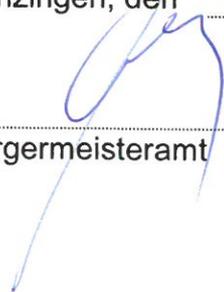
Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten sowie weiterer Aushubarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen; 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25, Denkmalpflege (79083 Freiburg; 0761/2083570) zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Owingen, den 11.03.2008

  
.....  
Ing.-Büro Reckmann GmbH  
Henkerberg 12  
88696 Owingen

Orsingen-  
Nenzingen, den

9. MRZ 2008

  
.....  
Bürgermeisteramt

