**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:**

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet SO „Campingplatz“ (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet SO „Campingplatz“ dient der Unterbringung eines Campingplatzes in Ergänzung zur bestehenden Campingplatzanlage.

Zulässig sind:

- Ein Gebäude mit maximal einer Wohnung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und ein Sanitärbereich für Campingplatznutzer (siehe Einschrieb in der Planzeichnung Nr. 1)
- max. 5 freistehende Ferienhäuser in Form von Iglus als touristische Übernachtungsangebote für einen wechselnden Personenkreis mit entsprechenden Stellplätzen (siehe Einschrieb in der Planzeichnung Nr. 2)
- Sanitärgebäude mit Bad und WC (siehe Einschrieb in der Planzeichnung Nr. 3)
- Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte
- sonstige für den Betrieb eines Campingplatzes erforderlichen Nebenanlagen wie Kinderspielplätze, Grillplätze, Zufahrten, Terrassen, Wege, Wegweiser sowie alle für die Versorgung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

**1.2.1** Gemäß dem Planeintrag ist innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster Nr. 1) ein Gebäude in Form einer Wohnung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und ein Sanitärbereich für Campingplatznutzer mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 120 m² zulässig.

1.2.2 Gemäß dem Planeintrag sind innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster 3) Sanitärgebäude mit Bad/WC und einer maximalen Grundfläche von jeweils 30 m² zulässig.

1.2.3 Gemäß dem Planeintrag sind innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster 2) maximal 5 Ferienhäuser (Iglus) mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 50 m² zulässig.

**1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die einzelnen Gebäudehöhen, für die in der Planzeichnung mit Nrn. 1 bis 3 gekennzeichneten Baufenster werden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ermittelt und in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

**1.4 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche (GR) darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

**1.6 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, §14 BauNVO)**

1.6.1 Garagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.6.2 Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

**1.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

1.7.1 Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden.

1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.7.3 Haupt- und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° extensiv zu begrünen. Die Begrünung muss auf einer Fläche von 70% -bezogen auf die jeweilige Gesamtdachfläche- erfolgen. Die Substrathöhe muss bei Hauptgebäuden mindestens 10 cm und bei Nebengebäuden mindestens 8 cm betragen.

1.7.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten und lichtempfindlicher Fledermäuse wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis maximal 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm). Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Das Anstrahlen von Grünflächen oder Gehölzen sowie nach oben gerichtete Lichtstrahlung sind unzulässig.

### 1.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

Pflanzgebote und Pflanzbindungen vor allem in den Böschungsbereichen werden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung geprüft und in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Rechtsgrundlagen:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

### 2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45°, als Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 15° sowie als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Die endgültige Dachform und Dachneigung für die in der Planzeichnung mit Nrn. 1 bis 3 gekennzeichneten Baufenster werden in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

2.1.2 Als Dacheindeckung bei Satteldächern und Zeltdächern ist ausschließlich eine rote bis braune oder graue Ziegeleindeckung oder eine extensive Begrünung zulässig. Als Dacheindeckung bei Pultdächern ist ausschließlich eine rote bis braune oder graue Eindeckung oder eine extensive Begrünung zulässig. Bei Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 5° ist nur eine extensive Begrünung zulässig. Diese muss auf einer Fläche von 70% -bezogen auf die jeweilige Gesamtdachfläche- erfolgen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

2.1.3 Untergeordnete Dächer wie z.B. von Eingängen, Wintergärten und Terrassen sind aufgrund ihrer Sonderform auch mit einer Glaseindeckung zulässig.

2.1.1 Anlagen, die der Sonnenenergiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich in blendfreier Ausführung zulässig. Diese dürfen bei geneigten Dächern (ab 6°) die tatsächliche Firsthöhe nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach (0° bis 5°) ist eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe bis zu 1,5 m zulässig.

2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

### 2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.2.1 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

2.2.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

### 2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude (Zugänge, Zufahrten) oder für eine andere zulässige Nutzung (Standplätze etc.) erforderlich sind, sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Hinweis:
Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.

### 2.4 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

**2.4.1** Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System zur Versickerung zu bringen. Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser auch in Retentionszisternen gesammelt werden. Ein Notüberlauf in die Kanalisation ist vorzusehen. Eine Kombination beider Systeme ist zulässig.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird ein Oberflächenwasserkonzept erstellt und die Ergebnisse in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

## 3 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 3.2 Bodenschutz

<u>Allgemeine Bestimmungen</u>

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

<u>Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden</u>

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### 3.3 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 (3) LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

### 3.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Südwesten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

Sulzburg, den

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister
Dirk Blens

Der Planverfasser