signiert von:
Angelina Wind
am: 18.04.2024
mit:
digiSeal® by secrypt

ORSINGEN-NENZINGEN
Meine Heimat zwischen Hegau & Bodensee

Gemeinde
Orsingen - Nenzingen

Bebauungsplan

„Camping-Resort Orsingen, 1. Änderung und Erweiterung“

Gemarkung Orsingen

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH) Regiment-Piemont-str 4e 78315 Radolfzell tel 07732 9882550 mobil 0173 7535331 mail@planungfuchs. de www.planungfuchs.de

Satzungen

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Campingresort Orsingen, 1. Änderung und Erweiterung“

Gemarkung Orsingen

Änderung des Bebauungsplans „Camping-Resort“ vom 30.05.2008

---

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
3. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
5. **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1 BauGB) / Lageplan.

§ 2
Bestandteile der Satzungen

Bestandteile:

des Bebauungsplans

1.	zeichnerischer Teil	vom 27.02.2024
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 27.02.2024
3.	örtliche Bauvorschriften	vom 27.02.2024

Beigefügt sind:

4.	Begründung zum Bebauungsplan	vom 27.02.2024 / ergänzt 16.04.2024
5.	Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	vom 27.11.2023 / ergänzt 22.02.2024

§ 3
Änderung des Bebauungsplans „Camping-Resort Orsingen“

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans **„Camping-Resort Orsingen“** (rk. 30.05.2008) werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen „Campingresort Orsingen, 1. Änderung und Erweiterung“ in einem Teilbereich ersetzt. Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung vom 27.02.2024 ersichtlich. Die nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Camping Resort Orsingen“ gelten weiter.
Die geänderten Bereiche sind aus der Anlage 1 zur Satzung ersichtlich.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

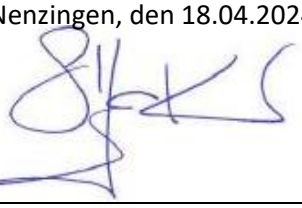
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

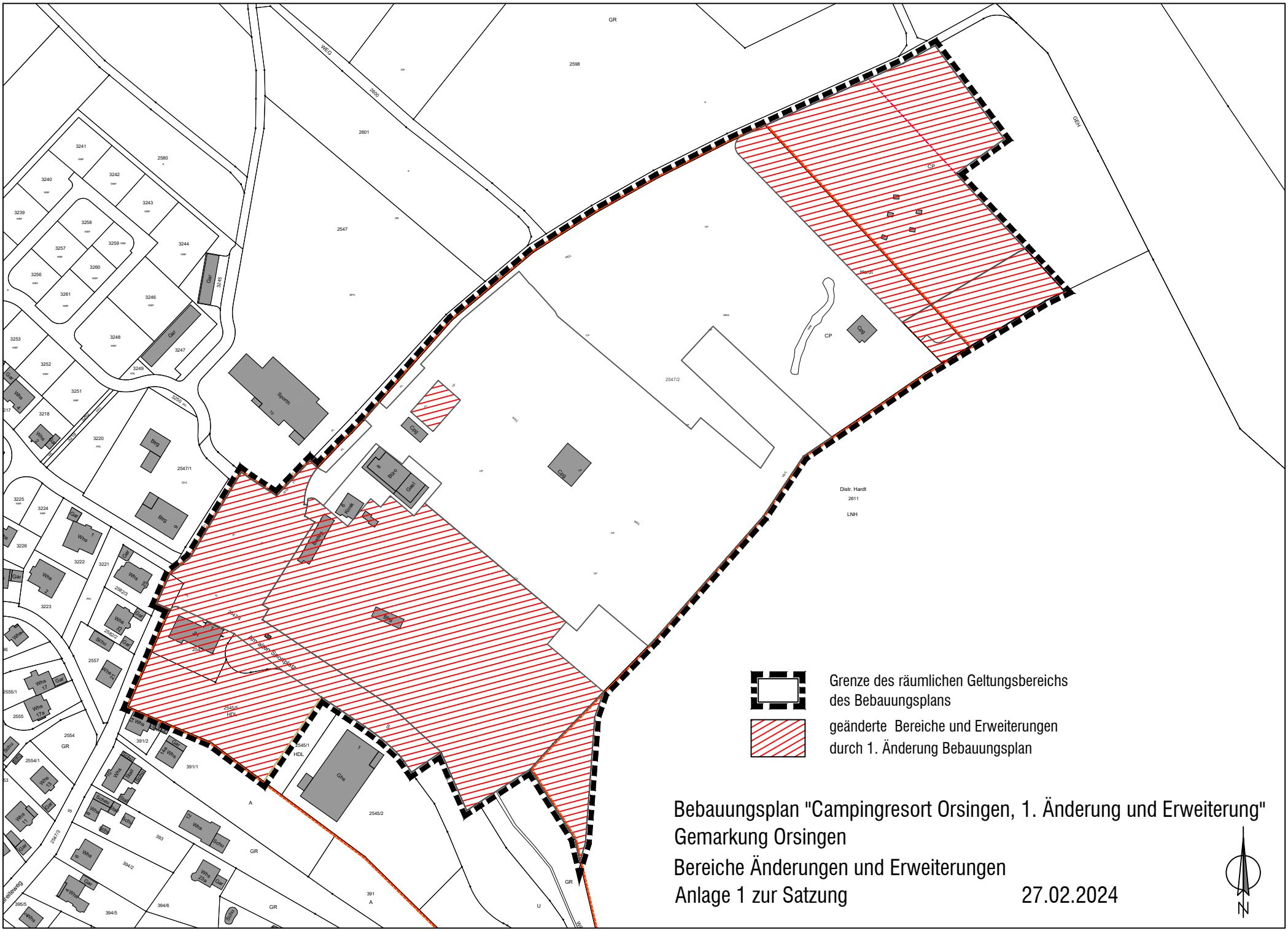
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

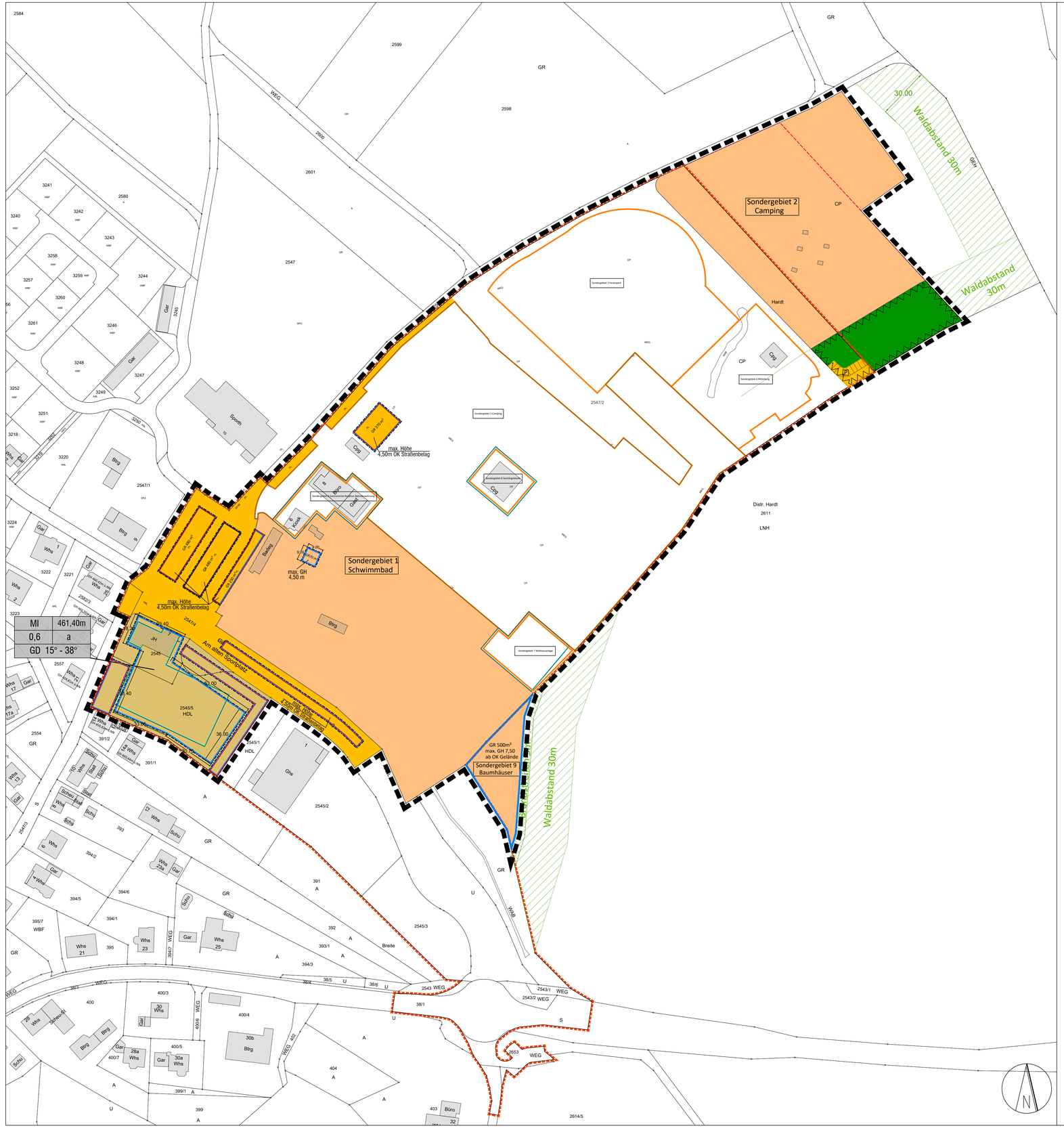
Orsingen - Nenzingen, den 18.04.2024



Stefan Keil
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 19.04.2024


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
geänderte Bereiche und Erweiterungen durch 1. Änderung Bebauungsplan
Bebauungsplan "Campingresort Orsingen, 1. Änderung und Erweiterung"
Gemarkung Orsingen
Bereiche Änderungen und Erweiterungen
Anlage 1 zur Satzung
27.02.2024
N



Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- SO — Sondergebiet 1 Schwimmbad
- SO — Sondergebiet 2 Camping
- SO — Sondergebiet 9 Baumhäuser
- MI — Mischgebiet § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ — max. zulässige Grundflächenzahl
- GH — max. zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise: bauliche Anlage auch länger als 50 m zulässig

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11, 4 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsfläche
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

- GD — Dachform : Geneigte Dächer Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdach
- 15° - 38° — Dachneigung

Planzeichen ohne Normcharakter

- Gebäude
- Grundstücksgrenzen
- Geltungsbereich Bebauungsplan Campingresort Orsingen von 2008
- Bebauungsplanentwurf Campingresort Orsingen, 1. Änderung
- Baufenster aus Bebauungsplan Campingresort Orsingen
- Abgrenzung nicht geänderte Sondergebiete aus Bebauungsplan Campingresort Orsingen
- Waldabstand außerhalb Plangebiet
- Brandschutzstreifen außerhalb Plangebiet

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	GH
GRZ	Bauweise
Dachform / Dachneigung	

ORSINGEN-NENZINGEN
Meine Heimat zwischen Hegau & Bodensee

Bebauungsplan
"Campingplatz Orsingen, 1. Änderung und Erweiterung"

Gemarkung Orsingen

M 1:1.000 **27.02.2024 / erg. 16.04.2024**

Planfertigung
Radolfzell, den 19.03.2024

planungfuchs
Waldhauf Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Regierungsbaumeister-Schaible-Str. 78315 Radolfzell
tel 07732 958 2050 mobil 0176 57935355
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Katasterauszug vom 23.02.2023 Gemeinde Orsingen-Nenzingen

Orsingen-Nenzingen, den 19.04.2024

Stefan Keil, Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Orsingen-Nenzingen

Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Camping-Resort Orsingen, 1. Änderung und Erweiterung“

Gemarkung Orsingen-Nenzingen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Camping-Resort Orsingen“ (rk. 30.05.2008) werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen „Camping-Resort Orsingen, 1. Änderung und Erweiterung“ geändert.

Sie werden durch die folgenden Festsetzungen ersetzt. Sie gelten in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich.

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet – SO 1 – Zweckbestimmung Schwimmbad — §11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind

Gebäude und Anlagen für ein Freibad mit den erforderlichen Freiflächen (Liegewiesen).

Zulässig sind folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:

- Freibad
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften, die im Zusammenhang mit o.g. Nutzungen stehen

1.2 Sondergebiet – SO 2 – Zweckbestimmung Camping — §11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind

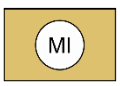
- Freiflächen, Gebäude und Anlagen für Camping

1.3 Sondergebiet – SO 9 – Zweckbestimmung Baumhäuser — §11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind

- Freiflächen, Gebäude (Baumhäuser)
  Wertgebende Alteichen sind als Habitatbäume zu erhalten.

1.4 Mischgebiet -MI - — § 6 BauNVO



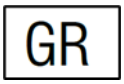
Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 6 Abs. 2 BauNVO.

Gartenbaubautriebe (Nr. 6) und Tankstellen (Nr. 7) sind ausdrücklich unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung §§ 16 – 20 BauNVO

Grundflächen (GR) § 19 BauNVO

2.1 Die maximal zulässigen Grundflächen sind in den Baufenstern in der Planzeichnung durch Einschrieb festgesetzt.

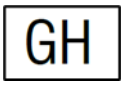


2.2 **Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO

Die zulässige GRZ beträgt im MI 0,6

2.3 **maximale Gebäudehöhe** § 18 BauNVO

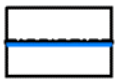
maximale Gebäudehöhe in m gemäß Eintrag in der Planzeichnung.



Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern der oberste Punkt der Dachdeckung (First).
Im Mischgebiet gilt der Eintrag in der Nutzungsschablone

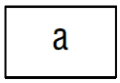
3. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt.



Offene Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig

4. Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO



Es ist die **abweichende Bauweise** festgesetzt.
Es sind Gebäude länger als 50m zulässig. Die maximale Gebäudelänge beträgt70 m.
Es sind Anlagen (Überdachungen) länger als 50m zulässig. Die maximale Länge beträgt 100 m.

5. Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO

Die Errichtung von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen ist an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten zulässig.

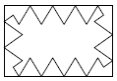
Auf privaten Grundstücken ist mit Querparkern ein Mindestabstand von 5m zur Straßenkante einzuhalten.

6. Grünflächen **§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB**

Private Grünfläche

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2547/2 ist im gesetzlichen Waldabstand eine private Grünfläche festgesetzt.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind **§ 9 (1) 10 BauGB**



Entlang des Walds Distr. Hard; Flst. Nr. 2611 sind in einem Streifen von 30 Metern (Waldabstand) eine Bebauung oder eine andere Nutzung (auch keine Zelte) nicht zulässig.

8. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Es sind öffentliche Verkehrsflächen und private Verkehrsflächen festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
In den Verkehrsflächen ist die Anlage von offenen oder überdachten Stellplätzen zulässig.

Orsingen-Nenzingen, den 27.02.2024

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Bodenfunde

Archäologische Funde

Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9. 78343 Gaienhofen, Tel. 07735-93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

3. Pflanzung Obsthochstämme

Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, gegen Verbiss und mit einem Dreibein zu schützen. Bei Abgang muss zeitnah ein Ersatz erfolgen. Die Pflanzungen sind in der folgenden Pflanzperiode und Vorlage eines Nachweises zu erbringen. Der Abstand in und zwischen den Reihen sollte min. 10 m betragen.
Bezüglich Lage der Pflanzungen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan `Camping-Resort Orsingen, 1. Änderung und Erweiterung´, Orsingen verwiesen.

4. Reduktion von Lichtemissionen

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung zu verwenden.

5. Verringerung von Vogelschlag an Gebäuden

Für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sowie über-Eck-Verglasungen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen zu minimieren.
Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/).

Gemeinde Orsingen-Nenzingen

Örtliche Bauvorschriften

„Camping-Resort Orsingen, 1. Änderung und Erweiterung“
Gemarkung Orsingen

---

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**

1.1 Dächer

Geneigte Dächer

zulässig sind **Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer** und **Pultdächer** mit einer Dachneigung gemäß Planeintrag.

Für Garagen sind mindestens extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
Eine Kombination mit Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ist zulässig.
(siehe Hinweise Nr. 1)

1.2 Überdachungen PV - Anlagen

Dachauf- oder einbauten zur Nutzung von regenerativen Energien sind ausdrücklich zulässig.

2. Einfriedungen

Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen.

Orsingen-Nenzingen, den 27.02.2024

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Dachbegrünung

Flachdächer von neu zu errichtenden Garagen oder Nebengebäuden mit max. 7° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

2. Niederschlagswasser von Dächern

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken über eine belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Gemeinde Orsingen - Nenzingen

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„Camping-Resort Orsingen, 1. Änderung und Erweiterung

Gemarkung Orsingen

---

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

In Orsingen - Nenzingen wurde 2008 der Bebauungsplan „Camping-Resort Orsingen“ aufgestellt, um die planungsrechtlichen Grundlagen für einen Camping- und Ferienpark mit Freibad zu schaffen.

Der Camping- und Ferienpark sowie das zugehörige Freibad sind ein beliebtes Ziel insbesondere für Familien, die hier Freizeit und Ferien verbringen. Das Angebot für die Freizeitnutzungen ist vielfältig und wird stetig erweitert und auf zeitgemäße Anforderungen angepasst.

Zum Freizeitpark gehört auch ein Hostel, für das es jedoch nur geringe Nachfragen an dieser Übernachtungsmöglichkeit gab. In diesem Bereich soll stattdessen ein Wohngebäude mit Mitarbeiter-/ Ferienwohnungen und Büro entstehen. Im gleichen Bereich ist als weiterer Baustein eine Indoor-Spielanlage geplant, da die Nachfrage in diesem Sektor gewachsen ist.

Um das Ziel des Landes Baden-Württemberg, 2% der Flächen mit Photovoltaik auszustatten, erachtet die Gemeinde es als sinnvoll, möglichst bereits versiegelte Flächen damit zu bestücken, sofern dies möglich, bzw. sinnvoll ist. Für den Freizeitpark, die Kirnberghalle und das Freibad gibt es große Stellplatzflächen, die sich für die Nutzung von regenerativen Energien eignen und deshalb mit PV-Anlagen überdacht werden sollen.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Projekte geschaffen werden.

Für die Erweiterungen des Campingresorts sollte 2019 der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Die Bebauungsplanänderung ist jedoch nicht in Kraft getreten, die naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann jedoch in Teilen als Grundlage für das vorliegende Verfahren dienen.

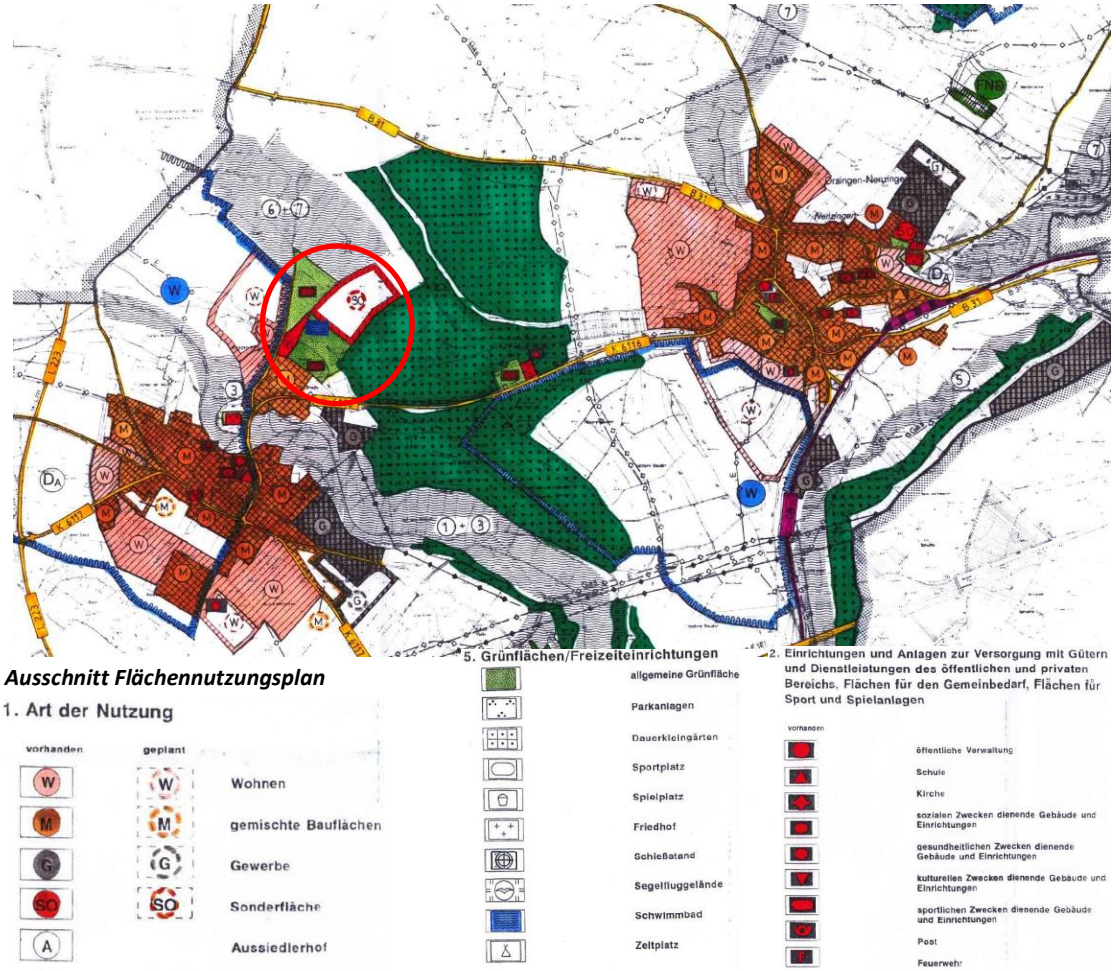
2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Orsingen und umfasst Grundstücke nördlich der Straße „Am alten Sportplatz“. Südwestlich und nordöstlich liegt Wald; Distrikt Hardt. Im Nordwesten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Gegenüber an der Straße „Am alten Sportplatz“ sind die „Kirnberghalle“ und zugehörige Stellplätze sowie der Bauhof der Gemeinde angesiedelt. Noch weiter südwestlich liegen die Wohngebiete „Eizen I + II“. Südlich gibt es das Bodenseehostel, das zum Freizeitpark gehört. Weiterhin liegt der Nettomarkt mit Einrichtungen der Infrastruktur (z. B. Entsorgungscontainer) und einem Bankomaten der Sparkasse und großen Stellplatzflächen gegenüber des Freibads.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9,54 ha, die tatsächlich geänderten Bereiche weisen eine Fläche von ca. 4,31 ha auf.
Der genaue Geltungsbereich ist dem beigefügten Lageplan (Planzeichnung zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

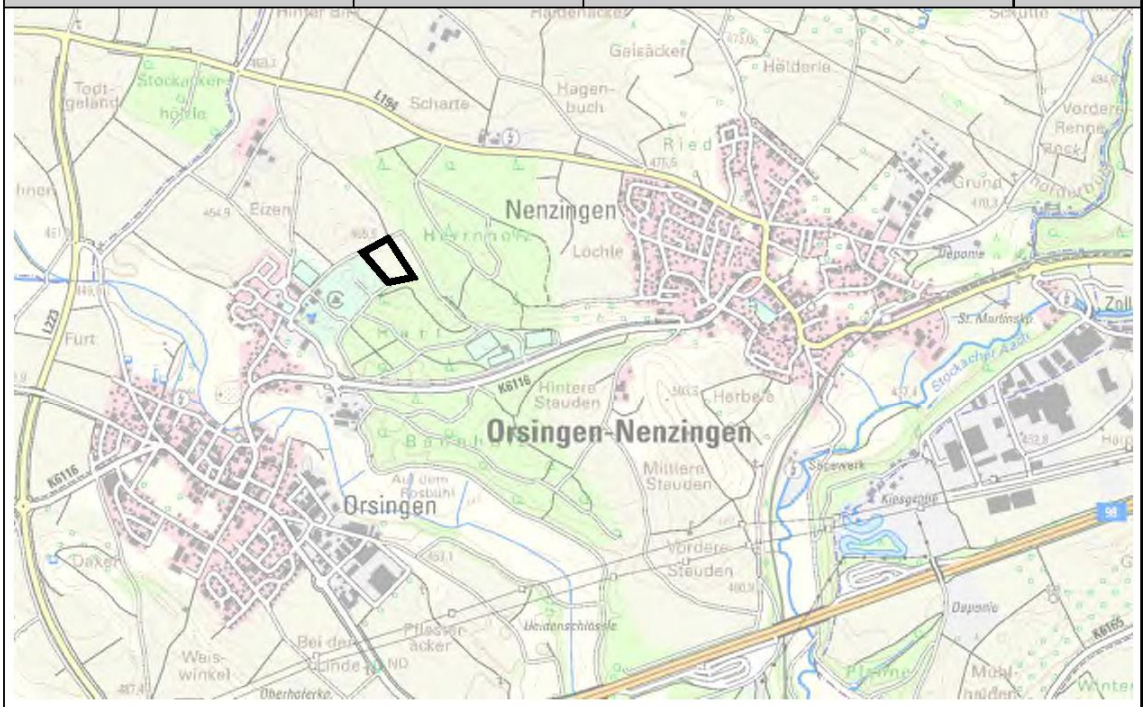
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Orsingen - Nenzingen ist das Planungsgebiet als „Sonderflächen, gemischte Bauflächen, Schwimmbad, und Grünflächen mit sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.



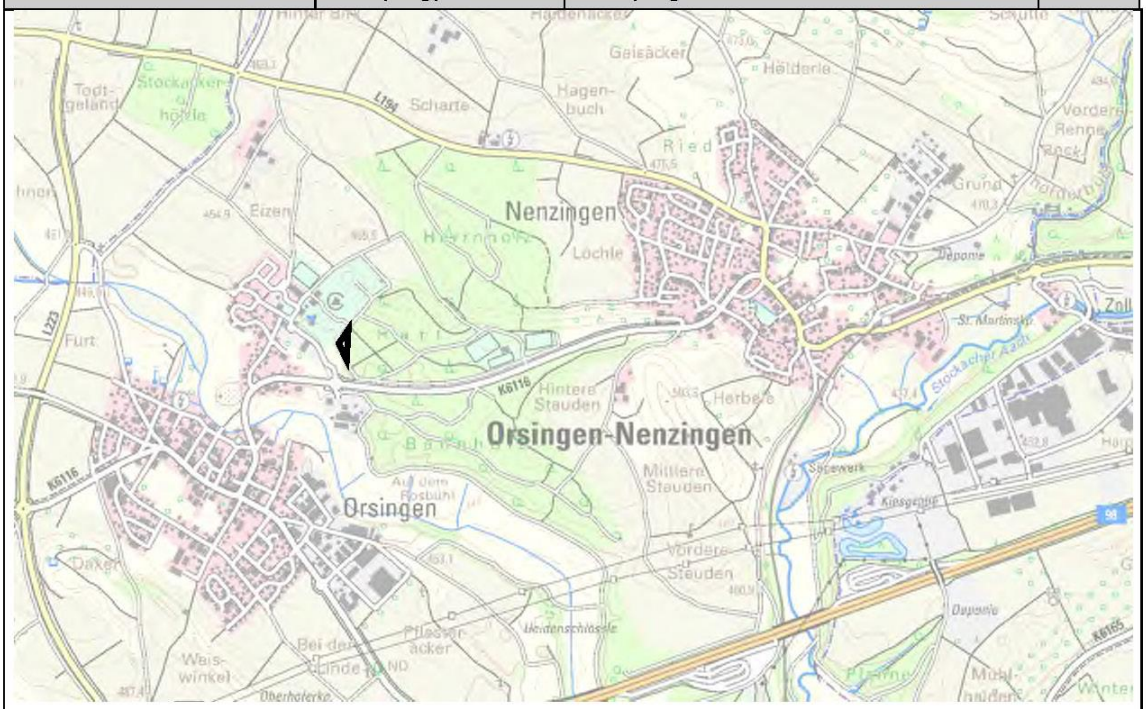
Ausschnitt Flächennutzungsplan

In der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurden Erweiterungsflächen der Sonderbauflächen dargestellt. Die 9. Flächennutzungsplanänderung ist seit 29.07.2021 wirksam. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan

Gemeinde	Bezeichnung	Typ	ca.
Orsingen	Erweiterung Campingplatz I	Sonderbaufläche Camping	0,8 ha



Gemeinde	Bezeichnung	Typ	ca.
Orsingen	Erweiterung Campingplatz II	Sonderbaufläche Camping	0,2 ha



4. Verfahren und Flächengrößen

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans um Außenbereichsflächen erweitert wird, ist ein Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch nicht möglich., sondern wird förmlich durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss am	04.07.2023
Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am	04.07.2023
ortsübliche Bekanntmachung am	07.07.2023
Durchführung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom	10.07.2023
bis einschließlich	11.08.2023
Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am	10.07.2023
Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am	19.12.2023
Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit vom	15.01.2024
bis einschließlich	16.02.2024
ortsübliche Bekanntmachung am	12.01.2024
Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am	22.12.2023
Beschlussfassung zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am	27.02.2024
ortsübliche Bekanntmachung am	01.03.2024
Durchführung erneute Beteiligung der Öffentlichkeit vom	04.03.2024
bis einschließlich	18.03.2024
Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am	29.02.2024
Satzungsbeschluss des Gemeinderates am	16.04.2024
Ausfertigung der Satzung	18.04.2024
Ortsüblichliche Bekanntmachung der Satzung und Inkrafttreten am	19.04.2024

Summe der zu ändernden Flächen:		ca. **45.462m²**
Grundflächen:	Baufenster Bühnenpavillon	81 m²
	Baufenster PV-Überdachungen	2.347 m²
	GR Mischgebiet	3.040 m²
	GR SO 9 Baumhäuser	500 m²
Summe		**5.968 m²**

5.1 Bestehender Bebauungsplan

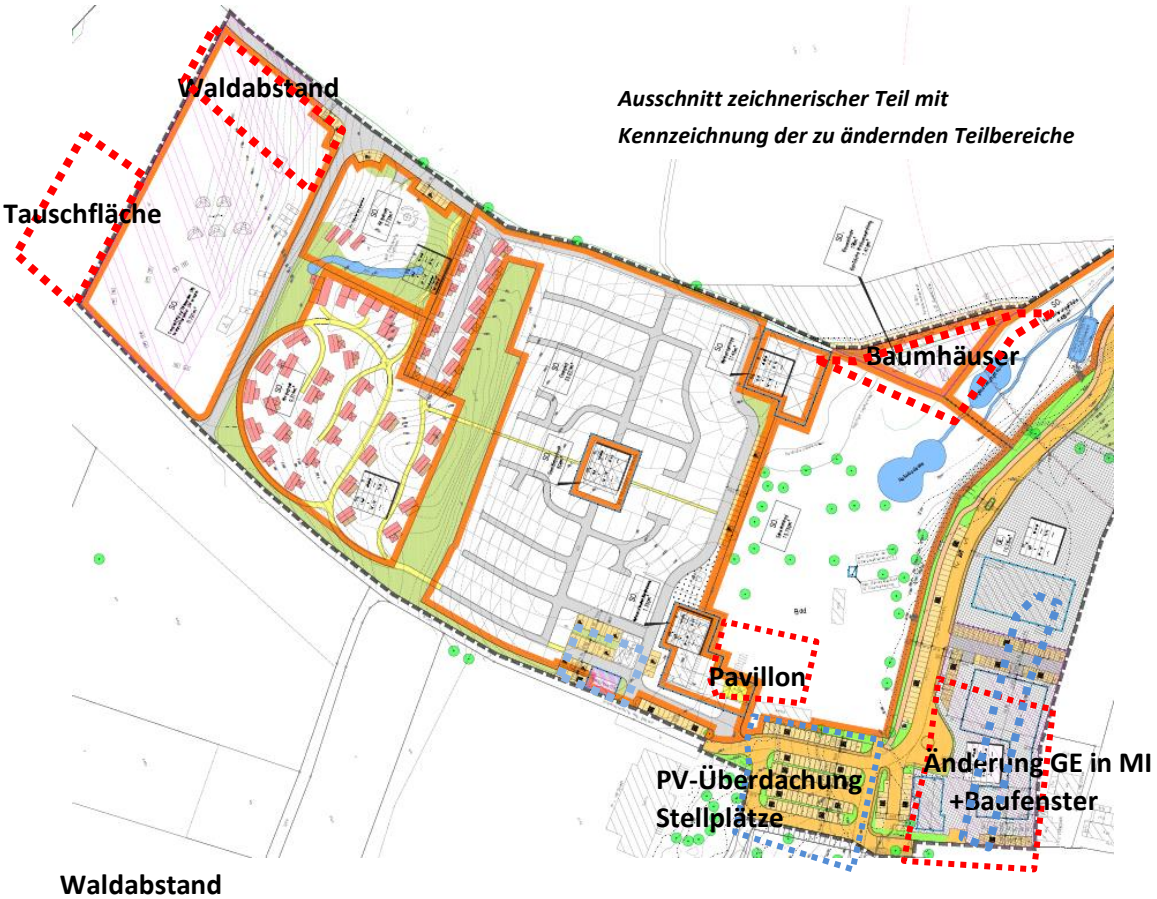
Der bestehende Bebauungsplan „Campingresort Orsingen“ aus dem Jahr 2008 setzte im Bereich des Freizeitparks neben Sondergebieten für die entsprechenden detaillierten Nutzungen des Freizeitparks und Baufenstern und Grundflächen, öffentliche und private Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze, Grün- und Wasserflächen sowie Pflanzungen fest.
Der südliche Teil ist als Gewerbegebiet mit Nutzungsschablonen für zwei Baufenster ausgewiesen, sowie eine private Grünfläche.

5.2 Bebauungsplanänderung 2020/21

Durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplans sollten Erweiterungen des Campingresorts ermöglicht werden. Dies waren im Norden die Vergrößerung des SO 2 -Zeltwiese- und im Osten ein neues Sondergebiet SO 9 – Baumhäuser.

Im südlichen Bereich sollte ein Teil des Gewerbegebiets GE in ein Mischgebiet MI geändert werden, die Baufenster verändert und die Stellplatzflächen neu geordnet werden.

5. Erforderliche Änderungen des Bebauungsplans



Ausschnitt zeichnerischer Teil mit
Kennzeichnung der zu ändernden Teilbereiche

Waldabstand

Im Nordosten des Freizeitparks wurde die Fläche für Camping erweitert, es sind dort Freiflächen für Zelte und Wohnmobile und feste Unterkunftsmöglichkeiten (Auenhöhlen) entstanden. Im gesetzlich geregelten Abstand zum Wald 30m dürfen jedoch keine baulichen Anlagen, auch keine fliegenden Bauten sein. Im Bebauungsplanverfahren soll der Waldabstand festgesetzt werden.

Bühnenpavillon

Im Gelände des Freibads ist in räumlicher Nähe zum Schwimmbad ein Bühnenpavillon geplant. Im Bebauungsplan „Campingresort Orsingen“ ist jedoch im Sondergebiet 1 hierfür keine überbaubare Fläche ausgewiesen.

Baumhäuser

Das Angebot von Übernachtungsmöglichkeiten im Campingresort soll um „Baumhäuser“ erweitert werden. Dies sind kleinere Holzgebäude die aufgeständert in den Gehölzbestand integriert werden. Es sind 8 Baumhäuser vorgesehen. Die Waldfläche wird entsprechend umgewandelt (Entnahme von einzelnen Bäumen), da in Waldflächen keine baulichen Anlagen zulässig sind. Die Fläche muss an anderer Stelle mit dem Faktor 2,5 ausgeglichen werden. Der Waldausgleich ist im Detail der beigefügten naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Überdachung bestehender Parkplätze (öffentlich + privat) mit PV-Anlage

Überdachungen von Stellplätzen, auch mit PV-Anlagen stellen eine bauliche Anlage dar. Hierfür müssen entsprechende Baufenster ausgewiesen werden.

Änderung im Mischgebiet MI

Die Baufenster im Mischgebiet sollen auf ein Projekt für Mitarbeiter-/ Ferienwohnungen und Büro sowie eine Indoor-Spielanlage angepasst werden. Die Wendefläche an der Straße „Am alten Sportplatz“ wird nicht mehr benötigt, da die ursprünglich geplante Wendeanlage für den Bus nicht mehr benötigt wird. Die Bushaltestelle ist an der Kreisstraße verortet. Stattdessen können hier zusätzliche Stellplätze angelegt werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Vorhaben bzw. der Erweiterungen der bestehenden Nutzungen werden im Bereich des Freizeitresorts Sondergebiete SO mit den für den Bereich passenden Spezifizierungen festgesetzt:

- SO 1 Schwimmbad
- SO 2 Sondergebiet Camping
- SO 9 Baumhäuser
- Mischgebiet nach § 6 BauNVO für die geplante gemischte Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Freizeitnutzung.

In den nicht geänderten Gebieten gelten die bestehenden Festsetzungen weiter.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch höchstzulässige **Grundflächen (GR)** sowie die **Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze** festgesetzt. Die maximalen Grundflächen richten sich nach den Vorhaben innerhalb der überbaubaren Fläche und setzen somit eine Obergrenze der Überbauung fest. Im Mischgebiet wird die **GRZ** von 0,6 aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Es wird die maximale Höhe der Gebäude und Überdachungen festgesetzt. Aufgrund der heterogenen Bebauung und wegen der großen Höhenunterschiede im Gelände wir die maximale Gebäudehöhe auf NN bezogen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch **Baugrenzen** bestimmt. Die überbaubare Fläche wurde so ausgewiesen, dass die Lage der Vorhaben möglichst flexibel ermöglicht wird. Die maximal zulässigen Grundflächen innerhalb der Baufenster sind etwas geringer.

Es wird die **abweichende Bauweise** gewählt. Die bestehenden Anlagen und Gebäude sind zum Teil länger als 50 m. Aus diesem Grund wurde die abweichende Bauweise, jedoch mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt und auf 70m, für Überdachungen auf 100m begrenzt.

6.3 Garagen und Stellplätze

Innerhalb der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsplan Campingresort Orsingen die Flächen für Stellplätze übernommen worden. Sie sind in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans mit dem entsprechenden Planzeichen versehen und zur Ermöglichung von Überdachungen mit PV-Anlagen mit Baufenstern versehen worden.

Im Mischgebiet sind die diesbezüglichen Festsetzungen übernommen, da hier die Anlage von PV-Anlagen über den Stellplätzen nicht vorgesehen ist.

6.4 Grünflächen und Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die Fläche für Camping die im Nordosten an den Wald Hardt angrenzt, wird im gesetzlich geregelten Abstand zum Wald 30m als private Grünfläche und gleichzeitig als Fläche die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Hier dürfen aus Sicherheitsgründen keine baulichen Anlagen, auch keine fliegenden Bauten wie Zelte oder Mobil Homes entstehen. Zum dem in Norden des Plangebiets bestehenden Wald ist der gesetzliche Waldabstand (außerhalb des Plangebiets) ebenfalls eingehalten.
Östlich des Sondergebiets 9 „Baumhäuser“ ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der Waldabstand von 30m und ein Brandschutzstreifen von 5m Breite einzuhalten. Diese Schutzzonen sind durch entsprechende Pflegemaßnahmen entstanden und so zu unterhalten. Die Umwandlung der Flächen wurde 2017 im damaligen Verfahren bearbeitet und ist in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichbilanzierung dokumentiert.

6.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsplan Campingresort Orsingen übernommen und für das Vorhaben der PV-Überdachungen ergänzt worden.
Im Bereich des Mischgebiets wurde die Verkehrsfläche reduziert und dem Mischgebiet zugeschlagen, da die Wendefläche zukünftig nicht mehr benötigt wird.

7. Hinweise

Die Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden auf den aktuellen Stand angepasst.

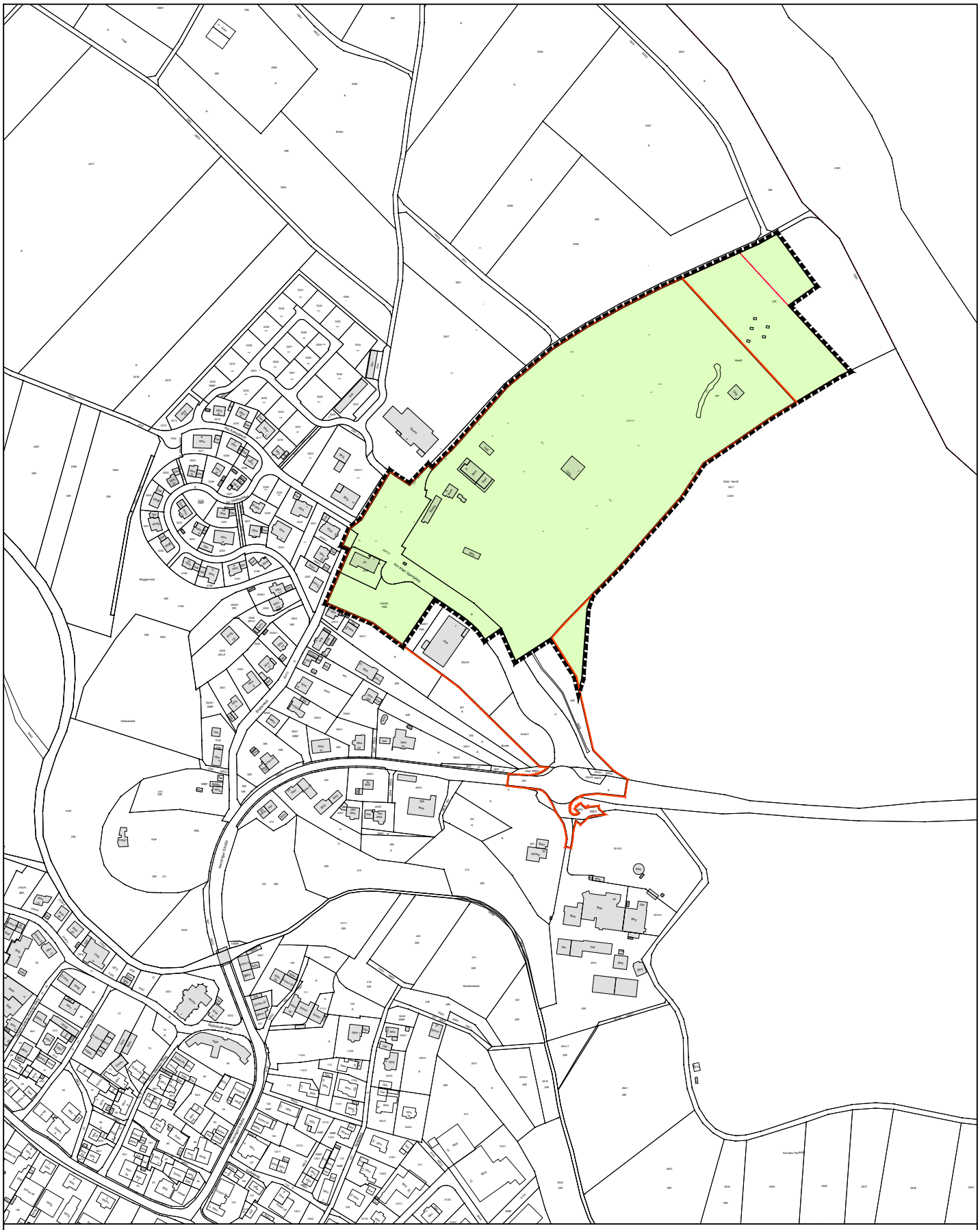
8. Örtliche Bauvorschriften

Dächer
In den Örtlichen Bauvorschriften sind Regeln zur Gestaltung der Gebäude bezüglich der Dachform und Dachneigung. Möglich sind geneigte Dächer als Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 38°. Dies entspricht der geplanten Nutzung und dem Übergang zu den Wohngebieten.
Für Garagen sollen die Dächer begrünt werden, sofern diese nicht mit PV-Anlagen versehen werden. Eine Kombination mit PV ist erwünscht und zulässig.

Die Überdachungen der Stellplätze sind als PV – Anlagen mit Solarmodulen zulässig. Dies dient der Nutzung von regenerativen Energien und somit dem Klimaschutz.

Orsingen - Nenzingen, den 27.02.2024 / erg. 16.04.2024

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de



Bebauungsplan "Campingresort Orsingen,
1. Änderung und Erweiterung"
Gemarkung Orsingen
Geltungsbereich

27.02.2024

M 1:5000

N

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de