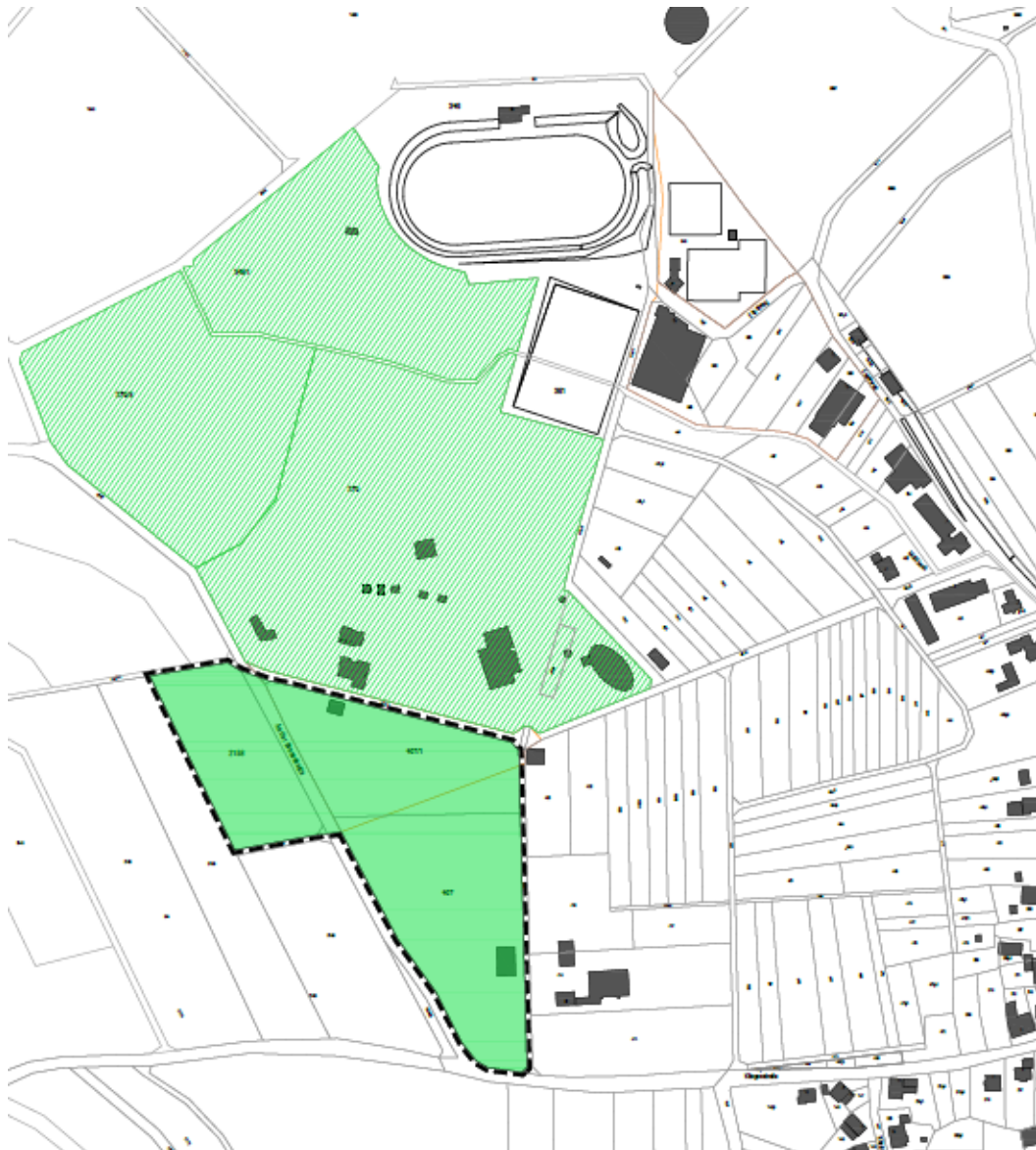

Bebauungsplan "Erweiterung des Campingplatzes"

Fassung vom 09.12.2019

Verfahrensstand:

**Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
und Behördenvoranhörung**



Inhaltsübersicht

1.	Verfahrensübersicht	3
2.	Satzung	4
A.	Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	6
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
C.	Örtliche Bauvorschriften	12
D.	Anhang - Pflanzlisten	14
3.	Begründung	

VERFAHRENSÜBERSICHT

1.	Aufstellungsbeschluss	am	18.12.2019
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am
3.	Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am
4.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis
5.	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss	am
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am
7.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom mit Begründung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
8.	Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	am	
9.	Beschluss über Bedenken und Anregungen	am
10.	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	am
AUSFERTIGUNG			
Tengen, den			
		 (Marian Schreier Bürgermeister)
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans			am

SATZUNG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (PlanZV)	i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

a) Bestandteile des Bebauungsplans

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. Zeichnerischer Teil | vom 09.12.2019 |
| 2. Planungsrechtliche Festsetzungen | vom 09.12.2019 |

b) Bestandteile der örtliche Bauvorschriften

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. Örtliche Bauvorschriften | vom 09.12.2019 |
|-----------------------------|----------------|

c) Beigefügt sind:

- | | |
|---|----------------|
| 4. gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 09.12.2019 |
| 5. Umweltbericht zum Bebauungsplan | vom |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten - Außerkraftsetzung

Die Satzung über den Bebauungsplan „Erweiterung des Campingplatzes“ und über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung des Campingplatzes“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Überlagerungsbereich außer Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Tengen, den

Marian Schreier
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

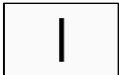
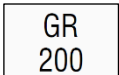
A. ZEICHNERISCHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung §§ 1 - 15 BauNVO

- 1.1  Sondergebiet Campingplatz § 10 BauNVO
Zulässig sind:
- mobile Freizeitunterkünfte wie Wohnmobile, Wohnwagen (Caravans)
- Sanitärgebäude (Standorte nicht festgesetzt)
- Pkw-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Spielplatz
- 1.2  Sondergebiet Campingplatz und Hotel
Zulässig sind:
- mobile Freizeitunterkünfte wie Wohnmobile, Wohnwagen (Caravans)
- Sanitärgebäude (Standorte nicht festgesetzt)
- Pkw-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Hotel mit den zugehörigen Nebenanlagen
- Gaststätte / Restaurant
Rezeption für Hotel und Campingplatz
- Betreiberwohnung
- 1.3  Sondergebiet Campingplatz und Stellplätze
Zulässig sind:
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Sanitärgebäude (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)
- Funktionsgebäude für den Campingplatzbetrieb
- Spielplatz
- 1.4  Sondergebiet Campingplatz
Zulässig sind:
- Mitarbeiterunterkünfte
- Maschinen- und Lagerhalle
- sonstige Funktionsgebäude für den Campingplatzbetrieb
- Gebäude für die Freizeitgestaltung der Campingplatz-Gäste
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

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

- 2.1  Sanitärgebäude im SO1 und SO2:
max. 1 Vollgeschoss
-  höchstzulässige Grundfläche (GR) je Sanitäreinheit in m²

FH
5,00

Höchstzulässige Gebäudehöhe: max. 5 m

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der talseitig im Mittel gemessenen geplanten Geländehöhe und der oberen Begrenzung der talseitigen Außenwand (Wandhöhe bei Flachdachgebäuden, Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern gemessen senkrecht an der talseitigen Außenwand).

2.2

Hotel, Gastronomie und sonstige Funktionsgebäude für den Campingplatz (außer reine Sanitärgebäude, s. Ziff. 2.1) im SO2:

III

max. 3 Vollgeschosse

GFZ
0,35

maximal zulässige Grundflächenzahl im SO2.

TH
10,50

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen über dem geplanten Gelände, wobei die Höhe von 10,5 m über dem gewachsenen Gelände nicht überschritten werden darf. Zur exakten Definition der Maximalhöhe wird im weiteren Verfahren eine Grafik hergestellt. Bei Gebäuden mit Satteldächern darf der First die zulässige Wandhöhe senkrecht gemessen um maximal 3 m überschreiten.

FH
13,50

2.3

Funktionsgebäude im SO3 und SO4:

II

max. 2 Vollgeschosse

-

Die höchstzulässige Grundfläche (GR) entspricht dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

TH
7,00

Höchstzulässige Traufhöhe: max. 7 m

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemessen über der im Mittel gemessenen Höhe der Oberkante des Rands der an das Grundstück angrenzenden Wegefläche.

FH
10,00

Bei Gebäuden mit Satteldächern darf der First die zulässige Wandhöhe senkrecht gemessen um maximal 3 m überschreiten.



Bezugspunkt (Pfeil) für die höchstzulässige Traufhöhe im SO3 und SO4..

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1

0

offene Bauweise

3.2



Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

4. Stellplätze, Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1

ST

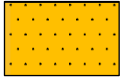


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Stellplätze und Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sind nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie

innerhalb der als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen zulässig.

- 4.2 In den als Grünflächen ausgewiesenen Flächen und den Grünstreifen, die der Eingrünung der Anlage dienen, sind Nebenanlagen und Stellplätze nicht zulässig.

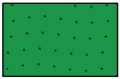

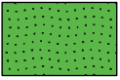
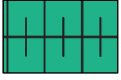
6. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--------------------	-------------------------

- 6.1  Straßenverkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Vorzone und Aufstellfläche vor der Rezeption




7. Fläche für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
----------------------------------	-------------------------

- 7.1  Transformatorenstation

9. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
----------------	-------------------------

- 9.1  Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
- 9.2  - Spielplatz, Adventuregolf
- 9.3  Private Grünfläche:
Grünstreifen zur Eingrünung mit Hecken
- 9.4  Private Grünfläche mit Böschung

10. Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25, und Abs. 6 BauGB
--------------------------	--

- 10.1  Bäume Bestand
- 10.2  zu erhaltende Bäume
- 10.3  Anpflanzung von Bäumen

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

wird bis zur Offenlage ergänzt

12. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen § 9 Abs. 1a BauGB


wird bis zur Offenlage ergänzt

13. Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

13.1  unterirdische Leitung / Entwässerung (Bestand)

14. Sonstige Planzeichen

14.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

14.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

15. Nachrichtliche Übernahme

16. Hinweise

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 1.1 Die Gestaltung der Fassaden der geplanten Gebäude ist durch entsprechende Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gliederung so auszuführen, dass sie sich dem Landschaftsbild anpassen. (Alter BP)
- Die Gebäude sollen mit geputzten Fassaden oder einer Holzschalung versehen werden. Für Fenster und Türen werden heimische Holzarten mit Farbanstrich empfohlen. (Alter BP)
- Metallfassaden sollen in schlichter Struktur gegliedert werden. (Alter BP)
- Glasvorbauten und Wintergärten in Stahlkonstruktion sind zugelassen. (Alter BP)
- 1.2 Dachform und Dachneigung
- Alle Dachformen mit geneigten Dächern (alter BP, dort aber im Einzelnen aufgezählt.)
- 1.3 Dachdeckung und Dachbegrünung
- Satteldächer: nur Dachziegel oder Dachsteinen in den Farben rot bis rotbraun sowie dunklem grau. Glänzende Dachbedeckungen sind unzulässig. (alter BP)
- Hiervon ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik.
- 1.4 Dächer von Nebengebäuden und Garagen
- Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 2.1 Für Stellplätze für Kfz, Wohnwagen und Zelte sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster etc.). (Alter BP)

3. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 3.1 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zugelassen:
- Hecken, siehe hierzu Pflanzliste
 - Einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung
 - Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung.

- 3.2 Im Einmündungsbereich von Straßen darf die Gesamthöhe der Einfriedung das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
- 3-3 Einfriedungen sind 0,5 m hinter den Fahrbahnrand bzw. die Grundstücksgrenze der öffentlichen Straße zurückzusetzen.
~~Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m über die Gehweghinterkante ausgeführt werden. (alter BP)~~

Aufgestellt:
Tengen, den 21.11.2019

D. ANHANG

1. PFLANZLISTEN

wird bis zur Offenlage ergänzt