

Satzung
über die
2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Freizeitgelände Rotfelden“

Allgemeine Angaben

Die 2. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf die nachfolgenden geplanten Maßnahmen

- 1) Ponyreitplatz
- 2) Überdachung für Pferde und Planwagen
- 3) Überdachung Strohlager sowie
- 4) Übernachtungsfässern
- 5) im Planteil bezeichnet als Ziffer mit Kreis (blau)

I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitgelände Rotfelden“.

II. Gegenstand der Änderung

Die geplanten Maßnahmen erfordern eine Änderung/Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

1. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind Holz- und Metallbaustoffe (nicht reflektierend), Putz und Kalksandstein zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen sind ebenfalls Faserzementplatten und Beton zulässig.

Die Farbgebung hat in gebrochenen Tönen (Hellbezugswerte 20 - 60 %) zu erfolgen; Braun- und Grautöne sind zu bevorzugen.

2. Gestaltung PKW- Stellplätze und Verkehrsflächen

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Offene Stellplätze, die Zufahrt zum Mehrzweckgebäude (ehem. Stallgebäude) und die Besucherwege sind daher wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. als wassergebundene Decke oder Mineralgemisch).

Auf wasserdurchlässig gestalteten Flächen ist das Waschen und Warten von Fahrzeugen nicht zulässig.

3. Dachform und Dachneigung

Sattel-, Walm und Schleppdach, bei den geplanten Freizeit- und Aufenthaltsgebäuden sind auch Zelt- oder Kegeldächer zulässig.

Bei Satteldächern sind Abwalmungen zulässig, maximal 1/3 der Dachhöhe.

Dachneigung 15 - 20°.

4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bis zu einer Größe von 3,00 x 3,00 x 3,00 m (L x B x H) zulässig.

Die zulässige Gebäudehöhe (nach Planungsrecht C. 2.2) darf hierbei um maximal 3,00 m überschritten werden.

Die Farbgebung der Dachaufbauten hat in gebrochenen Tönen zu erfolgen; reflektierende Materialien sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5. Dachdeckung

Die Dachdeckung hat in rotbraunen Farbtönen zu erfolgen. Sie ist in Material und Form mit der Fassadengestaltung abzustimmen.

Glitzernde und glänzende Materialien sowie asbesthaltige Materialien sind unzulässig.

6. Antennenanlagen

Auf den Gebäuden ist das Anbringen von mehr als einer Außenantenne unzulässig.

7. Gestaltung der Außenanlagen

Geländeveränderungen durch Auffüllungen sind in Verbindung mit Gebäuden bis zu einer Höhe von 1,00 m generell zulässig.

Stützmauern und Auffüllungen über 1,00 m sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zulässig.

Die Verhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

Bei Böschungen darf die Neigung maximal 1/3 betragen.

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Bauplänen darzustellen.

Zufahrten sind in Ihrer Breite auf das notwendigste Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Hiervon unberührt bleiben Geländeveränderungen im Bereich der Fußballgolfanlage. Hier sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,50 m und bauliche Anlagen bis 2,00 m punktuell zulässig.

Infotafeln innerhalb der Fußballgolfanlage sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Der Reitplatz mit 18m x 40m wird mit „Baufenster“ ausgewiesen. Eine Zaunanlage um den Reitplatz wird ebenfalls gestattet. Der Zaun ist als Holzzaun (z.B. Rangerzaun – Holzpfosten mit Querbrettern) zulässig.

Die Auffüllung / Abdeckung des Reitplatzes kann in geeignetem Material (Hackschnitzel, Sand usw.) erfolgen.

Zur Modellierung des Reitplatzes sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen bis max. 1,00 m zulässig. Das Aushubmaterial ist auf der Reitplatzfläche auszugleichen, Aushub soll möglichst vermieden werden, siehe Systemzeichnung.

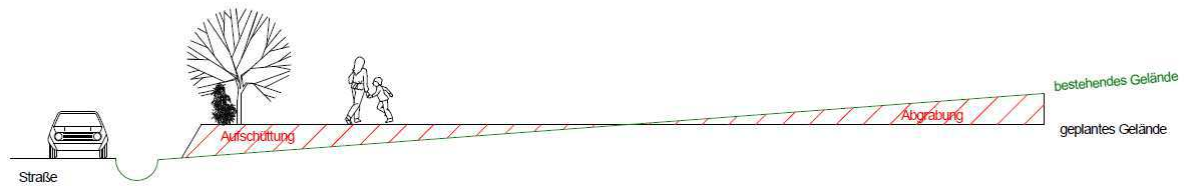


Bild: Systemzeichnung für Auffüllung/Abgrabung Reitplatz

Die Fläche zwischen Reitplatz und Hauptstraße ist als Sichtschutz mit heimischen baumartig wachsenden Gehölzen mit einem Stammdurchmesser von max. 8cm einzugrünen. Dabei ist ein Abstand zur Fahrbahn von 3,00 m einzuhalten

8. Überdachung für Pferde und Planwagen

Ausführung in Holzbauweise, Dachdeckung in gedecktem nicht glänzendem Material, Dachform – geneigtes Dach, Firsthöhe max. 4,00 m.

9. Überdachung Strohlager

Ausführung in Holzbauweise, Dachdeckung soll in gedeckten Farbtönen, nicht glänzenden Material erfolgen, Dachform – geneigtes Dach, Firsthöhe wird auf max. 6,00 m begrenzt.

10. Übernachtungsfässer

Als Übernachtungsmöglichkeiten für je 2- 4 Personen werden als bauliche Anlagen mit Sonderform (Fass, Schäferwagen o.ä.) innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Die Anzahl wird auf 8 Einheiten begrenzt. Die max. Höhe dieser baulichen Anlagen/ Übernachtungsmöglichkeiten darf die Firsthöhe von 4,00 m nicht überschreiten. Sanitäre Einrichtungen hierfür sind vorzuhalten.

11. Einzäunung

Einzäunung gegen den Außenbereich als grün ummantelter Maschendrahtzaun, welcher später in einer Strauchhecke einwachsen soll. Abstand nach den gesetzlichen Vorschriften, maximale Zaunhöhe 1,80 m.

Entlang der Kreisstraße K 4351 soll zum Schutz der Verkehrsteilnehmer im Bereich der geplanten Fußballgolfanlage ein Ballfangzaun mit einer Höhe von 2,50 m installiert werden.

Die Einzäunung der Koppeln/Weideflächen soll mit einem Elektrozaun und zusätzlichem Abstandszaun mit runden Holzstangen im Bereich der neuen geplanten Anlagen und der Besucherwege erfolgen.

12. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Von außerhalb des Bebauungsplangebietes (Kreisstraße) einsehbare Werbeflächen maximal 16,00 m² Gesamtwerbefläche, jedoch maximal 4,00 qm je Einzelwerbung.

Nicht von außerhalb des Bebauungsplangebietes einsehbare Werbeflächen (z.B. an den Gebäuden) maximal 16,00 m² Gesamtwerbefläche, jedoch maximal 4,00 qm je Einzelwerbung.

Werbung innerhalb der Gebäude unbegrenzt.

Werbeanlagen mit wechselnden, bewegten Lichtern, Lichtwerbung in grellen Farben, Video-wände, elektronische Laufbänder u. ä. sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen im Freien eine Höhe von 4,00m über Oberkante Gelände nicht übersteigen. Ausgenommen hiervon sind Fahnenmasten.

Werbeanlagen, Fahnenmasten oder ähnliches dürfen im Schutzstreifen der 20-KV-Freileitung nicht angebracht werden. Ausnahmen können nur nach vorheriger Genehmigung durch die EnBW erteilt werden.

13. Beleuchtung

Für Außenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.

Nachts bzw. während der Dunkelheit sind durch die Beleuchtung von Straßen, Wegen und sonstigen Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u. a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

IV. Hinweise

1. Bauvorlagen

Mit den Bauvorlagen sind mindestens zwei Geländeprofile einzureichen, die jeweils am rechten und linken Hausgrund des geplanten Gebäudes liegen müssen.

Die Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die benachbarten baulichen Anlagen (soweit vorhanden) sind darzustellen.

Den Bauvorlagen sind Entwässerungspläne beizufügen.

2. Entwässerung/Regenwassermanagement/Grundwasserschutz

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt im Trennsystem. Häusliches Abwasser wird der Ortskanalisation Rotfelden zugeführt.

Das Sammeln von Regenwasser in geeigneten Auffangbehältern ist zulässig.

Unbelastetes Oberflächenwasser ist vor Ort breitflächig über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Dieses gilt auch für den Überlauf von Zisternen. Sickerschächte sind nicht zulässig. Das Waschen und Warten von Fahrzeugen ist auf der gesamten Fläche nicht zulässig. Weiterhin sind unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink (Titanzink) nicht zulässig. Belastetes Oberflächenwasser darf nicht direkt versickert werden und bedarf einer genehmigungspflichtigen Vorbehandlung. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend ATV Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu betreiben. Durch die Versickerungen oder den Notüberlauf der Versickerungsanlagen dürfen Dritten gegenüber keinen Schäden entstehen.

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser: Das auf den Dachflächen niedergehende Wasser bleibt durch Nutzung und Versickerung nahezu vollständig im natürlichen Wasserkreislauf erhalten.

3. Bodenschutz

Bei Bauarbeiten im Gebiet (Errichtung der WC- und Versorgungsgebäude) ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden- Württemberg zu beachten. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Ist das nicht möglich, sollte der anfallende Oberboden möglichst ortsnah wiederverwendet werden.

Durch die schonende Behandlung des Oberbodens und den angestrebten Massenausgleich werden Beeinträchtigungen des Bodens gemindert.

4. Schutzmaßnahmen für Bestandsbäume

Zum Schutz der vorhandenen Gehölze sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Die Maßnahmen dienen der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der mittel- bis hochwertigen Lebensräume im Plangebiet. Die Gehölze können als Fortpflanzungs- und

Nahrungsstätten einheimischer Tiere, insbesondere von Singvögeln dienen. Weiterhin wird mit der Maßnahme einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds entgegengewirkt.

5. Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationsperiode

Für Gehölzrodungen innerhalb des Plangebiets sind zeitliche Vorgaben zu beachten: Um die unabsichtliche Tötung oder Verletzung von Fledermaus- und Vogelarten zu vermeiden, werden die Rodungsarbeiten auf den Herbst/Winter (1. November bis 28. Februar) beschränkt.

Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse sowie der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel. Mit der Maßnahme wird das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG vermieden.

6. Altlasten

Die Gemeinde Ebhausen hat seit Juli 1999 für ihr Gemeindegebiet ein Altlastenkataster, in welchem alle Altlasten und altlastverdächtigen Flächen eingezeichnet sind. Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des Bebauungsplans befindet. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz, zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen nur nach Absprache mit der o.g. Abteilung erfolgen.

7. Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet wurde im Jahre 1973 auf dem ehemaligen Grundstück Flst.-Nr. 1231 (jetzt 1230) ein W-O-verlaufender Mauerzug, möglicherweise ein Fundament, beobachtet.

Einige Fundstücke aus dem Aushubmaterial deuten möglicherweise auf eine römische Datierung der Fundstelle oder um einen in den schriftlichen Quellen nicht erwähnten mittelalterlichen Ausbauhof hin.

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Archäologie des Mittelalters, Durmersheimer Straße 55, 76185 Karlsruhe, ist daher mindestens sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen in Kenntnis zu setzen.

Sollten darüber hinaus bei Durchführung der Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe zu melden. Die Fundstelle ist vier Tage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. (§ 20.1 DSchG).

8. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf beträgt 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden. Verfügbarkeit und Entnahmestellen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Löschwasser-Versorgung ist mit 96.000 Liter auf dem Grundstück gesichert.

Die neuen Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind brandschutztechnisch überprüft. Die Anforderungen an Feuerwehrezufahrten, Erschließungsflächen und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gem. § 2 LBOAVO und VwV-Feuerwehrflächen zu beachten. Diese Anforderungen werden beim Bauantragsverfahren geprüft.

9. Alternative Energieformen

Die aktive und passive Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen. Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaikanlagen usw.) sollte geprüft werden.

10. Polizeiverordnung

Für die Bewirtschaftung des Freizeitgeländes findet, insbesondere wegen möglicher Lärmbelastigungen, die Polizeiverordnung der Gemeinde Ebhausen Anwendung.

12. Durchführungsvertrag

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Gemeinde Ebhausen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Bestandteil dieses Durchführungsvertrags ist der Vorhaben- und Erschließungsplan.

13. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

14. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Anerkannt:

Ebhausen, _____

Bürgermeisteramt Ebhausen

gez.

Volker Schuler
Bürgermeister

Aufgestellt:

Altensteig, 17.05.2021

Geoingenieurbüro
Dipl.-Ing.(FH) Walter Thal
Karlstraße 16, 72213 Altensteig

