Stadt Aulendorf
Landkreis Ravensburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten" M = 1 : 500

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, 1509).

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132) sowie zuletzt durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466).

1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357).

1.4 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, 1509).

1.5 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.1999 (GBl. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793).

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 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, der Nutzung und der Unterhaltung einer Ferienhausanlage mit ergänzenden Freizeiteinrichtungen und Freizeitanlagen, die vorwiegend Feriengästen dienen. Hotel- und Gastronomiebetriebe sind nicht zulässig. Die Anlage ist ganzjährig nutzbar.

2.1.3 Im Sondergebiet sind zulässig:
- 30 Ferienwohnungen
- 1 Betriebsleiterwohnung
- 1 Rezeption
- Gästeservice-Gebäude (GSG)
- 1 gemeinschaftliche Gebäude für Sauna, Schwimmbad mit Ruheraum, Gymnastikraum, Umkleideräumen und Toiletten
- 1 Kinderspielplatz
- 1 Kleintierstall für Streichelzoo
- 1 Hirschgehege mit Besucherstand
- 1 Wildschweingehege mit Besucherstand

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

2.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenze festgesetzt.
Baugrenze

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen
Höhe der Gebäude (Firsthöhe) als Höchstmaß festgesetzt:
Gebäude GSG: 6,0 m
Gebäude Sauna: 7,5 m
Gebäude Rezeption: 11,5 m
Die Gebäudehöhen sind in den Plänen zu den örtlichen Bauvorschriften dargestellt.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

2.4 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 30 Wohneinheiten begrenzt.

2.5 Bauweise, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 BauNVO, § 5 LBO)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Es sind Einzelhäuser zulässig.
Die Gebäude sind mit einem Abstand von mindestens 3 m zu den Grundstücksgrenzen zu errichten.

2.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 30 Wohneinheiten begrenzt.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen, hier: private Straße, Weg und Stellplätze zur inneren Verkehrserschließung der Anlage.

2.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Spielplatz

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

Umpflanzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
Die festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Feldgehölzen aus heimischen Gehölzen und Sträuchern aus der Artenliste zu bepflanzen. Es sind Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Es sind mindestens 50 % Bäume, der Rest Sträucher. Es sind mindestens 50 % Laub-, Obst- und Nadelbäume zu pflanzen.

Pflanzgebot Einzelbäume, hier: Pflanzung von Bäumen.
Pflanzgebot Einzelbäume auf Stellplatzanlagen sind mindestens 3 Bäume pro angefangene 6 Stellplätze, die Anordnung ist beliebig. Es sind standortgerechte Laubbäume, Zur Hand der Gemeinde sind alle Laubbäume (II. Wuchsordnung) geeignet.

Pflanzgebot Hecke zur Begrünung von Stellplatzanlagen, hier: Pflanzung einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Sträuchern.
Pflanzgebot Hecke zur Begrünung von Stellplatzanlagen, hier: Pflanzung einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Sträuchern. Es sind mindestens 3 Sträucher pro laufenden Meter zu pflanzen. Es sind mindestens 5 Arten zu verwenden. Es sind mindestens 50 % Laubgehölze zu pflanzen. Es sind mindestens 10 % Obstgehölze zu pflanzen.

Für die Durchführung der Kauf-, Tausch- und Bodenordnungsmaßnahmen wird kein Gebiet festgelegt.

Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen
Parkplatz: Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. Rasenfugen, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw. Die Anlage von Stellplätzen ist nicht zulässig.
Abfallentsorgung
Die Entsorgung der Abfälle ist durch die Abfallwirtschaft Landkreis Ravensburg geregelt. Es ist eine Abfallsammelstelle vorgesehen.
Bodenschutz
Bei Bodenarbeiten ist DIN 18915 zu beachten.
Grünordnung
Es sind standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.
Es sind mindestens 50 % Laubgehölze zu pflanzen.
Es sind mindestens 10 % Obstgehölze zu pflanzen.
Es sind mindestens 5 Arten zu verwenden.
Es sind mindestens 50 % Bäume, der Rest Sträucher.
Es sind mindestens 50 % Laub-, Obst- und Nadelbäume zu pflanzen.
Es sind Laubbäume (II. Wuchsordnung) zu verwenden.
Es sind Obstbäume als Hochstamm zu verwenden.
Es sind Sträucher zu verwenden.
Es sind Laubgehölze zu verwenden.
Es sind Obstgehölze zu verwenden.
Es sind Nadelgehölze zu verwenden.
Es sind Ziergehölze zu verwenden.

III. HINWEISE

3.1 Archäologie

3.2 Denkmalschutz
Denkmalschutzbehörden sind zu benachrichtigen, wenn bei Erdarbeiten Kulturdenkmale oder Bodenfunde entdeckt werden.

3.3 Bodenschutz
Bodenschutz ist bei Erdarbeiten gemäß DIN 18915 zu beachten.

3.4 Grundwasser
Gemäß § 35 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Anforderungen an die Lagerung, Abfüllung, Umschlag, Verwendung von Heizöl, Dieselkraftstoff, Benzin, Schmiermitteln und ähnlichen wassergefährdenden Stoffen zu beachten. Es sind die Vorschriften über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Anlage ist zu Überschwemmungsgebieten nicht relevant.

3.5 Niederschlagswasser
Die Einleitung von Oberflächenwasser ist zulässig. Es ist eine Versickerung von Niederschlagswasser anzustreben. Die Versickerung ist über die belebte Bodenzone zu gewährleisten. Es sind Versickerungsmulden, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen usw. zu verwenden. Es ist eine Versickerung über Rigolen zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickerschächte zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickergräben zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickermulden zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickerbecken zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickerteiche zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickerrohre zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickerschächte zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickergräben zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickermulden zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickerbecken zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickerteiche zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickerrohre zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickerschächte zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickergräben zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickermulden zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickerbecken zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickerteiche zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickerrohre zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickerschächte zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickergräben zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickermulden zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickerbecken zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickerteiche zulässig. Es ist eine Versickerung über Sickerrohre zulässig.

3.6 Immissionsschutz
Die Anlage ist so zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

3.7 Energie
Es sind Solaranlagen zulässig.

3.8 Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Landkreis Ravensburg geregelt.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 (1) BauGB	§ 2 (1) S. 1 BauGB § 74 (5) LBO	AM 08.03.2010
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEMÄSS § 2 (1) BauGB	§ 2 (1) S. 2 BauGB § 74 (5) LBO	AM 03.12.2010
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 (1) BauGB	§ 3 (1) S. 1 BauGB § 74 (5) LBO	AM 16.12.2010 VOM 13.12.2010 BIS 20.12.2010
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 (1) BauGB	§ 4 (1) BauGB § 74 (5) LBO	VOM 13.12.2010 BIS 19.01.2011
PLANENTWURF IN DER FASSUNG VOM 18.10.2011 SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN VOM 18.10.2011 (Bekanntmachungstext und ortsübliche Bekanntmachung)	§ 3 (2) BauGB § 74 (5) LBO	AM 24.10.2011
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER 1. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (Bekanntmachungstext und ortsübliche Bekanntmachung)	§ 3 (2) S. 2 BauGB § 74 (5) LBO	AM 04.11.2011
1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE VOM 18.10.2011 SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN VOM 18.10.2011 (Bekanntmachungstext und ortsübliche Bekanntmachung)	§ 3 (2) S. 1 BauGB § 74 (5) LBO	VOM 14.11.2011 BIS 14.12.2011 DES DES STADT AULENDORF
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 1. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (Bekanntmachungstext und ortsübliche Bekanntmachung)	§ 4 (2) BauGB § 74 (5) LBO	VOM 07.11.2011 BIS 14.12.2011
PLANENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 08.03.2012 SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN VOM 08.03.2012 (Bekanntmachungstext und ortsübliche Bekanntmachung)	§ 3 (2) BauGB § 74 (5) LBO	AM 28.03.2012
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER 2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (Bekanntmachungstext und ortsübliche Bekanntmachung)	§ 3a (3) S. 3 (2) S.2 BauGB § 74 (5) LBO	AM 05.04.2012
2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE VOM 08.03.2012 SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN VOM 08.03.2012 (Bekanntmachungstext und ortsübliche Bekanntmachung)	§ 3a (3) BauGB § 74 (5) LBO	VOM 16.04.2012 BIS 08.05.2012 DES DES STADT AULENDORF
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (Bekanntmachungstext und ortsübliche Bekanntmachung)	§ 4a (3) BauGB § 74 (5) LBO	VOM 16.04.2012 BIS 08.05.2012
PLANENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 18.04.2013 SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN VOM 18.04.2013 (Bekanntmachungstext und ortsübliche Bekanntmachung)	§ 3 (2) BauGB § 74 (5) LBO	AM 22.04.2013
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER PLANENTWÜRFE VOM 22.04.2013 (Bekanntmachungstext und ortsübliche Bekanntmachung)	§ 3 (2) BauGB § 74 (5) LBO	VOM 10.05.2013 BIS 20.05.2013
PLANENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 24.06.2013 SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN VOM 24.06.2013 (Bekanntmachungstext und ortsübliche Bekanntmachung)	§ 3 (2) BauGB § 74 (5) LBO	AM 08.07.2013
3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN PLANENTWÜRFE VOM 28.06.2013 (Bekanntmachungstext und ortsübliche Bekanntmachung)	§ 4 (2) BauGB § 74 (5) LBO	VOM 11.07.2013 BIS 02.08.2013
SATZUNGSBESCHLUSS PLANENTWÜRFE VOM 23.09.2013 (Bekanntmachungstext und ortsübliche Bekanntmachung)	§ 10 (1) BauGB § 74 (5) LBO	AM 23.09.2013
AUSFERTIGUNG		AM 24.09.2013
BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN		AM 04.10.2013

ingenieurbüro max huchler
Beratender Ingenieur
Abfallwirtschaft
Abwasserbeseitigung
Kläranlagenbetrieb
Kanalbetrieb
Straßenbau
Umweltschutz
Wasserversorgung

Auftraggeber:
Kurt Harsch
Beim Tiergarten 11
88326 Aulendorf

Maßnahme:
Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten
Bebauungsplanentwurf

Bearbeitet: Huchler	Maßstab: 1 : 500	Datum: 23.09.2013
Plangröße: 700/1590 mm	Plannummer: 3 944 g	Lageplan

ändert: 30.09.2013, 10.12.2013 hh