

Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Mettnau“

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung – BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357)

Planzeichenverordnung – PlanZV 90 – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sondergebiet (SO „Wohnmobilstellplatz“) gemäß § 11 BauNVO

Der Wohnmobilstellplatz dient ausschließlich der Errichtung von Flächen für die temporäre Unterbringung von ausgestatteten Übernachtungs- bzw. Standplätzen für selbst fahrende Wohnmobile. Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig. Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte wie etwa Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen sind unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes sind zulässig. Hier eine nicht abschließende Auflistung möglicher baulicher Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Stellplatzflächen mit Erschließung
- Sanitärgebäude (Toiletten, Duschen, ...)
- Infrastruktureinrichtungen (Wegweiser, Sitzgelegenheiten, Stromversorgung, ...)
- Schranken
- Müllentsorgung
- Parkautomaten

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Gebäude die für den Betrieb des Wohnmobilstellplatzes benötigt werden dürfen eine Grundfläche von insgesamt 200 m² nicht überschreiten.

Im Sondergebiet kann bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 versiegelt werden. Die maximal mögliche Versiegelung (80 %) ergibt sich aus der festgesetzten Grundfläche

für Gebäude, der internen Erschließung, den Stellplätzen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie allen weiteren Anlagen die dem Betrieb dienen (z.B. Vesperplätzle). Alle Flächen zusammen dürfen die GRZ nicht überschreiten.

Gebäude dürfen maximal eingeschossig errichtet werden. Der Höchste Punkt eines Gebäudes darf maximal 4.5 m über dem Unteren Bezugspunkt liegen. Unterer Bezugspunkt ist 398 m ü. NN.

Die festgelegte Oberkante darf mit Aufbauten (wie z.B. Solarmodulen) um maximal einen Meter überschritten werden.

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Bauliche Anlagen dürfen innerhalb der Fläche des Sondergebietes gebaut werden. Eine genaue Verortung durch Baugrenzen oder Baulinien gibt es nicht.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der bestehende Parkplatz „Schiesshütte“ im Osten des Gebietes soll erweitert werden. Die Erweiterung wird als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

Zwischen der Erschließungsstraße, die als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist und dem Kunstrasenplatz wird ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

Entlang der Strandbadstraße wird ein Geh- und Radweg ausgewiesen.

6. Flächen für die Abfallbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

In der Planzeichnung wird eine Fläche für die Abfallbeseitigung in Containern festgesetzt.

7. Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen im Süden des Gebietes sind mit der besonderen Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ deklariert.

Die öffentliche Grünfläche im Norden des Gebietes ist mit der besonderen Zweckbestimmung „Feld, Wald, Wiese“ deklariert. Sie ist ein Puffer zwischen dem Wohnmobilstellplatz und dem angrenzenden Biotop.

8. Umweltschützende Festsetzungen – Grünordnerische Festsetzungen

K1- Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Radolfzell

Der Erhebungsbogen der zugeordneten Maßnahme ist al Anlage dem Umweltbericht beigefügt. Hieraus ergeben sich alle Details zur Maßnahme.

Maßnahme V2 gemäß § 9 (1) 25b BauGB i. V. m. § 30, 39 und 44 BNatSchG

Das nach § 30 BNatSchG geschützte Feldgehölz am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzbestand ist während der gesamten Bauzeit sicher vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen. Es sind Schutzeinrichtungen gegen Überfahren im Kronen- und Traufbereich (z.B. durch Bauzäune) vorzusehen bzw. die Maßnahme V3 (Abzäunung) frühzeitig umzusetzen. Keine Lagerung von Baustellenmaterial im Kronenbereich. Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Radolfzell. Sind Eingriffe in den Baumbestand unumgänglich, muss eine Abstimmung mit der Abteilung Landschaft und Gewässer der Stadt Radolfzell erfolgen.

Maßnahme V3 gemäß § 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 30, 39 und 44 BNatSchG

Um das angrenzende Feldgehölz vor betriebsbedingten Störungen des Wohnmobilstellplatzes zu schützen, ist ein Zaun zu errichten. Es sind nur landschaftsgerechte und transparente Zäune mit einer Höhe von max. 2,0 m in dezenten und matten Naturfarben wie z.B. braun und grün zulässig.

Maßnahme M2 Verwendung offenporiger Beläge und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Die Stellplätze sind unter Verwendung offenporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen. Das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenschicht in den angrenzenden Grünflächen versickert.

Maßnahme M3 Leuchtmittel zum Schutz nachtaktiver Insekten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insekten-schonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (NAV- oder LED- Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 3.000 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität sollte zwischen 23.00 und 5.00 Uhr reduziert werden.

Maßnahme M4 Pflanzung von Hecken gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Zwischen den Stellplätzen sind Heckenriegel aus einheimischen Sträuchern (s. Pflanzliste 1 im Anhang; Pflanzqualität: Str. mind. 2xv oB, 60-100 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Einreihige Pflanzung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander 1,50 m. Die Gehölze sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rückschnitt der Gehölze ist bei Bedarf möglich.

Fläche: rd. 400 m²

Maßnahme M5 Entwicklung von kräuterreichen Wiesen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Neu anzulegende Grünflächen werden mit einer kräuterreichen Wiesenmischung angesät. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden, z.B. Saatgutmischung „Blumenrasen, Kräuterrasen“ der Rieger- Hofmann GmbH oder Syringa „Mischung 9 – Blumenrasen / Kräuterrasen“ oder Saatgut vergleichbarer Qualität. Die bestehenden Wiesenflächen im nordöstlichen Randbereich werden extensiv bewirtschaftet. Auf eine Düngung wird verzichtet, die Mahd erfolgt zweimal jährlich. Das Mahdgut wird abgeräumt.

Fläche gesamt: rd. 1.200 m²

Maßnahme M6 Pflanzung von Laubbäumen im Sondergebiet gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Innerhalb des Sondergebietes sind insgesamt sechs mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte werden in der Örtlichkeit festgelegt.

Die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2“ der FLL (2010) sind anzuwenden. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es sind einheimische Baumarten der Pflanzliste 2 im Anhang zu verwenden (Pflanzqualität mindestens H mB StU 14-16). Die Bäume sind fachgerecht gegen Verbiss zu schützen.

Anzahl gesamt: 6 Stk.

Maßnahme M7 Pflanzung von Laubbäumen auf den öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Entlang des Fuß- und Radweges ist auf der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Verkehrs- grün“, eine Baumreihe aus fünf standortgerechten mittel- bis großkronigen Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Feld, Wald, Wiese“ sind drei standortgerechte mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2“ der FLL (2010) sind anzuwenden. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es sind einheimische Baumarten der Pflanzliste 2 im Anhang zu verwenden (Pflanzqualität mindestens H mB StU 14-16). Die Bäume sind fachgerecht gegen Verbiss zu schützen.

Anzahl gesamt: 8 Stk.

Bodenfreiheit von Einfriedungen zum Schutz der Tierwelt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

9. Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung festgelegt.

IV. Hinweise und Kennzeichnungen

1. Im gesamten Baugebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Radolfzell. Sind Eingriffe in den Baumbestand unumgänglich, muss eine Abstimmung mit der Abteilung Landschaft und Gewässer der Stadt Radolfzell erfolgen.

2. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Aufgrund der Abtlagerung sind sämtliche Tiefbauarbeiten im Bereich der Verdachtsflächen gutachterlich zu begleiten. Anfallendes belastetes Aushubmaterial ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz, Technische Fachabteilung Wasser und Abfall, ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (BBodSchG, §§ 1a, 202 BauGB, §1 BNatSchG) zu berücksichtigen. Auf ein Befahren von nicht für das Bauvorhaben beanspruchter Böden, insbesondere der öffentlichen Grünfläche im nordöstlichen Randbereich am Feldgehölz, ist zu verzichten. Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet (siehe § 12 BBodSchV). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als 6 Monaten ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial' und DIN 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten' sind anzuwenden.

4. Hochwasser

Der Wasserstand im Bodensee bei einem Extremhochwasser liegt bei 397,75 müNN. Das bestehende Gelände liegt teilweise knapp unter 397,00 müNN. Um erhebliche Sachschäden (kein Eintreten von Wasser in parkende Wohnmobile) zu vermeiden, muss demnach das Gelände im Rahmen der Ausführung entsprechend aufgefüllt oder bei Bodenseehochwasser die Nutzung des Geländes ab dem hundertjährigen Hochwasser (397,30 müNN) untersagt werden.

5. Feuchtbodenarchäologie

Der Baubeginn muss spätestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten mitgeteilt werden, damit die Maßnahmen geoarchäologisch begleitet werden können. Ansprechpartnerin ist Dr. Julia Goldhammer, Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.1 / Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie (Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel.: 07735/93777-126 bzw. 07735 / 93777-0, Fax: 07552/ 93777-110, julia.goldhammer@rps.bwl.de). Die beauftragten Baufirmen sind vorab über die geoarchäologische Begleitung zu informieren.

Allgemein gilt: Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende

ENTWURF Stand 26.09.2018

Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Radolfzell, den 26.09.2018

Martin Staab
Oberbürgermeister

Thomas K. W. Nöken
Dezernatsleiter Dez. III