

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

1. Bebauungsplan

„Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 2. Änderung“

Stadt Bad Waldsee, Gemarkung Waldsee, Landkreis Ravensburg

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 1.000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 04.04.2002) ersetzt.

Streichungen gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen sind ~~durchgestrichen~~
Neue Festsetzungen gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen grau hinterlegt

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: „Gesundheit, Erholung, Freizeit“

1.1.1.1 Nutzungsbereich SO 3.1

Zulässig ist ein Hotel mit allen hoteltypischen Nutzungen, insbesondere:

- öffentliches Restaurant,
- Tagungen aller Art und Veranstaltungsräume,
- Trainingscenter,
- Schwimmbad sowie Wellness- und Fitnessbereiche,
- Shops,
- Caddyraum,
- Tennishalle,
- ~~Umkleiden und Duschen~~ Sanitärräume
- Aufenthaltsräume,
- Sekretariat und Organisation Sport,
- Ferienwohnungen, Gästehäuser und Gästezimmer. Eine Dauerwohnnutzung ist ausgeschlossen.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, einschließlich entsprechend betriebener Boardinghäuser. Eine Dauerwohnnutzung ist ausgeschlossen.
- Pkw-Parkplätze,
- Wohnmobilstellplätze und zugehörige Infrastruktureinrichtungen

Zulässig sind auch Wohnungen sowie Sozial- und Aufenthaltsräume für Personal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einer der im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zulässigen Einrichtung oder Anlage zugeordnet sind.

1.1.1.2 Nutzungsbereich SO 3.2

Zulässig sind alle Nutzungen, die mit dem Golfplatz oder dem Hotelbetrieb in Zusammenhang stehen.

Zulässig sind insbesondere:

- Lager-, Geräte- und Maschinenhallen,
- Werkstätten,
- Lager- und Parkplätze,
- Infrastruktureinrichtungen für Wohnmobilstellplätze,
- Sanitärräume,
- Wellness- und Fitnessbereiche,
- Räume für den Übungs- und Lehrbetrieb Sport.

Nicht zulässige Sportarten sind:

- Motorsport
- Pferdesport
- Wassersport
- Bergsteigen
- Ski alpin
- Football
- Fußball
- Flugsport
- Ski springen
- Snowboard

Zulässig sind auch Sozial- und Aufenthaltsräume für Personal, die einer der im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zulässigen Einrichtung oder Anlage zugeordnet sind.

1.1.1.3 Nutzungsbereich SO 3.3

Zulässig sind alle Nutzungen, die mit dem Golfplatz oder dem Hotelbetrieb in Zusammenhang stehen einschließlich eines Clubhauses. Zulässig sind danach insbesondere:

- Tennisplätze,
- ~~Umkleiden und Duschen~~ Sanitärräume,
- Aufenthaltsräume,
- Schank- und Speisewirtschaft,
- Sekretariat und Organisation Sport,
- Caddyraum zur Aufnahme der gesamten Sportgeräte,
- Verkaufsraum für Golfartikel und andere Sportartikel,
- Lager-, Geräte- und Maschinenhalle,
- Ferienwohnungen, Gästehäuser und Gästezimmer. Eine Dauerwohnnutzung ist ausgeschlossen.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, einschließlich entsprechend betriebener Boardinghäuser. Eine Dauerwohnnutzung ist ausgeschlossen.

Zulässig sind auch Wohnungen sowie Sozial- und Aufenthaltsräume für Personal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einer der im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zulässigen Einrichtung oder Anlage zugeordnet sind.

1.1.1.4 Nutzungsbereich SO 3.4

Zulässig ist ~~neben dem bestehenden 18-Loch-Golfplatz ein weiterer 18-Loch-Golfplatz, ein 9-Loch-Kurzplatz, eine Driving Range / Übungsgelände (Golfodrom) und alle weiteren im Plan eingetragenen erforderlichen Übungseinrichtungen.~~ Zulässig sind ~~danach insbesondere:~~

- Greens,
- Abschläge,
- Fairways,
- Sandbunker und Wasserhindernisse,
- Semirough- und Roughzonen,
- übliche Arbeits- und Verbindungswege,
- ~~maximal 6 Wetterschutzhütten mit einer Grundfläche von maximal 20 m² je Hütte,~~
- ~~maximal 10 Abschlagshütten für den Übungs- und Lehrbetrieb im Bereich des Golfodroms mit einer maximalen Länge von je 20 m und einer maximalen Breite von je 6 m,~~
- Aufenthaltsräume für den Übungs- und Lehrbetrieb im Bereich der Driving Range / Übungsgelände (Golfodrom),
- Abschlagshütten und Gebäude für den Übungs- und Lehrbetrieb im Bereich der Driving Range / Übungsgelände (Golfodrom) mit einer maximalen Länge von je 60 m und einer maximalen Breite von je 12 m in Verbindung mit der Festsetzung 1.10.1. zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Driving Range / Übungsgelände“
- Räume und Freiflächen für den Übungs- und Lehrbetrieb ergänzender Sportarten.

Nicht zulässige Sportarten sind:

- Motorsport
- Pferdesport
- Wassersport
- Bergsteigen
- Ski alpin
- Football
- Fußball
- Flugsport
- Ski springen
- Snowboard

1.1.1.5 Nutzungsbereich SO 3.5

Zulässig sind alle Nutzungen, die mit dem Golfplatz oder dem Hotelbetrieb in Zusammenhang stehen. Zulässig sind danach insbesondere:

- Ferienhäuser, Gästehäuser, eine Dauerwohnnutzung ist ausgeschlossen,
- Pkw-Parkplätze,
- Freiflächen für den Übungs- und Lehrbetrieb ergänzender Sportarten.

Nicht zulässige Sportarten sind:

- Motorsport
- Pferdesport
- Wassersport
- Bergsteigen
- Ski alpin
- Football
- Fußball
- Flugsport
- Ski springen
- Snowboard

1.1.1.6 Nutzungsbereich SO 3.6

Zulässig sind alle Nutzungen, die mit dem Golfplatz oder dem Hotelbetrieb in Zusammenhang stehen.

Zulässig sind insbesondere:

- Lager-, Geräte- und Maschinenhallen,
- Lager- und Parkplätze.

Darüber hinaus sind allgemein zulässig:

Anlagen zur Versorgung des Sport- und Gesundheitsparks Hopfenweiler mit Elektrizität und / oder Wärme sowie die zugehörigen baulichen Anlagen, Einrichtungen, Betriebsflächen und Infrastrukturen etc.

1.1.1.7 Nutzungsbereich SO 3.7

Zulässig sind alle Nutzungen, die mit dem Golfplatz oder dem Hotelbetrieb in Zusammenhang stehen.

Zulässig sind ausschließlich:

- Wohnmobilstellplätze,
- Pkw-Parkplätze,
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die keine Gebäude sind,
- Freiflächen für den Übungs- und Lehrbetrieb ergänzender Sportarten.

Nicht zulässige Sportarten sind:

- Motorsport
- Pferdesport
- Wassersport
- Bergsteigen
- Ski alpin
- Football
- Fußball
- Flugsport
- Ski springen
- Snowboard

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Die GRZ richtet sich nach dem Eintrag im Plan.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 4 und 18 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen richten sich nach dem Eintrag im Plan.

Die Höhe bemisst sich über dem Gelände in Meter; oberer Bezugspunkt ist die höchste Kante der Dachkonstruktion (Oberkante Firstreiter, Oberkante Attika), unterer Bezugspunkt ist das vorhandene Gelände im Mittelpunkt der überbauten Fläche.

Für die Flächen innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts (Schutzstreifenbereich) für die 110-kV-Freileitung (SO 3.5) gilt zusätzlich die maximale absolute Gebäudehöhe in Meter über NHN-Normalhöhen (Normal Null entspricht der Meereshöhe). Diese darf mit jeglichen Gebäuden, Gebäudeteilen und baulichen Anlagen nicht überschritten werden. Der obere Bezugspunkt ist zu messen bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlage (Oberkante Firstreiter, Oberkante Attika, oberer Abschluss der baulichen Anlage).

Untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsturm, Lüftungsaufbau, Antenne, Oberlichter, Schornsteine, Photovoltaikanlagen, etc.) können die festgesetzten Maße ausnahmsweise überschreiten, wenn durch die Überschreitung das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. Dies gilt nicht für Bauteile innerhalb der Flächen des festgesetzten Leitungsrechts (Schutzstreifenbereich) für die 110-kV-Freileitung (SO 3.5).

Für die zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes gelten folgende Maximalmaße:

- Aufzugstürme, Lüftungsaufbauten, Antennen, o.ä. = 3,00 m
- Oberlichter, Photovoltaikanlagen, o.ä. = 1,50 m

Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) mit baulichen Anlagen zur Rauchgasableitung, insbesondere Schornsteinen, um maximal 5,00 m überschritten werden, wenn es aufgrund der zu prüfenden Vorschriften zwingend erforderlich ist, um die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die gesetzlichen Anforderungen zur Vorsorge einzuhalten. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen zur Rauchgasableitung innerhalb der Flächen des festgesetzten Leitungsrechts (Schutzstreifenbereich) für die 110-kV-Freileitung (SO 3.5).

Innerhalb des Nutzungsbereichs SO 3.6 kann die Höhe von Pufferspeichern die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 2,50 m überschreiten, wenn durch die Überschreitung das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise richtet sich nach dem Eintrag im Plan. Soweit darin die abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind abweichend von der offenen Bauweise Baukörper über 50 m Länge zugelassen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach dem Eintrag im Plan.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen, auch als Parkdeck oder Tiefgarage, sind innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, im Übrigen nur innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen.

Stellplätze sind allgemein innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Hinweis:

Die Straßen und Wege im Plangebiet sind für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.

1.7 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 (1) 12 BauGB)

Die Lage von Trafo-Stationen für das Stromversorgungsunternehmen (EVS) richtet sich nach dem Eintrag im Plan, ansonsten sind diese nach § 14 (2) BauNVO zulässig.

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das im Bereich der intensiv genutzten Flächen (Green) anfallende Drainwasser darf nicht in ein Gewässer eingeleitet werden, sondern ist breitflächig zu versickern. Das außerhalb der intensiv behandelten Flächen gesammelte Drainwasser kann breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.

Dachregenwasser von Gebäuden oder Gehöften ist zu versickern. Für die erlaubnispflichtige dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist jeweils eine gesonderte Genehmigung einzuholen. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.9.1 Driving Range / Übungsgelände

~~Die Lage und die Stellung der golftechnischen Anlagen richten sich nach den zeichnerischen Festsetzungen.~~

Der Anteil der Versiegelung an der Grünfläche darf 40 % nicht übersteigen.

1.9.2 Verkehrsbegleitgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und zu erhalten.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

1.10.1 Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine bestehende Thermalwasserleitung, Wasserleitungen und ein Mischwasserkanal im Eigentum der Stadt sowie Stromversorgungsleitungen.

Für diese bestehen Leitungsrechte.

Eine Verlegung, Über- oder Unterbauung dieser Versorgungsleitungen ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen.

1.10.2 Geh- und Fahrrecht zur Kapelle

Innerhalb des Nutzungsbereichs SO 3.7 befindet sich eine nach § 2 DSchG als Kulturdenkmal geschützte Hofkapelle.

Um die Erreichbarkeit dieser Kapelle für die Allgemeinheit zu gewährleisten, sind innerhalb der Nutzungsbereiche SO 3.1, SO 3.2, SO 3.3 und SO 3.7 Straßen und Wege für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten und zu diesem Zweck Gehrechte und Fahrrechte für den nicht motorisierten Individualverkehr zugunsten der Allgemeinheit einzutragen.

Das in der Planzeichnung dargestellte Geh- und Fahrrecht darf nur mit Zustimmung der Stadt bedarfsgerecht verlegt werden.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Eine Geländeumgestaltung im Bereich des Golfplatzes darf nur nach Maßgabe eines im Baugenehmigungsverfahren vorzulegenden Erdbewegungsplanes erfolgen. Sie ist grundsätzlich auf die Greens, Abschläge und Bunker zu beschränken. Im Übrigen dürfen Erdbewegungen nur durchgeführt werden, wenn sie aus Sicherheitsgründen oder nach golftechnischen Regeln geboten sind.

Die durch die golftechnischen Anlagen anfallende Erdbewegungsmenge ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Massenausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes.

Golfplatzbedingte Erhebungen und Abgrabungen sind gemessen am Geländeniveau auf eine Höhe (Tiefe) von 2 m begrenzt.

Im Übrigen sind Geländeänderungen zulässig:

- zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen,
- für sporttechnische Anlagen (z.B. Herstellen des horizontalen Geländeverlaufs der Tennisplätze und der Sportfelder),
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Herstellung der baulichen Anlagen,
- zur Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen,
- zur Geländeauffüllung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (z.B. Lärmschutz B 30).

Maßnahme 2 (M2): Schonender Umgang mit Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist zu unterlassen. Der Oberboden ist auf einer Ackerfläche wieder aufzubringen.

Erdarbeiten sind bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden auszuführen. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

Maßnahme 3 (M3): kleintierdurchlässige Gestaltung der Einfriedungen

Der tierökologisch notwendige Bodenabstand der Einfriedungen von 20 cm über dem Boden ist unbedingt einzuhalten.

Maßnahme 4 (M4): Anlage von Teichen

Im Bereich der in der Planzeichnung (Ausgleichsflächenplan 1:15.000) mit W1 und W2 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 3 naturnahe Teiche mit einer Flächengröße von insgesamt 1.275 m² herzustellen. Ziel ist die Erweiterung des Lebensraums des Edelkrebses (*Astacus astacus*). Der Edelkrebs wird seit über 50 Jahren zu Speisezwecken in den Teichen auf dem Golfplatz gehalten. Die Herkunft der Population ist unbekannt. Der Edelkrebs ist landesweit stark gefährdet.

Die Teiche sind mit einer Tiefe von ca. 0,5 bis max. 1,5 m anzulegen. Sofern erforderlich kann eine zusätzliche Abdichtung der Gewässersohle mit Lehm oder Ton erfolgen. Die Verwendung von Teichfolie ist nicht zulässig. Die Uferbereiche der Teiche sind abwechslungsreich zu gestalten. Es sind sowohl Steilufer als auch Flachwasserzonen auszubilden. In die Uferbereiche und die Gewässersohle sind Strukturelemente wie Steine, Wurzelstubben oder Tonröhren als Versteckmöglichkeiten für den Edelkrebs einzubauen. Die mit W2 gekennzeichneten Teiche können mit den bestehenden Teichen verbunden werden.

Der Teich ist mit heimischen Wasserpflanzen zu bepflanzen. Diese sind vorrangig aus den Teichen des Golfgeländes zu gewinnen. Bei Zukauf von Wasserpflanzen ist darauf zu achten, dass diese aus krebspestfreien Gewässern stammen.

Die Fläche zwischen den bestehenden und den geplanten Teichen W2 ist mit einer Hochstaudenflur anzusäen. Die Flächen sind max. 1 mal jährlich, besser alternierend alle 2 Jahre zu mähen und das Mahdgut ist abzutragen. Lokal ist eine Bepflanzung der Ufer mit Gehölzen möglich.

Die Anlage der Teiche ist innerhalb von 5 Jahren nach Satzungsbeschluss durchzuführen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

(Maßnahmen zum Ausgleich nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) – rechtlich zu sichern durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Satzungsbeschluss

Maßnahme 5 (M5): Aufforstung

Zum Ausgleich der Waldumwandlung ist in der in der Planzeichnung (Ausgleichsflächenplan 1:15.000) mit A1 gekennzeichneten Fläche auf einer 1.780 m² großen Teilfläche im Westen des Flst. 1346 Gmk. Haisterkirch eine Neuaufforstung vorgesehen. Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und grenzt im Süden und Westen unmittelbar an Wald an. Die Aufforstung erfolgt vorrangig mit Douglasie unter Beimischung von Buche mit einem Anteil > 20 %.

Die Abstände von Aufforstungen zu den angrenzenden Grundstücken gem. § 15 Nachbarrechtsgesetz BW sind zu berücksichtigen.

1.12 Bauliche Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere für Solarenergie (§ 9 (1) 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind auf mindestens 60% der Dachflächen, die eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweisen oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet sind, Photovoltaikanlagen zu installieren.

Die Dachfläche muss hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten sein, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Diese Vorgabe wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne dieser Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.

Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung der jeweiligen Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Hinweis:

Eine Teildachfläche ist hinreichend von der Sonne beschienen, wenn diese nicht oder nur geringfügig verschattet ist. Teildachflächen gelten als nur geringfügig verschattet, wenn die Jahressumme der auf sie fallenden solaren Einstrahlungsmenge mindestens 75 Prozent im Vergleich zu der Einstrahlungsmenge einer unverschatteten Fläche mit einer Neigung von 35 Grad in Richtung Süden beträgt.

Hinreichend eben sind plane zweidimensionale Teildachflächen, auch wenn ihre Oberfläche raue dreidimensionale Anteile aufweist, einschließlich untergeordneter technischer und baulicher Konstruktionen und Einrichtungen bis zu einer Höhe von 0,2 Metern, die der einfachen technischen Installation von Photovoltaikmodulen auf marktüblichen Montagegestellen nicht entgegenstehen.

1.13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG1): Dachbegrünung

Mindestens 60 % der Dachflächen mit Neigungen bis 10° sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen und so zu erhalten (PFG1). Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungs-, Fenster- und Glasflächen, wenn die dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind sowie Überdachungen, die nicht allseitig umschlossen sind. Die Kombination mit Solar-Modulen ist zulässig.

Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Pflanzgebot 2 (PFG2): Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen der Gebäude sind auf 20 % der Gebäudewandfläche mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (PFG2). Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung dieser Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorgaben (z.B. Hygienevorschriften, Denkmalschutz, Brandschutz, etc.) widerspricht. Alternativ kann eine Nutzung der Außenwandflächen zur solaren Energiegewinnung erfolgen. Insbesondere sind die Gebäudewandflächen mit einer Fassadenbegrünung zu versehen, welche von der freien Landschaft aus einsehbar sind. Es sind ausschließlich Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden

Pflanzgebot 3 (PFG3): Pflanzung von Gehölzen

Auf der mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen ist eine 2-reihige Feldhecke mittlerer Standorte zu pflanzen. Die Gehölze sind mit einem Reihenabstand von 1 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m zu setzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Heckenpflanzung ist in den ersten Jahren regelmäßig zu wässern und zu pflegen. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen. Nach Anwachsen der Hecke und Ausbilden einer weitestgehend geschlossenen Strauchschicht ist die Hecke je nach Aufwuchs ca. alle 5 bis 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Einzelne Gehölze können als Überhälter stehen gelassen werden. Die Länge der auf den Stock zu setzenden Abschnitte darf 20 m nicht überschreiten.

Pflanzgebot 4 (PFG4): Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Durchgrünung der geplanten Sondergebiete SO 3.1, SO 3.2 und SO 3.5 sind innerhalb dieser Bereiche 20 hochstämmige Einzelbäume mit mindestens 12 cm Stammumfang zu pflanzen (PFG4). Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden. Innerhalb befestigter Flächen sowie unmittelbar angrenzend an Wege können zusätzlich Arten der Pflanzliste 4 verwendet werden.

Es sind vorrangig gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden.

Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Je Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m³ einzuplanen. Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu dem Baumstandort einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Baumpflanzungen sind in den ersten Jahren regelmäßig zu wässern und zu pflegen. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind entsprechend des Baufortschritts sukzessive, spätestens aber ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte umzusetzen. Sollte eine Pflanzung der 20 Einzelbäume nicht vollständig innerhalb der mit PFG4 gekennzeichneten Fläche möglich sein, kann die Pflanzung einzelner Bäume auch auf der verbleibenden Fläche des Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“ erfolgen.

Pflanzgebot 5 (PFG5): Baumpflanzungen auf dem Golfgelände

In den in der Planzeichnung (Ausgleichsflächenplan 1:15.000) mit B1 bis B14 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 160 hochstämmige Einzelbäume mit mindestens 12 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der je Pflanzfläche zu pflanzenden Bäume ist Anhang 3 des Umweltberichtes zu entnehmen. Der Standort der jeweiligen Baumpflanzungen innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist variabel.

Es sind Arten der Pflanzliste 5 zu verwenden. Bei der Auswahl der Arten sind die jeweiligen Standortbedingungen zu berücksichtigen.

Es sind vorrangig gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden.

Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Je Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m³ einzuplanen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu dem Baumstandort einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Baumpflanzungen sind in den ersten Jahren regelmäßig zu wässern und zu pflegen. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind innerhalb von 5 Jahren nach Satzungsbeschluss umzusetzen.

Pflanzgebot 6 (PFG6): Heckenpflanzungen auf dem Golfgelände

Auf den in der Planzeichnung (Ausgleichsflächenplan 1:15.000) mit H1 bis H4 gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Feldhecken mittlerer Standorte mit einer Breite von mind. 3 m zu entwickeln. Beiderseits der Hecke ist durch Ansaat ein artenreicher 1 m breiter Saumstreifen zu entwickeln.

Die Gehölze sind zweireihig mit einem Reihenabstand von 1 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m zu setzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 6 zu verwenden.

Es sind vorrangig gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden.

Die Heckenpflanzung ist in den ersten Jahren regelmäßig zu wässern und zu pflegen. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen. Nach Anwachsen der Hecke und Ausbilden einer weitestgehend geschlossenen Strauchschicht ist die Hecke je nach Aufwuchs ca. alle 5 bis 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Einzelne Gehölze können als Überhälter stehen gelassen werden. Die Länge der auf den Stock zu setzenden Abschnitte darf 20 m nicht überschreiten. Formschnitte der Hecken sind nicht zulässig. Die Saumstreifen entlang der Hecken sind max. einmal jährlich im Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen.

Die Pflanzungen sind innerhalb von 5 Jahren nach Satzungsbeschluss umzusetzen.

1.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1 (PFB1): Erhalt von hochwertigen Biotoptypen

Die im Bebauungsplan mit PFB 1 gekennzeichneten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Die Grünlandflächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist abzutragen. Die Streuobstbestände sind regelmäßig und fachgerecht zu pflegen, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Eine flächige Düngung der zu erhaltenden Grünflächen ist nicht gestattet. Eine gezielte Düngemittelgabe für die Streuobstbäume ist möglich. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich untersagt.

Pflanzbindung 2 (PFB2): Erhalt hochwertigen Biotoptypen

Die mit PFB 2 gekennzeichneten Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind alle 5 bis 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Einzelne Bäume können hierbei als Überhälter erhalten werden.

Pflanzbindung 3 (PFB3): Schutz und Erhalt von Einzelbäumen

Die im Bebauungsplan mit PFB 3 gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Dazu sind bei sämtlichen Baumaßnahmen Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) verpflichtend einzuhalten und umzusetzen.

Durch fachgerechte Pflege und ggf. Rückschnitte zur Gewährleistung der Standsicherheit sind die Bäume so lange wie möglich im Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzbindung 4 (PFB4): Erhalt von sonstigen Einzelbäumen und Gehölzen im Geltungsbereich

Die nicht gesondert gekennzeichneten Einzelbäume, Gehölzgruppen, Hecken und Feldgehölze innerhalb des Geltungsbereichs sind sofern möglich zu erhalten. Bäume die nicht erhalten werden können sind an einem anderen Standort in gleicher Anzahl nachzupflanzen. Flächige Gehölzpflanzungen sind durch flächengleiche Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs zu ersetzen.

Sollten Rodungen erforderlich werden, sind die Gehölze vorab durch qualifiziertes Fachpersonal auf Quartiere (Höhlungen, Rindenspalten, Nester etc.) zu überprüfen. Bei Befund sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Anbringen von entsprechenden Quartierhilfen im umliegenden Gehölzbestand etc.) festzulegen. Evtl. vorhandene Nistkästen sind an einen anderen Standort zu verbringen.

1.15 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen als aufschiebende Bedingung für bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (§ 9 (2) 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

Folgende bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen sind nur zulässig, wenn die im Folgenden beschriebenen Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen umgesetzt wurden.

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1): Anbringen von Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten

Vor Abriss oder Sanierung der Wohngebäude 2 und 11 sind je zwei Nisthilfen für den Haussperling im näheren Umfeld des Eingriffs anzubringen. Der Nistkasten an Gebäude 10 ist außerhalb der Vogelbrutzeit an einem anderen Standort anzubringen.

Weitere Niststätten gebäudebrütender Arten wurden am Hotel sowie an dem Schuppen im Südosten des Geltungsbereichs festgestellt. Für diese Gebäude sind derzeit keine Abriss-/Sanierungsarbeiten vorgesehen. Sollte es dennoch zu baulichen Veränderungen kommen sind für Eingriffe am Hotel zwei Nistkästen, für Eingriffe an dem Schuppen je zwei Halbhöhlenkästen und Nistkästen für anzubringen. Es sind jeweils Halbhöhlenkästen zu verwenden.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2): Kontrolle von Gebäuden vor Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten

Sofern ein Abriss bzw. eine Sanierung der nicht in Abbildung 8 markierten Bauwerke vorgesehen ist, bzw. sobald die 2022 durchgeführten Kartierungen mind. 5 Jahre zurückliegen, ist rechtzeitig vor Beginn der Abriss-/Sanierungsarbeiten ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen und die Baumaßnahme ist ggf. von einer Umweltbaubegleitung durch ein geeignetes Fachbüro zu begleiten. Bei Befund sind ggf. vor Beginn der Arbeiten künstliche Quartierhilfen für Fledermäuse und/oder Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen, sodass durchgängig ausreichend Quartiere zur Verfügung stehen. Art und Anzahl der Nist- und Quartierhilfen ist vom Fachgutachter festzusetzen.

Evtl. vorhandene Nistkästen sind außerhalb der Vogelbrutzeit abzunehmen und an einem benachbarten Gebäude wieder anzubringen.

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3): Beschränkung der Beleuchtung

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitestgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten.

Die Beleuchtung ist mit einer bedarfsgerechten Steuerung und Abschaltung in den Nachtstunden zwischen 24.00 Uhr und 5.00 Uhr morgens auszustatten. Die Beleuchtungsstärke

ist angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 2 700 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.
Ausgenommen von den Beschränkungen der Beleuchtung ist das das LED-Nachtgolfen sowie das Winterleuchten von Mitte November bis Ende Januar.

2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz – archäologische Voruntersuchungen – (§ 2 DSchG)

Die Hofkapelle und das Wohn- und Wirtschaftsgebäude des Hofguts (Hopfenweiler 9; ehemaliger Maierhof) sind Kulturdenkmale nach § 2 DSchG. Es sind die Belange der vorhandenen Kulturdenkmale zu beachten.

Zudem ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit baulichen Überresten und Funden der „Mittelalterlichen Siedlung Hopfenweiler“ zu rechnen.

Alle Maßnahmen an Kulturdenkmälern bzw. im Bereich des kartierten archäologischen Denkmals sowie die Gestalt der Baukörper der umgebenden Bebauung sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) abzustimmen und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, ist im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufzunehmen, um archäologische Voruntersuchungen im Bereich betroffener Flächen durchführen zu können. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird.

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird ebenfalls hingewiesen.

2.2 Bodenschutz (§ 4 BodSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG, LBodSchAG) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

Der Ober- und Unterboden ist während der Bauarbeiten getrennt zu lagern. Nach Möglichkeit ist der Oberboden auf den verbleibenden Grundstücksflächen bzw. innerhalb des Geltungsbereichs wieder einzubauen.

2.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Ravensburg umgehend zu benachrichtigen.

2.4 Waldabstandsgebot (§ 4 LBO)

Nach § 4 (3) S. 1 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans können Gebäude innerhalb der Nutzungsbereich SO 3.3 und SO 3.6 in einem geringeren Abstand zur Waldfläche errichtet werden.

Der direkt angrenzende Wald bleibt erhalten, im Rahmen der forstlichen Bewirtschaftung wird ein entsprechender Streifen des Waldrandes so gestaltet bzw. gepflegt, dass keine Gefahren durch umfallende Bäume auftreten können.

Die Einhaltung des Brandschutzes ist bei der Planung von Einzelbauvorhaben durch einen Sachverständigen zu prüfen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2.5 110-kV-Hochspannungsfreileitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsfreileitung.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Jegliche bauliche und sonstige Vorhaben und Nutzungen sowie Erschließungsmaßnahmen, wie temporäre und bauliche Anlagen, Bepflanzungen, Ablagerung von Materialien sowie Änderung des Geländeniveaus, im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Zu den abstimmungsbedürftigen Vorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä..

Die erforderlichen Mindestabstände nach DIN EN 50341 (Freileitungen über AC 1 kV) von 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind, unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften, einzuhalten.

Im Nahbereich der 110-kV-Leitungen ist objektbezogen die Einhaltung der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV –) nachzuweisen und haben Bedachungen die Anforderungen nach DIN 4102 (Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen) zu erfüllen.

Die maximale Endwuchshöhe von Bäumen und Sträuchern darf innerhalb des Schutzstreifenbereichs der 110-kV-Leitung eine Höhe von 640,0m NHN nicht überschreiten. Zusätzlich müssen Bäume und Sträucher von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Bei Neubepflanzungen im Bereich der Freileitung sind Bäume zweiter Ordnung (mittelgroße Bäume zwischen 10 m und 20 m Wuchshöhe) zu verwenden. Um wiederkehrende Ausästungen oder die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, sind diese Vorgaben bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Die Bauantragsunterlagen sind dem Leitungsträger zur Prüfung vorzulegen. Voraussetzung einer Baufreigabe innerhalb des Schutzstreifenbereichs der 110-kV-Leitung ist die Neuregelung der Dienstbarkeit mit der Netze BW GmbH – Grundstücksrecht und Versicherungen – auf dem betroffenen Grundstück.

Bei Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen im Nahbereich der 110-kV-Leitungen sind die Anforderungen für das sichere Arbeiten in der Nähe von elektrischen Anlagen der DIN VDE 0105 (Betrieb von elektrischen Anlagen) zu beachten. Ein Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW GmbH – Auftragszentrum-Süd-HS – abzustimmen.

2.6 Schonung des Grundwassers

Den Erfordernissen der Schonung des Grundwassers und des sparsamen Wasserverbrauchs soll Rechnung getragen werden durch Einbau von sparsamen Brauchwasseranlagen (Spülstromunterbrecher, Wasserzähler usw.). Die Nutzung von Brauchwasser und Regenwasser z.B. für die WC-Spülung durch Einbau entsprechender Installationsleitungen ist erwünscht.

2.7 Betrieb des Golfplatzes

Die Spielflächen sollen so gestaltet werden, dass eine Gefährdung von Personen durch fliegende Golfbälle soweit wie möglich ausgeschlossen wird.

2.8 Geh- und Fahrrecht zur Kapelle

Die Erreichbarkeit der Hofkapelle auf befestigten Wegen für die Allgemeinheit ist stets zu gewährleisten. Die Wegeführung sowie das einzutragende Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit ist im Rahmen der Außenanlagenplanung mit der Stadt abzustimmen.

2.9 Zeitliche Beschränkungen für Gehölzfällungen und Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen sowie Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden außerhalb der Aktivitätszeiten von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Fledermäusen sind Sanierungsarbeiten am Gutshof sofern möglich in den Wintermonaten durchzuführen, eine Sanierung in den Monaten Mai und Juni ist zu vermeiden. Sollte die Vermeidung einer Sanierung im Sommer nicht möglich sein, sind

- die Fensterläden bis spätestens Anfang April zu entfernen, um zu verhindern, dass bei der Sanierung Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Nach Abschluss der Sanierung sind die Fensterläden wieder aufzuhängen.
- in Anzahl und Ausführung entsprechende Ersatzquartiere vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten im räumlich-funktionalen Zusammenhang anzubringen, sodass durchgängig ausreichend Quartiere zur Verfügung stehen (CEF-Maßnahme)

2.10 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Fassadenbegrünung

Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Echtes Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Kletterrose	div. Sorten
Spalierobst	div. Sorten

Pflanzliste 2: Hecken

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Pflanzliste 3: Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Pflanzliste 4: Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
Spaeths Erle	<i>Alnus x spaethii</i>
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i> ‚Louisa Lady‘
Dornlose Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline'
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>
Amerikanische Stadtlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'
Barbanter Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i> 'Barbant'

Pflanzliste 5: Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Pflanzliste 6: Hecken

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften

„Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 2. Änderung“

Stadt Bad Waldsee, Gemarkung Waldsee, Landkreis Ravensburg

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 1.000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften werden im Geltungsbereich alle bisherigen nach § 9 (4) BauGB getroffenen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 04.04.2002) ersetzt.

Streichungen gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen sind ~~durchgestrichen~~
Neue Festsetzungen gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen grau hinterlegt

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und oberhalb der Dachtraufe oder Attika nicht zugelassen. ~~Sie sind im gesamten Plangebiet nur an der jeweiligen Stätte der Leistung zugelassen.~~

Hinweistafeln bis jeweils maximal 0,5 m² Fläche sind im gesamten Bereich zugelassen, wenn sie einem einheitlichen Gestaltungskonzept entsprechen.

2. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zäune und sonstige Einfriedungen sind grundsätzlich unzulässig. Ist eine Einfriedung aus Sicherheitsgründen ausnahmsweise erforderlich, sind leichte Metallgitter zu verwenden (z.B. als Umzäunung der Sportanlagen und als Ballfanggitter).

~~Der tierökologisch notwendige Bodenabstand der Einfriedungen von 20 cm über dem Boden ist unbedingt einzuhalten.~~

Soweit erforderlich, können Einfriedungen auch zum Schutz von ökologisch wertvollen Flächen und der Kompensationsflächen errichtet werden.

3. Gestaltung von Stellplatzflächen (§ 74 (1) 3 und (3) 2 LBO)

Neue Stellplatzflächen, mit Ausnahme von Parkdecks oder Tiefgaragen, sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Schotter-Rasen oder Sand-Kies-Gemisch) herzustellen und einzugrünen. Fahrflächen dürfen eine versiegelte Oberfläche erhalten. Das Oberflächenwasser ist jedoch seitlich unmittelbar abzuleiten und vor Ort zu versickern. Die

Oberflächenversiegelung ist bei der Anlage der Parkierungsplätze auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Reutlingen, den

Bad Waldsee, den

Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Matthias Henne
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan

„Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 2. Änderung“

2. Örtliche Bauvorschriften

„Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 2. Änderung“

Stadt Bad Waldsee, Gemarkung Waldsee, Landkreis Ravensburg

Aufstellungsbeschluss	31.01.2022
- Ortsübliche Bekanntmachung	03.02.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	04.02.2022 – 18.02.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	02.09.2024 – 30.09.2024
Entwurfsbeschluss	07.07.2025
- Ortsübliche Bekanntmachung	
- Veröffentlichung des Entwurfs	
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Bad Waldsee, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Oberbürgermeister

Das Genehmigungsverfahren gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen mit Erlass Nr. _____ abgeschlossen.

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Bad Waldsee, den _____

Oberbürgermeister