



# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „FERIENHAUS- UND FREIZEITANLAGE TIERGARTEN, 1.ÄNDERUNG“**

**TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF  
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN  
BAUVORSCHRIFTEN  
VOM 6. MAI 2020**

Planaufsteller Bebauungsplanänderung:  
Ingenieurbüro Max Huchler  
Stockäcker 1  
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:  
Schweinhausen, 6. Mai 2020

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind in Rot dargestellt

## 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 10.11.2017 (BGBl.I, S.3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 29.11.2017 (BGBl.I, S.3786)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313)
- 1.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I, S.1057)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff. 1. BauGB, §§ 1 und 10 BauNVO)
  - 2.1.1 Sondergebiet ferienhaus- und Freizeitanlage (§ 10 BauNVO)
  - 2.1.2 Das Sondergebiet „ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer Anlage mit Ferienwohnungen und Fremdenzimmern mit zugehörigen Anlagen wie Spielplätzen, Tierställen und -gehegen, Frei- und Grünanlagen und Verkehrsanlagen sowie angeschlossener Gastronomie, eines Kindergartens und Wohnnutzung für die Familie des Betreibers.  
Die jeweilige Nutzung ergibt sich aus dem Planeinschrieb.
  - 2.1.3 Im Sondergebiet sind maximal zulässig:
    - 25 Fremdenzimmer
    - 35 Ferienwohnungen
    - 1 Kindergarten
    - Gastronomie (Gebäude 4 und 16)
    - 1 gewerbliche Lagerhalle für Gartengestaltung bis zur Beendigung dieser Nutzung. Nach dieser Nutzung ist nur noch eine Nutzung im Rahmen bzw. mit Bezug zur Typik der Ferienhaus- und Freizeitanlage zugelassen (§ 9 Abs. 2 BauGB).
    - 3 Wohnungen für Eigenbedarf des Betreibers
    - 1 Kiosk mit Materiallager, Verkauf und Bewirtung für die Adventure-Golf-Anlage
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
  - 2.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche  
Der im Baufenster eingetragene Wert stellt die jeweils maximal überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Baufensters für bauliche Anlagen dar.  
Bezogen auf das Plangebiet dürfen maximal 3.850 m<sup>2</sup> mit Gebäuden und zusätzlich 200 m<sup>2</sup> Im Bereich der Adventure-Golf-Anlage überbaut werden.  
Außerhalb der Baufenster dürfen über die im Plan mit „ST“ dargestellten Stellplätze maximal 25 weitere Stellplätze bzw. maximal 315 m<sup>2</sup> weitere Stellplatzfläche hergestellt werden.
  - 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen  
maximale Gebäudeoberkante ab EFH sowie für bauliche Anlagen  
für die Gebäude 1 – 4 und 6 – 12: 8,0 m  
für die Gebäude 13 – 14: 11,0 m  
für das Gebäude 5: 12,10 m  
für das Gebäude 15: 6,0 m  
Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt der Dachhaut gemessen.

### 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze

### 2.4 Umsetzung in Bauabschnitten

Die Umsetzung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur in den drei dargestellten Bauabschnitten in der Reihenfolge 1, 2, 3 nacheinander zulässig. Hierbei darf mit dem Folgenden Bauabschnitt erst begonnen werden, wenn mindestens 80 % des vorigen Bauabschnittes umgesetzt sind und gleichzeitig der Bedarf für den umzusetzenden Bauabschnitt nachgewiesen wird.

Die Bebauung der Bauabschnitte darf jeweils nur von der bestehenden Bebauung nach außen erfolgen. Hierzu werden folgende Reihenfolgen (Gebäudenummern) der Bauabschnitte festgesetzt:

Bauabschnitt 1: 16 – 15, zeitgleich oder danach 2 – 1

Bauabschnitt 2: 14 – 13

Bauabschnitt 3: 7 – 8 – 9, zeitgleich oder danach 10 – 11

### 2.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Baufenster zugelassen.

Überdachte Stellplätze sind nur auf den mit ST gekennzeichneten Flächen und in einer Maximalanzahl von 35 Stück zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet zugelassen.

### 2.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die EFH darf maximal 30 cm über dem bestehenden Gelände am Standort des jeweiligen Gebäudes liegen.

### 2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Private Verkehrsflächen, insbesondere Straßen, Wege und Stellplätze zur inneren Verkehrserschließung der Anlage

### 2.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)



Private Grünanlagen und Freiflächen zur Eingrünung der Anlage



Spielplatz



Fläche für Adventure-Golf-Anlage

### 2.9 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25a und b BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche /Ausgleichsmaßnahme.

Die Ausgleichsflächen umfassen die dornstrauchreichen Feldheckenstreifen am Nordrand des Gebiets und die Streuobstwiese am Nordwestrand des Gebiets. Als Bäume innerhalb der Ausgleichsflächen sind ausschließlich Obst-Hochstämme (v.a. Apfel, Birne, Kirsche und Walnuß) zu pflanzen.



Pflanzgebot Laubbäume auf variablem Standort zur Eingrünung der Verkehrsflächen und der Stellplätze, eine Verschiebung des Baumstandortes entlang der Verkehrsflächen ist zulässig. Anstelle von Laubbäumen können auch Obst-Hochstämme gepflanzt werden. Die Arten sind aus Pflanzliste 1 auszuwählen.



Pflanzgebot Hecke als Ausgleichsmaßnahme mit einer mindestens 3-reihigen dornstrauchreichen Hecke mit standortgerechten, heimischen Laub-Sträuchern. Der Anteil der Dornsträucher sollte bei mindestens 50 % liegen. Der Pflanz- und Reihenabstand sollte 1,00 – 1,50 m betragen.

Die Arten sind aus Pflanzliste 2 auszuwählen.

Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen.

#### Parkplätze, Stellplätze und befestigte Hofflächen

Park- und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden um den schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern. Wasserdurchlässige Asphalt- und Betonbeläge sind nicht zulässig. Für die übrigen befestigten Flächen sind soweit als möglich ebenfalls wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Das Oberflächenwasser der Flächen ist nach Möglichkeit breitflächig über die angrenzenden Grünflächen zu versickern um die Grundwasser-Neubildungsrate weitgehend zu erhalten.

#### Außenbeleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten (wegen der Nähe zu Schussen, Steeger See und Haslacher Bach) wird für die Dauer-Beleuchtung von Straßen, Stellplätzen, Höfen und Zufahrten die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil festgesetzt (LED-Lampen). Die Beleuchtung muss nach oben und zur Seite abgeschirmt und in Richtung naturnaher Bereiche abgeblendet werden. Für Außenbeleuchtungen an Gebäuden sind Bewegungsmelder zu verwenden, die sicherstellen, dass die jeweilige Beleuchtung nur für eine kurze Zeitspanne eingeschaltet werden. Die nächtliche Beleuchtung ist bis maximal 24 Uhr zulässig.

#### 2.10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



### **3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

- 3.1 Dachform, -neigung und -gestaltung  
Mit Ausnahme von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 23 Grad und maximal 50 Grad zulässig. Gebäudedächer sind mit roten rotbraunen bzw. braunen Farbtönen auszuführen. Die Dacheindeckung bzw. die Dachfläche darf nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein.
- 3.2 Fassaden  
Die Fassaden dürfen nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein. Als Fassadenfarben sind nur helle und gedeckte Farben zulässig, grelle Farben sind nicht zulässig.
- 3.3 Werbeanlagen  
Mit Ausnahme von unbeleuchteten Werbeanlagen bis zu 1 x 1 m an den Gebäuden für Gastronomie(4 und 16) sind Werbeanlagen nicht zugelassen.
- 3.4 Solar- und Photovoltaikanlagen  
Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zugelassen.
- 3.5 Entwässerung  
Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist ausschließlich gedrosselt in einen Vorfluter einzuleiten. Insbesondere das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist vorwiegend breitflächig in den angrenzenden Grünflächen flächenhaft zu versickern. Diese Versickerung hat grundsätzlich über eine mindestens 30 cm starke Oberbodenschicht zu erfolgen. Soll Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet werden, so muss eine Retentionsanlage nach DWA-Arbeitsblatt A 117 ausgeführt werden. Es muss ein Retentionsvolumen von mindestens  $3 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2 A_{\text{red}}$  ausgeführt werden.

#### 4. ANHANG

##### 4.1 Pflanzlisten

###### 4.1.1 Pflanzliste 1

In Verbindung mit Pflanzgebot Laubbäume wird die Art der Gehölze wie folgt festgesetzt:  
Die zu pflanzenden Laub-Bäume (Pflanzqualität Bäume: Stamm-Umfang mind. 10 – 12 cm)  
sind aus der nachfolgenden Pflanz-Liste einheimischer und standortgerechter Gehölze  
auszuwählen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB):












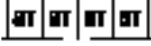

Spitz-Ahorn (in Sorten)	<i>Acer platanoides spec.</i>
Berg-Ahorn (in Sorten)	<i>Acer pseudoplatanus spec.</i>
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche (in Sorten)	<i>Fraxinus excelsior spec.</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Obst-Hochstämme	

###### 4.1.2 Pflanzliste 2

In Verbindung mit Pflanzgebot Hecke wird die Art der Gehölze wie folgt festgesetzt:  
Die zu pflanzenden Sträucher sind an der nachfolgenden Liste gebietsheimischer und  
standortgerechter Gehölze auszuwählen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB):

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Feldrose	<i>Rosa avensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix carpea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

## 5. SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

	Abgrenzung Flächennutzungsplan
	Abgrenzung Bauabschnitte
	Flurstücksgrenze
	Nutzungsartgrenze
	Flurstücksnummer
	bestehende Gebäude
	Überschwemmungsfläche HQextrem
	HQ100 - Linie
	Abbruch bestehender Gebäude
	bestehende Bäume
	Zufahrt
	Stellplätze
	Sondergebiet

## 6. HINWEISE

### 6.1 Archäologie

- a) Der bevorstehende Beginn der Erdarbeiten (Oberbodenabtrag) ist wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin schriftlich **beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Ansprechpartnerin ist: Marie-Claire Ries, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735-93777 oder 0172-6208797, Mail: marie-claire.ries@rps.bwl.de.**
- b) Erdarbeiten sind bei archäologischer Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege durchzuführen.
- c) Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium **Stuttgart** mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

### 6.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt die Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets. Aus diesem Grund werden diesem Plangebiet folgende Ausgleichsmaßnahmen auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken 355 und 360 /1 zugeordnet:

Es ist eine Fläche von 8.000 m<sup>2</sup> entsprechend Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wieder zu vernässen und zu einer extensiv bewirtschafteten 2-mahdigen Frischwiese zu entwickeln. Es sind weder Mineral- noch Gülledüngung zulässig. Das Mähgut ist abzufahren eine Mulchung ist nicht zulässig.

Die auf der Fläche vorhandenen Drainagen sind unbrauchbar zu machen. Der Wasserspiegel in den angrenzenden wasserführenden Gräben ist durch geeignete Maßnahmen (Staubretter, Sohlrampen) auf 10 – 20 cm unter Geländeniveau anzuheben.

Zusätzlich sind 2 – 3 schicht- oder grundwassersergespeiste Kleingewässer mit je 150 – 400 m<sup>2</sup> Wasserfläche anzulegen.

Eine Betroffenheit von Hinterliegern durch die Maßnahmen kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse ausgeschlossen werden.

**Für die Planänderung wird zusätzlich eine Fläche von ca.1,5 ha als Ausgleichsfläche auf dem Flst. 397 zugeordnet.**

### 6.3 Hochwasservorsorge

Bei der westlichen Zufahrtsstraße, welche sich im Plangebiet befindet und ca. ab HQ50 überflutet wird, handelt es sich um eine bestehende bauliche Anlage. Sofern künftig bauliche Veränderungen an der Straße geplant sind, darf sich dadurch das Hochwasserabflussverhalten nicht nachteilig verändern. Bauliche Veränderungen müssen mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden (§§ 77, 78 WG). Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes grenzt die Überflutungsfläche HQ100 unmittelbar an das Plangebiet an, befindet sich jedoch noch knapp ausserhalb. Aus Gründen der Hochwasservorsorge wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bei außergewöhnlichen Extremhochwasserereignissen (z.B. mehr als HQ100 oder HQextrem) Überflutungen auftreten können.

**Es sollten allerdings Regeln beachtet werden, um Hochwasserschäden zu vermindern und zu vermeiden. Gebäude sollten „hochwasserangepasst“ geplant und gebaut werden. Hinweise hierzu stellt u.a. das Land Baden-Württemberg auf der Homepage [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) zur Verfügung.**

### 6.4 Altlasten

Im östlichen Bereich des Plangebietes liegt die dokumentierte Altablagerung „Seeschachen“ (Flächennummer 159) Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Aufgrund der Schadstoffanteile, die im Rahmen der Untersuchung festgestellt wurden oder aufgrund sonstiger konkreter Hinweise kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Tiefbauarbeiten/Aushubarbeiten im Bereich der Altablagerung sind von einem Fachbauleiter Altlasten



zu überwachen.

#### 6.5 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

- Anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu verwerten
- Aufgrund der großflächigen Oberbodenentfernung ist ein vereinfachtes Bodenmanagementkonzept zu erstellen.
- Bodenaushub ist gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz möglichst hochwertig zu verwerten
- Nach BauGB ist Mutterboden vor Vergeudung zu schützen
- Bei allen Bodenarbeiten mit Oberboden(Humus) und kulturfähiger Unterboden sind die Vorgaben der DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) einzuhalten.

Insbesondere sind folgende Punkte bei der Bauausführung zu berücksichtigen:

- Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung
- Zwischenlager für Böden (Anlage von Mieten nach der DIN 19731), diese Lagerflächen sind zu dimensionieren und im Lageplan 1:500 darzustellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen.
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen
- Der Boden außerhalb des Baufeldes darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.
- Ein Ausbau von Oberboden- und kulturfähigem Bodenmaterial nur bei geeigneter Witterung. Die Umlagerungseignung von Böden in Abhängigkeit vom Feuchtezustand der DIN 19731 ist zu beachten.

Der Baubeginn ist der Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

#### 6.6 Artenschutz

Bei einem Abbruch von bestehenden Gebäuden muss geklärt werden, dass der Eingriff keine Auswirkungen auf streng geschützte Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hat.