

Gemeinde: Bad Rippoldsau-Schapbach  
Gemarkung: Schapbach

## **Bebauungsplan „Alisenhof – Bühlhof“**

### **Textteil zum Bebauungsplan**

---

#### **A. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:**

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1991).
3. Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

**B.** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

#### **C. Textliche Festsetzungen**

In der Ergänzung der Planzeichenverordnung wird folgendes festgesetzt:

##### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 BauGB und BauNVO

##### **1. Bauliche Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### **1.1.1 Sondergebiet (So 1) Sägewerk**

§ 11 BauNVO

Zulässig ist die Anlage und der Betrieb eines Sägewerkes samt Holzlagerplatz, Holzhandlung, Zimmerei, Leistenfertigung, Möbelteillieferung und sonstiger betriebsbedingter Nebeneinrichtungen.

### **1.1.2 Sondergebiet 2 (So 2) Campingplatz (mit Vorbelastung durch bestehendes Sägewerk und L 96)**

§ 10 BauNVO

Zulässig sind Campingzelte, Caravans, Wohnmobile u.ä., die den Zwecken der Erholung dienen sowie Anlagen für die Platzverwaltung einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleitung und Erholungseinrichtungen, Sanitäreinrichtungen und Einrichtungen zur Versorgung des Campingplatzbetriebes, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### **1.1.3 Mischgebiet (Mi)**

§ 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2, Ziff. 3 und Ziff. 5 - 8 nicht zulässig. Die ausnahmsweise Nutzung des § 1 Abs. 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., §§ 16-21a BauNVO

Siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone).

## **1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 23 BauNVO

### **1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche Sondergebiet (SO 1) Sägewerk**

Auf der nicht überbaubaren Fläche des Sägewerkes mit Ausnahme der festgesetzten privaten Grünfläche ist die Lagerung von Holz zulässig.

### **1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche Sondergebiet 2 (SO 2) Campingplatz**

Auf der nicht überbaubaren Fläche des Campingplatzes ist die Nutzung als Standplätze zulässig sowie die Anlage der erforderlichen Zufahrten.

## **2. Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

a = abweichende Bauweise:  
Innerhalb der überbaubaren Flächen ist Grenzbau ohne Längenbegrenzung zulässig.

## **3. Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Siehe Planeintrag.

Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

#### **4. Flächen für Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der festgelegten privaten Grünflächen und innerhalb der Pflanzgebotsflächen nicht zulässig.

#### **5. Private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die vorhandenen Wiesenflächen sind zu erhalten. Bauliche Anlagen als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind hier nicht zulässig.

#### **6. Anpflanzen von Bäumen und Hecken**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**6.1** Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind standortgerechte und einheimische Laubbäume bzw. Hecken zu pflanzen und zu erhalten (siehe Bepflanzungsvorschlag als Anlage).

**6.2** In den festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind heimische Laubbäume und Sträucher dicht zu pflanzen und zu erhalten (siehe Bepflanzungsvorschlag als Anlage).

#### **7. Pflanzbindung und Erhaltung von Gewässer**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der vorhandene Bachlauf „Wolf“ ist einschließlich seiner Ufervegetation zu erhalten und zu pflegen. Die vorhandenen Einzelbäume und Hecken sind zu erhalten (siehe Planeintrag).

Das Anlegen des Fußweges entlang der Wolf hat mit geringstmöglichem Eingriff in die bestehende Vegetation zu erfolgen.

#### **8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen**

§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO

Siehe Eintrag im Lageplan.

Die max. Gebäudehöhen zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe EFH und Oberkante (OK) bzw. Traufhöhe der Gebäude dürfen nicht überschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Genehmigungsverfahren festzulegen.

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen EFH und dem Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut.

**9. Lärmschutzwand**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Lärmschutzwand ist bis zu der festgesetzten Höhe in einem Material zu errichten, das eine Lärmpegelminderung von 10 bis 15 dBA an den im TÜV-Gutachten vom 17.06.1993 festgelegten Berechnungsstellen (Messpunkte 1-4) sicherstellt.

Der Nachweis ist entsprechend der dem TÜV-Gutachten vom 17.06.1993 zugrunde liegenden Berechnungsmethoden zu erbringen.

Die im TÜV-Gutachten vom 17.06.1993 festgelegten, zur Beurteilung relevanten Messpunkte sind nachrichtlich in den Plan eingetragen.

**10. Von Bebauung freizuhaltende Flächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

An den Anschlussbereichen an die Landesstraße 96 sind Sichtfelder von mindestens 10/145 m von sämtlichen Sichthindernissen, die höher als 0,70 m sind, freizuhalten.

**11. Mit Rechten zu belastende Flächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Ir = Leitungsrecht für Gebäudeentwässerung  
- siehe Lageplan -

**12. Werbeanlagen**  
§ 14 BauNVO i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Unzulässig sind Anlagen aus reflektierenden Materialien sowie Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

**13. Freileitungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Bei allen Bauvorhaben bzw. Veränderungen des Geländenniveaus im Bereich der bestehenden 20 kV-Leitung sind die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände und VDE-Bestimmungen zu berücksichtigen.

**II. Gestalterische Festsetzungen**  
§ 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

**1. Äußere Gestaltung**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff oder reflektierenden Baustoffen sind nicht zulässig.

**2. Dachform und Dachneigung**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Planeintrag.

**3. Dachdeckung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei geneigten Dächern sind nur naturrote bis rotbraune Ziegel (Tonmaterial, Betondachsteine) zugelassen. Holzschindeldeckungen sind zulässig.

**4. Einfriedungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind nur natürliche Einfriedungen (Hecken) zulässig. Bei zusätzlicher Schutzfunktion ist auch ein eingepflanzter Maschendrahtzaun zulässig.

**5. Außenantennen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

**III. Hinweise**

1. Elektrizitätsversorgungseinrichtungen (Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen) dürfen auf hierfür im B-Plan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, errichtet werden.
2. Alle Bauvorhaben im Bereich der vorhandenen Freileitungen sind der Badenwerk AG zur Beurteilung und Abstandsermittlung vorzulegen.
3. Neben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird darauf verwiesen, dass für Betriebe und Einrichtungen des Campingplatzes die Verordnung des Innenministeriums (Campingplatzverordnung CPIVO BAWÜ GBl. S. 5451) einzuhalten ist.
4. Bodendenkmale
5. Eventuelle auftretende Funde sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG wird verwiesen.
6. In die Wolf dürfen nur unverschmutzte Oberflächenwässer (z.B. Dachwässer) und Drainagewässer eingeleitet werden.
7. Bei Wasserzapfstellen über 445,0 m üNN können druckmäßige Versorgungsschwierigkeiten auftreten.

**IV. Anlage zum Textteil**

Siehe Textteil Ziff. I Nr. 6.1 und 6.2.

Für die Bereiche „Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern auf privatem Gelände“ wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

**A I. Bäume (großwüchsig)**

Eiche	( <i>Quercus sessiliflora</i> )
Linde	(Sommerlinde <i>Tilia platyphyllos</i> )
	(Winterlinde <i>Tilia cordata</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )

und ähnliche.

Außerdem sämtliche Obstbäume als Hochstämme.

**A II. Bäume (mittelwüchsig)**

Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Schwedische Mehlbeere	( <i>Sorbus intermedia</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Traubenkirsche (spät blühend)	( <i>Prunus serotina</i> )

und ähnliche.

Außerdem sämtliche mittelwüchsige Obstbäume.

<b>B.</b> Haselnuss	( <i>Corylus avellana</i> )
Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Weißdorn	( <i>Carataegus oxyacantha</i> )
Heckenkirsch	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Evonymus europaeus</i> )
Gemeiner Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Gemeiner Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Wolliger Schneeball	( <i>Viburnum lantana</i> )
Wildrosenarten	( <i>Rosa</i> sps)
Weiden (Salweide)	( <i>Salix caprea</i> )
Hainbuchen (Hecke)	( <i>Corpinus betulus</i> )

und ähnliche.

**ausgefertigt:** Bad Rippoldsau-Schapbach, 15.10.1996

gez. Ralf Bernd Herden  
Bürgermeister

**genehmigt:** Freudenstadt, 23.01.1997  
Landratsamt Freudenstadt