



## Aufstellung des Bebauungsplans

### „Freizeitanlage Engelhard“

### im Stadtbezirk Villingen

vom 19.06.2007

#### **A. Rechtsgrundlagen**

*Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878).*

*Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -**BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).*

*5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanzVO**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der Fassung vom 01.04.1991 (BGBl. I S. 59).*

*Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).*

*Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m. W. v.02.01.2005.*

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **Nutzungsart**

Sondergebiet „Freizeitanlage“ gem. § 10 BauNVO

Zulässig sind

- Standplätze für Zelte (zur jahreszeitlich begrenzten Nutzung) sowie Spielflächen
- ein Blockhaus mit behindertengerechtem Sanitärtrakt sowie Gruppen- und Lager-  
räumen
- notwendige Ver- und Entsorgungseinrichtungen und die erforderlichen Stellplätze

#### **Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche für das Blockhaus ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **Verkehrsflächen**

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Platzanlage, die Erschließung der Stellplatzflächen sowie die Andienung und Entsorgung der Müllcontainerstandplätze ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch die Anlage öffentlicher Verkehrsflächen gesichert.

### **2. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gem. § 9 (1), Nr. 25 BauGB)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen sowie Strauchgruppen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum/ Strauch gemäß den Vorgaben nachzupflanzen ist.

#### **Anpflanzen von Bäumen**

Gemäß Planeintrag sind im Sondergebiet min. 27 Laubbäume 1. Ordnung (StU mind. 14 -16 cm) zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Standorte sind festgesetzt und können in begründeten Fällen um bis zu 3 Meter verschoben werden.

#### **Anpflanzen von Sträuchern**

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind als lockere bis dichte Bepflanzung strukturreiche Gebüsche aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern frischer Standorte (Sträucher, Qualität: je nach natürlichem Habitus Höhe min. 40-60 bzw. 60-100) zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Heimische mittelwüchsige Nadelgehölze (max. 2. Ordnung) sind bis zu einem Anteil von 15 % zulässig. Bevorzugt sollten Eiben und Kiefern als Nadelgehölze verwendet werden.

**3. ERHALTUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(gem. § 9 (1), Nr. 15 BauGB)

**3.1 Erhaltung von Bäumen**

Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Bäume und Strauchpflanzungen festgesetzt, die dauerhaft zu erhalten sind. Die DIN 18920 – ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘ ist zu beachten.

**4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB)**

**4.1 Außenbeleuchtung**

Zur Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumleuchtmittel) zu verwenden.

**5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) 24 BauGB)**

**5.1 Lärmschutzanlagen**

Bauliche Anlagen zum Schutz von Wohngebieten vor Lärm aus der Freizeitanlage sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen als bepflanzte Wälle anzulegen. Im Bereich der nordöstlichen Grundstückseinfahrt sind sie an den Wallenden wandartig so überdeckend auszuführen, dass eine Schallausbreitung in Richtung Wohngebiet verhindert wird.

---

**C. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO**

**Rechtsgrundlage:**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S 884 und 895)

**1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Anlagengrundrisses (Bezugshöhe) und dem obersten Anlageabschluss.

Die maximal zulässige Anlagenhöhe ist wie folgt festgesetzt:

	<b>Maximale Höhe in m</b>
Zulässige Anlagenhöhe:	10m

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Anlagenhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

## **2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gem. § 74 LBO**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind ortstypisch, landschaftsgerecht und strukturreich zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen.

Die nicht überbauten und befestigten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung auf den Grundstücken hat mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

### **Einfriedigungen ( § 74 Abs.1 Nr.3 LBO )**

Einfriedigungen als Mauern und geschlossene Bretterzäune sowie sonstige geschlossene Elementzäune, Draht-, Maschendraht- und Metallgitterzäune, ebenso offene Holzlattenzäune sind nicht zulässig.

Sie sind mit geschlossenen Pflanzungen in Form von Hecken auszuführen. Bei allen Gehölzen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

### **Stützmauern ( § 74 Abs.1 Nr.3 LBO )**

Mauern entlang öffentlicher Grünflächen und landwirtschaftlicher Flächen sind nicht zulässig. Stützmauern innerhalb des Sondergebiets sind nur in unverfugter trockener Bauweise und in naturraumtypischem Natursteinmaterial bis zu einer Höhe von maximal 0,6 m zulässig.

### **Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze ( § 74 Abs.1 Nr.3 LBO )**

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Wege und Platzflächen im Sondergebiet, die nicht der Zufahrt zum Gebäude dienen, sind nur in wasserdurchlässigem Belag (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Drainpflaster) zulässig.

## **3. Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO**

### **Versickerung im Bereich des Sondergebiets und der Erschließungsanlagen**

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser der befestigten Flächen und der Dachfläche ist schadlos oberflächlich über den belebten Oberboden zu versickern. Überschusswasser ist über Rigolen in die benachbarte Wiesenmulde abzuleiten. Zu den unverschmutzten Niederschlagswässern gehört nicht Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern.

Die Brauchwassergewinnung ist zulässig. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser oder zur Verwendung von Brauchwasser sind zulässig und erwünscht.

Drainageleitungen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

## D. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Erläuterungen

### 1. Flächenschwerpunkt

- 1.1 Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist, bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

Bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \qquad y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

### 2. Bodendenkmalschutz

- 2.1 Zufällige Funde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege, anzuzeigen. In die Planzeichnung ist ein Hinweis auf eine Fundstätte archäologischer Denkmalpflege aufgenommen.
- 2.2 Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich über den Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten, damit diese begleitend kontrolliert werden können. Sollten dabei Funde zutage treten oder sich Verfärbungen abzeichnen, die auf Grabenstrukturen hinweisen, müssen diese fachgerecht dokumentiert werden. Eventuelle kurzfristige Verzögerungen im Arbeitsablauf durch erforderliche Dokumentationsarbeiten sind bauseits in Kauf zu nehmen.

### 3. Bodenschutz

- 3.2 Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollen bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:
- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
  - Minimierung der Bodenverdichtung und Belastungen
  - Separate Behandlung von Mutterboden
  - Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet
  - Wasserdurchlässige Beläge (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterterrassen) sollen auf Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichem Verkehr verunreinigt werden können, aufgebracht werden.
  - Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub soll soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zugeführt.
  - Durch Dachbegrünungsmaßnahmen sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.

#### 4. Natur- und Landschaft

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen für Außenbeleuchtungen zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel eingesetzt werden.

#### 5. Altlastenverdachtsflächen

- 5.1 So weit sich durch Baumaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

#### 6. Bodenaushub

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung/ -profilierung und der Aufschüttung der Lärmschutzwälle nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Es ist vorrangig der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.
- Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. Diese Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen zu.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Stadtbauamt- Abteilung Tiefbau zu übermitteln.
- Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die **Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte **Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)** einzuhalten.

#### 7. Zeitpunkt der Bepflanzung

Die Bepflanzung der Flächen für Anpflanzungen sind mit Fertigstellung der baulichen Anlagen endgültig fertig zustellen.

#### 8. Waldabstand

Entsprechende Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen der von baulichen Anlagen und einer Aufenthaltsnutzung freizuhaltenen Flächen (Waldabstand) sind in der Planzeichnung eingetragen. Es gelten die allgemeinen Bestimmungen der Landesbauordnung.