

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Campingplatz Reiherwald"

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Form der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. 1. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. 1. S. 466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntma-chung vom 23.01.90 (BGBl. 1. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Inve-stitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohn-bauland (Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. 1. S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO'90) vom 18.12.90 (BGBl. 1. 1991, S. 56)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.85 (GBl. S. 51), vom 22.02.88 (GBl. S. 55), vom 08.01.90 (GBl. S. 1) und vom 17.12.90 (GBl. S. 426) in der jeweils gültigen Fassung
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. Fassung vom 03.10.83 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Ge-setz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.87 (GBl. S. 161)

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

#### 1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO (2)

1.2 Ausnahmen nach § 6 (3) 1 sind nicht zulässig.

#### 1.3 Sondergebiet gemäß § 10 (5) BauNVO

In dem als Sondergebiet - Camping - abgegrenzten Bereich sind alle zum ordnungsgemäßen Betrieb des Campingplatzes erforderlichen Einrichtungen zulässig, einschließlich Empfang, Verwaltungsgebäude. Bei der Objektplanung Campingplatz ist insbesondere die Campingplatzverordnung (CPIVO) Baden-Württemberg vom 15. Juli 1984 (GBl. S. 545, ber. 1985 S. 20) zu berücksichtigen.

1.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.

### 2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

2.1 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) + (2) BauNVO werden zugelassen.

2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.4 Das Anbringen von Werbeanlagen und Beschriftungen richtet sich nach der LBO.

### 3. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

3.1 Garagen und Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

3.2 Für die Erstellung und Gestaltung der Garagen mit Flach-, Sattel- oder Walmdach gilt die Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

4. Verkehrsflächen - Verkehrsstraßen (§ 9 (1) 11. BauGB)

4.1 Die Erschließung erfolgt von der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße Biberach - Steinach aus. Die Ein- und Ausfahrten sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

5. Führung von Versorgungsleitungen und Leitungsrechte  
(§ 9 (1) 21 und 13 BauGB)

5.1 Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein ober- und unterirdisches Kabelnetz.

5.2 Leitungsrechte für Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen und Stromversorgungen zugunsten der Gemeinde Biberach sind im Bebauungsplan eingetragen. Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

5.3 Der bestehende Verbandssammler (Kanal) ist von der Bebauung freizuhalten (5,00 m breit). Bei einer eventuellen Überbauung ist eine Genehmigung der Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. bzw. deren Auflagen einzuholen.

6. Pflanzgebot über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

6.1 Mischgebiet:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum festgesetzt. Es sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Die eingetragenen Bäume sind als Pflanzschema für die Art der Bepflanzung zu bewerten. Es ist in den Einzelheiten und der Pflanzart nicht verbindlich.

6.2 Sondergebiet - Campingplatz:

Die im Bebauungsplan eingetragenen Bäume und Sträucher (Standorte) werden rechtsverbindlich.

Aus der Planzeichenverordnung des Bebauungsplanes ist die Art der festgelegten Bäume und Sträucher ersichtlich.

6.3 Die Grünflächen des Campingplatzes, soweit sie nicht mit flächendeckenden Pflanzbindungen versehen sind, als Verkehrsfläche oder überbaubare Baufläche dienen, sind als Rasen- und Wiesenflächen anzulegen.

6.4 Die inneren Erschließungsstraßen (Campingplatz) sind als wassergebundene Straßen auszuführen.

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (2) BauGB)

Baugestaltung (§ 73 (1) LBO)

1. Dachgestaltung und Form

1.1 Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem Material einzudecken.

1.2 Die Dachneigungen der Gebäude ergeben sich aus dem Planeintrag und sind zwingend für die Hauptgiebelrichtung (Doppelpfeil im Plan) festgelegt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten, die jedoch nicht höher als das Hauptgebäude sein dürfen, sind zugelassen.

1.3 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer.

1.4 Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte (Negativgauben) und Dachflächenfenster sind zulässig. SchlepPGAuben sind ab 35° zulässig.

1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen sich hinsichtlich Farbe, Form, Größe und Materialien der Gestaltung der Baukörper anpassen.

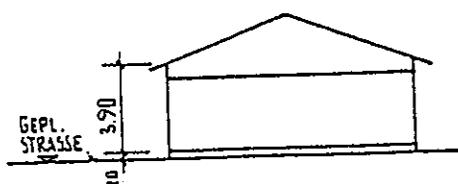
1.6 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal die Hälfte der Länge der zugehörigen Trauflänge betragen.

1.7 Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen.

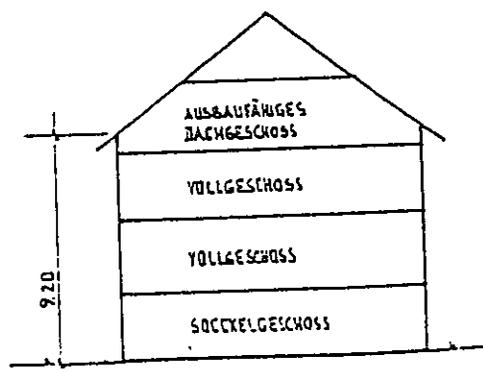
2. Gebäudehöhen

2.1 Die Wandhöhe der Gebäude ist wie folgt vorgesehen:

Sondergebiet - Camping



Mischgebiet



Die Wandhöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß bzw. Untergeschoß Rohfußboden bis zum oberen Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut beim Ziegeldach.

3. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

3.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

3.2 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

3.3 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und- oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### 4. Bodenschutz

##### 4.1 Bestimmungen für Erdarbeiten

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### 4.2 Allgemeine Bestimmungen

- a) Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- b) Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- c) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- d) Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- e) Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- f) Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- g) Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.3 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- a) Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommene Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- b) Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

- c) Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

- d) Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

5. Bauvorlagen gemäß § 53 Abs. 2 LBO

- 5.1 Die Gemeinde Biberach bzw. die Baurechtsbehörde kann die Darstellung der Gebäude und der Nachbargrundstücke sowie weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

6. Ordnungswidrigkeiten

- 6.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwider handelt. Auf § 74 LBO wird hingewiesen.

6.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

Biberach, den 29. MAI 1995

*Saering*  
.....  
..... (Saering) .....



Der Bürgermeister