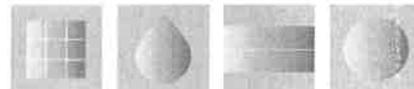


**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



**Textteil zum Bebauungsplan (Vorentwurf)**  
**Gemeinde Lichtenwald**  
**Gemarkung Hegenlohe**  
**Bebauungsplan 'Freizeit- und Erholungsgebiet Trieb'**

Stand: 30.06.2015



## **I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Freizeit- und Erholungsgebiet Trieb" (§ 9 BauGB und BauNVO)**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung d. Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

#### **SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)**

##### **SO 1 - Wochenendhausgebiet (§10(3) BauNVO)**

Das Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dient der Erholung und der Errichtung von Wochenendhäusern zum Zwecke des Freizeitwohnens zum zeitlich begrenzten Aufenthalt.

Allgemein zulässig sind:

- Wochenendhäuser mit einer Grundfläche bis zu maximal 30 m<sup>2</sup>
- Terrassen bis zu einer Fläche von maximal 15 m<sup>2</sup>
- Nicht überdachte Stellplätze

Pro Grundstück ist maximal ein Wochenendhaus zulässig.

Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke beträgt 350 m<sup>2</sup>.

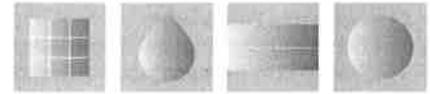
##### **SO 2 – Campingplatzgebiet (§10 (5) BauNVO)**

###### **SO 2.1 – Versorgung und Verwaltung**

Das Sondergebiet dient der Erholung sowie der Versorgung und Verwaltung des Campingplatzes.

Allgemein zulässig sind:

- Bauliche Anlagen, insbesondere Gebäude, zur Unterbringung von Beherbergungsmöglichkeiten für ca. 45 Personen sowie für die hier zugehörigen Nutzungen



- Bauliche Anlagen, insbesondere Gebäude, zur Unterbringung Schank- und Speisewirtschaften
- Eine Wohnung für den Hausmeister oder Inhaber
- Nicht überdachte Stellplätze, Carports und Garagen

### **SO 2.2 – Dauercamper**

Das Sondergebiet dient der Erholung und dem dauerhaften Aufstellen mobiler Freizeiteinrichtungen.

Allgemein zulässig sind:

- Standplätze zum dauerhaften Aufstellen und zeitlich begrenztem bewohnen von Zelten, Wohnfahrzeugen, Wohnanhängern, Klappanhängern und Wohnwagen mit den dazugehörigen Kraftfahrzeugen
- Nicht überdachte Stellplätze

Darüber hinaus sind im SO2 zulässig:

- Zufahrten
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Sondergebietes nicht widersprechen sowie Anlagen und Einrichtungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften für das Sondergebiet erforderlich sind
- Anlagen und Einrichtungen für den Sport und die sonstige Freizeitgestaltung der Platzbesucher.

## **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

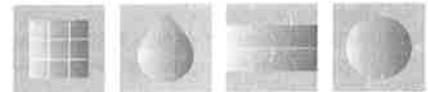
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

**Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) + (3) BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil. Eingetragen ist die maximale Gebäudehöhe (GBHmax) in m über dem natürlichen Gelände.

## **3. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise



## **5. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen**

(§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

## **6. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. (Nicht bei Garagen und Nebenanlagen.)

Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden.

## **7. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)

(vgl. auch Ziff. IV. 3. der örtl. Bauvorschriften)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind im SO1 und SO 2.2 unzulässig.

Im SO2.1 sind überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im SO1 sind nicht überdachte Stellplätze nur auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für offene Stellplätze zulässig.

Im SO1 sind Nebenanlagen bis 20m<sup>3</sup> zulässig, sofern sie der Unterbringung von für die Bewirtschaftung der Freiflächen erforderlichen Gerätschaften dienen.

Im SO2.1 und SO2.2 sind Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 40m<sup>3</sup> zulässig.

Auf den mit Pflanzgeboten und Leitungsrechten belegten Flächen sind Nebenanlagen und Stellplätze, unzulässig.

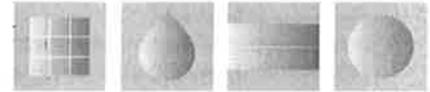
## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **9. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

### **9.1 Pflanzgebot** (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.



Es sind vorzugsweise Obstbäume sowie Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

#### **Bäume im Bauplatzbereich**

(Pflanzgröße STU 14/ 16)

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Apfeldorn (*Crataegus carrierei*)  
Wildapfel (*Malus silvestris*)  
Zierapfel (Malus- Sorten)  
Obstbäume (Hochstamm)

#### **Heimische Sträucher**

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Wildrose (*Rosa canina*)  
Flieder (*Syringa vulgaris*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Eibe (*Taxus baccata*)

2. Insgesamt ist je Grundstück pro angefangene 100m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Pflanzliste siehe Abs. 2.

#### **9.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)**

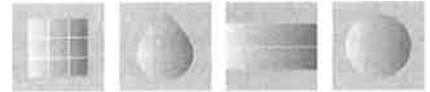
Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Gehölze zu ersetzen. Die Gehölze sind nach DIN 18920 bei Baumaßnahmen zu schützen.

#### **10. Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)**

LR1: Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers Deutsche Telekom zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

LR2: Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Lichtenwald zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die mit diesen Leitungsrechten belasteten Flächen sind von baulichen Anlagen und Bäumen freizuhalten.



## **II. Hinweise**

### **1. Bauvorlagen**

Für alle Bauvorhaben sollen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Zäune

### **2. Grundwasser, Geologie**

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privaten Ingenieurbüro empfohlen.

Sollte bei den Erschließungs- oder sonstigen Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so sind gemäß § 43 Absatz 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg die Bauarbeiten einzustellen und unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu verständigen. Es ist dann ein Wasserrechtsverfahren (wasserrechtliche Erlaubnis) durchzuführen. Der formlose Antrag sowie die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – einzureichen. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Dauernde Grundwasserableitungen sind unzulässig. Bauteile, die ins Grundwasser einbinden, sind wasserdicht und autriebsicher auszubilden.

### **3. Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### **4. Altlasten**

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.



## 5. Bodenschutz

Bei erforderlichen 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 Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw.



Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden.  
Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

## 6. DIN-Normen

Die im Textteil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften genannten DIN-Normen können (kostenpflichtig) bezogen werden beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon: 030/2601-0, Telefax: 030/2601-1260, Internet: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)

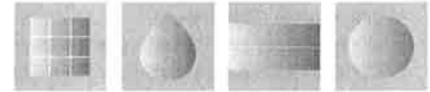
## III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ausgefertigt:

Lichtenwald, den

Bürgermeister Rentschler



#### **IV. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Freizeit- und Erholungsgebiet Trieb"**

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

##### **1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)**

Folgende Außenwandoberflächen sind zulässig: Holz, Putz, Sichtmauerwerk.

##### **2. Dachform und Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)**

###### **2.1 Dachform und Dachneigung**

Dachform und –neigung gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Geneigte Dächer (Satteldach oder Pultdach) mit einer Dachneigung von maximal 20°.

###### **2.2 Dachdeckung**

Für die Dachdeckung sind nur rote bis rotbraune, graue bis anthrazitfarbene und nicht glänzende Farbtöne zu verwenden.

Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig und dürfen in ihrer Summe 2/3 bei jeweiligen Traufseite nicht überschreiten. Der Abstand von Solaranlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens die unter Nr. 2.3 festgesetzten Abstände für Dachaufbauten / Dacheinschnitte betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

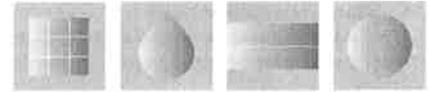
###### **2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte**

Dachaufbauten sind im SO2.1 in einer Gesamtlänge bis maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- |                                            |        |
|--------------------------------------------|--------|
| - zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. | 1,25 m |
| - zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen)  | 0,8 m  |
| - zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen)   | 0,8 m  |
| - zwischen zwei Dachaufbauten mind.        | 1,0 m  |

Auf einer Dachseite sind entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.

Im SO1 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.



### **3. Ausgestaltung der unbebauten Flächen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Auf Ziff. 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

Der jetzige Landschaftscharakter des Gewandes Trieb sollte so wenig als möglich verändert werden. Auf dem Gelände vorhandene Bäume bzw. Baumgruppen sind zu erhalten. Erdbewegungen in größerem Umfang auf Gartengrundstücken sind nicht zulässig. Von den Grundstücksflächen dürfen maximal 50% kultiviert (d.h. umgegraben) werden. Die übrige Fläche ist als „Baumwiese“ zu erhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Lagerflächen benutzt werden.

Offene Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen - vgl. Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

### **4. Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind wie folgt zulässig:

- Zäune bis max. 1,5 m Höhe
- lebende Einfriedungen bis max. 1,5 m Höhe

Der Abstand zu öffentlichen Flächen und zum Außenbereich muss mind. 0,50 m betragen.

### **5. Außenantennen** (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Aufstellung von freistehenden Außenantennenanlagen (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) ist nicht zulässig.

Sie sind an der Fassade oder auf der Dachfläche zulässig.

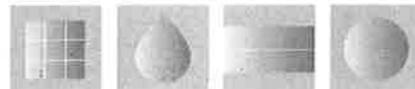
Der höchste Punkt der Außenantennenanlage muss unterhalb der Firstlinie liegen.

### **6. Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

### **7. Ordnungswidrigkeiten**

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 6. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.



## V. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

## VI. Verfahrensvermerke

- |                                                                  |                                  |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat                   | am xx.yy.xyxy                    |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                       | am xx.yy.xyxy                    |
| 3. Vorentwurfsbilligung und Beschluss der öffentlichen Auslegung | am xx.yy.xyxy                    |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                       | am xx.yy.xyxy                    |
| 5. Öffentliche Auslegung                                         | vom xx.yy.xyxy<br>bis xx.yy.xyxy |
| 6. Entwurfsbilligung und Beschluss Auslegung                     | am xx.yy.xyxy                    |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                       | am xx.yy.xyxy                    |
| 8. Öffentliche Auslegung                                         | vom xx.yy.xyxy<br>bis xx.yy.xyxy |
| 9. Als Satzung beschlossen                                       | am xx.yy.xyxy                    |
| 10. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten           | am xx.yy.xyxy                    |

Ausgefertigt:

Lichtenwald, den

---

Bürgermeister Rentschler

Planverfasser:

---

Christoph Traub

**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung