

Gemeinde Cleebronn
Gemarkung Treffentrill
Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan
„Erlebnispark Tripsdrill – 2. Bauabschnitt“

Satzung über den Bebauungsplan: Planungsrechtliche Festsetzungen
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Vorentwurf

Blau kursiv = In Bearbeitung.

Proj.-Nr. 142917

Datum: 20.04.2018

Cleebronn, den

Thomas Vogl, Bürgermeister

Gefertigt:

Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten – Biologen – Stadtplaner
Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen
Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171
www.pustal-online.de

A Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), mehrfach geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)

Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)

Weitere technische Vorschriften:

DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“

DIN 18915: Bodenlagerung

DIN 1988: Technische Regeln für Trinkwasser – Installation

Die Normen können bezogen werden beim

Beuth Verlag GmbH
Burggrafenstraße 6

10787 Berlin

Telefon 030 2601-0

Telefax 030 2601-1260.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) – Erlebnispark § 9 (1) 1. BauGB, § 11 BauNVO

Sondergebiet Erlebnispark Tripsdrill 2. Bauabschnitt

Dieses Sondergebiet dient der Vergnügung vornehmlich von Familien mit Kindern insbesondere mit Fahrgeschäften sowie Einrichtungen und Anlagen für Spiel, Sport und Vergnügen.

Innerhalb des Sondergebiets – Erlebnispark – sind Nutzungen zulässig, die der vorgesehenen Zweckbestimmung nicht widersprechen. Hierunter fallen

1. Freizeitanlagen wie Fahrgeschäfte sowie die zugehörigen Einrichtungen für Verwaltung und Betrieb der Anlagen, Anlagen für Spiel, Sport und Vergnügen, Einrichtungen zur Bewirtung und kleine Einzelhandelseinrichtungen,
2. Fahrbahnen, Wege und Plätze ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen.
3. Stellplätze für PKW ausschließlich auf unbefestigten (unversiegelten, begrünt) Flächen

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

Zulässige Grundfläche und Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind durch die Eintragungen in der Nutzungsschablone im Planteil verbindlich definiert. Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind dabei anzurechnen.

3. Bauweise

§ 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauNVO

Für das Sondergebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. wie offene Bauweise jedoch Baukörperlängen zulässig über 50 m.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baufenster definiert.

5. Führungen von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13. BauGB

Sämtliche innerhalb des Plangebiets verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen

§ 9 (1) 13., 21. BauGB

LR = mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zur Führung der Wasserleitung der Stadtwerke Bönningheim ist dauerhaft von jeglicher Überbauung sowie der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern frei zu halten. Der Zugang zu den Leitungen muss für Reparaturen und Austausch jederzeit und uneingeschränkt gewährleistet sein.

7. Regelung des Wasserabflusses

§ 9 (1) 16. BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem in das bestehende Trenn- und Niederschlagswassersystem abgeleitet.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M)

§ 9 (1) 20. BauGB

Gestaltung der Wege, Stellplätze und Zufahrten

§ 9 (1) 20. BauGB, § 38 (1) 15 LBO

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Wege und Plätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Oberflächenbefestigung der Fahrbahnen soll soweit möglich mit wasserdurchlässigem Material erfolgen.

9. Anpflanzen und Erhalten von Bepflanzungen

9.1 Allgemeines Pflanzgebot

§ 9 (1) 25a. BauGB

Die unbebauten Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Auf Punkt 3 der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

10. Flächen u. Maßnahmen zum Ausgleich i. S. § 1a (3) BauGB

§ 1a (3) BauGB, § 9 (1a) BauGB

In Bearbeitung.

C Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Die nachfolgenden Bauvorschriften gelten in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung, Höhe der baulichen Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Bauliche Anlagen müssen sich in ihrer äußerlichen Gestaltung in den Charakter des Erlebnisparks Tripsdrill einfügen und der regionaltypischen Bauweise („Tripsdrill-Stil“) entsprechen: Form, Gestaltung, Farbgebung, Material und bei Gebäuden zusätzlich Höhe, Dachgestaltung.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt sich wie folgt:

HF_{max}: Maximal zulässige Höhe der Fahrgeschäfte, Spielgeräte und sonstigen Freizeitanlagen entsprechen dem Eintrag in der Nutzungsschablone. Als Höhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der unbeweglichen Teile der Fahrgeschäfte, Spielgeräte und sonstigen Freizeitanlagen.

HG_{max}: Maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude entspricht dem Eintrag in der Nutzungsschablone. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2. Ausbildung der Zuwege und Zufahrten § 74 (1) 3 LBO

Als Befestigungen der Wege und Plätze sind Oberflächenwasser durchlässige Beläge zu verwenden. Auf Punkt 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) wird verwiesen.

3. Freiflächen und Anpflanzungen § 74 (1) 3 LBO

Freiflächen, die nicht als Wege und Plätze oder sonstige zugelassene bauliche Anlagen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

4. Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Einfriedungen als Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 2,00 m im Abstand von mind. 1,00 m zur Straße oder zum Weg zulässig.

5. Ableitung von Niederschlagswasser § 74 (3) 2 LBO, § 45b WG

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen, Wegen und Plätzen ist auf dem privaten Grundstück einer Versickerung zuzuführen. Die Oberflächenversickerung hat über die belebte Bodenschicht zu erfolgen. Eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung ist dann gegeben, wenn Niederschlagswasser von Dachflächen, Hof- und Stellplatzflächen, flächenhaft über mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Oberboden in das Grundwasser versickert.

Regenwasserzisternen

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann neben der Versickerung über Rasenmulden bzw. belebte Bodenschichten auch in Zisternen gesammelt und für die Freianlagenbewässerung usw. verwendet werden. Für die Verwendung als Brauchwasser aus Regenwasserzisternen in Gebäuden und Freianlagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem, entsprechend DIN 1988 und Trinkwasser-Verordnung, zu installieren und zu kennzeichnen.

Es wird empfohlen, in Regenwasserzisternen zum Schutz des nutzbaren Wassers vor Verschmutzung, in den Überlauf zum Trennsystem eine Absicherung gegenüber dem Rückstau von Abwasser einzubauen.

Sickerschächte zur gezielten, punktuellen Versickerung sind nicht zulässig.

D Hinweise

1. Artenschutz

§ 39 (5) BNatSchG

- 1.1 Rodungen von Gehölzen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

§ 44 BNatSchG

- 1.2 *In Bearbeitung.*

2. Baugrund und Altlasten

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ werden empfohlen.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der Ausführung gefunden werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. Bodenschutz

§ 1 (5) BauGB

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) wird hingewiesen.

Die „gute fachliche Praxis“ ist bei Errichtung der Bauten einzuhalten: insb. durch Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Beachtung der Witterungsverhältnisse und gegebenenfalls Verwendung von Baggermatten.

Das beim Bauaushub anfallende Material soll, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder innerhalb des Baufeldes untergebracht werden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Bei Nässe ist ein Befahren der Böden außerhalb bestehender Wege zu vermeiden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

4. Bodendenkmale/ Archäologische Denkmalpflege

§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG

Auf § 20 DSchG wird hingewiesen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege oder die Gemeinde Cleebronn unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

5. Dach- und Fassadenbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünung wird empfohlen.

6. Regenerative Energienutzung

Kollektoren und Solarzellen (Fotovoltaik) sind zulässig. Geothermie ist unter der Voraussetzung der behördlichen Genehmigung zulässig.

7. Verwendung nachhaltiger Baustoffe

Auf das Gesetz zur Neuordnung des Abfallrechts für Baden-Württemberg vom 14.10.2008 wird verwiesen, insb. auf § 2: Bei der Beschaffung von Arbeitsmaterialien, bei Bauvorhaben und sonstigen Aufträgen soll Erzeugnissen der Vorzug gegeben werden, die u. a. mit ressourcenschonenden oder abfallarmen Produktionsverfahren hergestellt sind, sich durch besondere Langlebigkeit, Wiederverwendbarkeit auszeichnen und sich u. a. in besonderem Maße zur ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung/Beseitigung eignen.