

# Textteil

zum Bebauungsplan  
und zu den örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet

## "Freizeitpark Klaremer Grund"

im  
Zentralbereich Villingen-Schwenningen

vom 22.01.1999

### TEIL A

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 (1) BauGB]

##### 1.1 Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (Gemeinbedarfsfläche 1):

- Zulässig sind:
- Einrichtungen (Gebäude, fliegende Bauten, Spielplätze und –einrichtungen) zum Zwecke der Freizeitgestaltung für Familien
  - Freizeitpark-Verwaltung
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
  - Geländemodellierungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) bis 2,00 m Höhe oder Tiefe

##### 1.2 Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (Gemeinbedarfsfläche 2):

- Zulässig sind:
- Einrichtungen (hier nur Stallungen, fliegende Bauten, Spielplätze und -einrichtungen) zum Zwecke der Freizeitgestaltung für Familien
  - Geländemodellierungen bis 3,00 m Höhe oder Tiefe

### **1.3 Stellplätze und Garagen [§ 12 (6) BauNVO]:**

Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Garagen sind nur im Zusammenhang (integriert oder angebaut) mit Hauptgebäuden zulässig.

## **2. NEBENANLAGEN [§ 14 BauNVO]:**

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Ausnahme von Einfriedigungen, Toren und Werbeanlagen keine Nebenanlagen zulässig.

## **3. SCHALLSCHUTZ [§ 9 (1) 24 BauGB]:**

Zur Abschirmung des Freizeitparklärms gegenüber den Wohngebieten „Schiltherhäusle 1 und 2“ sind folgende aktive Lärmschutzeinrichtungen und -maßnahmen zu treffen:

- Am der südwestlichen Grenze des Parks ist ein 12 m hoher Lärmschutzwall zu errichten.
- Gebäude für geräuschintensive Veranstaltungen sind baulich schallschluckend zu errichten und bei Betrieb in südwestlicher Richtung geschlossen zu halten.
- Festzelte sind bei Betrieb in südwestlicher Richtung geschlossen zu halten.
- Lautsprecheranlagen im Parkgelände sind so zu begrenzen, daß bei Durchsagen eine Schalleistung von  $L_w=105$  dB(A) incl. Impulszuschlag je Lautsprecher nicht überschritten wird und sie sind so aufzustellen, daß sie in Nord- oder Ost-richtung beschallen.
- Geräuschintensive Einrichtungen sind an den Ostrand des Parks zu legen.
- Während der Ruhezeiten (vor 9 Uhr, nach 20 Uhr und an Sonn- und Feiertagen zusätzlich zwischen 13 – 15 Uhr) sind die geräuschintensiven Aktivitäten auf die max. Schalleistung von  $L_w=115$  dB(A) incl. Impulszuschlag zu begrenzen.

## **4. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 (1) 20 BauGB]**

Die nach § 8a-c BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft am Eingriffsort (Baugrundstück) festgesetzt :

### **4.1 Regenwasserbewirtschaftung [§ 9 (1) 20 BauGB]**

Die Niederschläge von Dach-, Hof- und Wegeflächen sind auf dem Grundstück zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen.

Der Eingangsbereich und die Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflußbeiwert max. 0,7), alle Wege und Plätze im Parkgelände mit wassergebundener Decke auszuführen. Oberflächenwässer von Dächern und befestigten Flächen sind in



- den See oder in Zisternen (pro 50 m<sup>2</sup> Dachfläche 1 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen) zu leiten, das von den Wegen und Plätzen im Parkgelände in die angrenzenden Vegetationsflächen. Überschüssiges Wasser muß dem Trockenbach mittels eines Überlaufs zugeführt werden.

#### **4.2 Nicht überbaute Flächen**

Die nicht für die Erschließung und Stellplatzflächen in Anspruch genommenen nicht überbauten Flächen sind landschaftstypisch gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Artenwahl für die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Pflanzliste unter Hinweise).

#### **4.3 Geländemodulationen und Erdwall**

Die Geländemodulationen im Parkgelände sind mit einer Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste (80% Sträucher, 20% Bäume) zu bepflanzen.

Der große Lärm- und Sichtschutzwall südwestlich des Parkgeländes ist mindestens zu 50% mit einer Wildwiesenmischung aus heimischem, standortgerechtem Samenmaterial anzusäen; der Rest ist mit locker gestreuten heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchgruppen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.

#### **4.4 Trockenbachbereich**

Der Trockenbach- und Seebereich ist mit heimischer und standortgerechter Ufervegetation zu bepflanzen und vor störenden Einwirkungen (z.B. Betreten, Bespielen) zu schützen.

#### **4.5 Fassadenbegrünung**

Geeignete Fassadenflächen von festen Gebäuden sind zu begrünen (1 Kletterpflanze pro lfd. 5 m Wand).

#### **4.6 Stellplatzanlage**

Auf der Stellplatzanlage ist pro 6 Stellplätze ein Laubbaum der Kategorie Einzelbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen. Dabei sind Pflanzscheiben von einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

### **5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT [§ 9 (1) 21 BauGB]:**

#### **5.1 Leitungsrecht:**

Innerhalb dieser gekennzeichneten Flächen ist eine Bebauung oder andere Nutzung nicht oder nur in eingeschränkter Weise und im Einvernehmen mit den jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsträgern zulässig.

## TEIL B

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.95, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.97

#### 1. WERBEANLAGEN [§ 74 (1) 2 LBO]:

Werbeanlagen sind nur auf dem eigentlichen Freizeitparkgelände zulässig. In Anzahl und Gestaltung haben sich die Werbeträger eine dem naturnahen Charakter des Freizeitparks und seiner Umgebung entsprechende Zurückhaltung aufzuerlegen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muß blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

#### 2. EINFRIEDIGUNGEN [§ 74 (1) 3 LBO]:

Einfriedigungen sind nur als transparente Zäune bis zu einer Höhe von 2.00 m zulässig. Ausnahmsweise sind auch abschnittsweise Sichtschutzzäune oder Hecken zulässig, wenn der Zweck nachgewiesen werden kann; ansonsten sind einzelne Klettergehölze oder Sträucher zulässig.



## TEIL C

### HINWEISE

#### 1. BAUGRUBENAUSHUB:

Mutterboden muß zwischengelagert und später wieder zur Verfüllung gebracht werden. Baugrubenaushub ist auf dem Grundstück zur Geländemodellierung zu nutzen.

#### 2. GRUNDWASSERSCHUTZ:

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserschutzzone III der Keckquellen. Auf die Bestimmungen der Wasserschutzverordnung wird hingewiesen.

#### 3. DENKMALSCHUTZ:

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg ist gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.

#### 4. GASVERSORGUNG SÜDDEUTSCHLAND GMBH:

Im Schutzbereich der GVS-Leitung dürfen keine baulichen Anlagen oder die GVS-Leitung gefährdende Einwirkungen vorgenommen werden. Die GVS-Auflagen und Techn. Bestimmungen sind zu beachten.

#### 5. PFLANZLISTE:

##### Einzelbäume:

Acer pseudoplatanus  
Fraxinus excelsior  
Ulmus glabra  
Fagus sylvatica  
u. a.

Berg-Ahorn  
Gemeine Esche  
Berg-Ulme  
Buche

##### Kleinbäume:

Alnus glutinosa  
Betula pendula  
Betula pubescens  
Populus tremula  
Salix sp.  
Sorbus aucuparia  
u. a.

Schwarzerle  
Gemeine Birke  
Moor-Birke  
Zitter-Pappel  
Weide  
Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Lonicera xylosteum  
Frangula alnus  
Prunus padus  
Salix caprea  
Sambucus racemosa  
u. a.

Hartriegel  
Hasel  
Pfaffenhütchen  
Heckenkirsche  
Faulbaum  
Trauben-Kirsche  
Sal-Weide  
Traubenholunder

Gehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Ligustrum vulgare  
u. a.

Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Liguster

Klettergehölze:

Clematis vitalba  
Hedera helix  
Parthenocissus quinquefolia var. engelmannii  
Polygonum aubertii

Gemeine Waldrebe  
Efeu  
Wilder Wein  
Schling-Knöterich

*Geo*

Villingen-Schwenningen, den 15. März 1999  
Bürgermeisteramt  
In Vertretung

  
Theo Kühn  
Erster Bürgermeister

