



# STADT NEUENBURG AM RHEIN

Bebauungsplan "Drei-Länder-Eck" im Stadtteil Steinenstadt

## B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

### I. Art der baulichen Nutzung

#### § 1

##### Planungsrechtliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegliedert in:

1. In Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Baunutzungsverordnung) mit der Unterteilung in:
  - a) Wochenendhausgebiete
  - b) Campingplatzgebiet für Tagescamper
  - c) Campingplatzgebiet für Dauercamper
  - d) Bauflächen für Gemeinschaftsanlagen, die den Gesamtbedürfnissen der Freizeitanlage dienen, wie WC-Anlagen, Umkleide- und Waschanlagen, die soweit zulässig sind, als die Eigenart des Gebietes im allgemeinen gewahrt bleibt,
  - e) Grünflächen für Parkanlagen, Sport- und Freizeiteinrichtungen,
  - f) Flächen mit Bindungen für Pflanzenerhaltungsgebote.
2. Flächen für die Forstwirtschaft.
3. Flächen für den Naturschutz.

#### § 2

##### Neben- und Versorgungsanlagen

1. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

#### § 3

##### Sondergebiet (SO) "Camping- und Zeltplätze"

Gem. § 1 CPLVO vom 21. Februar 1975 (Ges. Bl. S. 229, ber. S. 416) sind nur Camping- und Zeltplätze einschließlich der damit räumlich zusammenhängenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung, die Freizeit und für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zulässig.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 4

#### Allgemeines

Im Wochenendhausgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, einer maximalen Grundfläche, der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

In den Bauflächen für Gemeinschaftsanlagen entfällt die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche.

### § 5

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächen- sowie Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag.
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse ist für sämtliche Wochenendhäuser und die Gemeinschaftsanlagen auf -I- beschränkt.
- 3) Die maximale Grundfläche von Wochenendhäusern wird auf 45qm festgesetzt. Wochenendhäuser, die vor dem 5. Januar 1979 (=Inkrafttreten des Bebauungsplanes) bereits bestanden haben, dürfen eine Grundfläche von 75qm nicht überschreiten.  
Ausnahme: Auf den Parzellen Nrn. 17 C, 17 D, 248, 249, 257, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 280, 403, 405 und 411 sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 60qm zulässig.  
Dachüberstände werden auf die Grundfläche angerechnet, soweit sie mehr als 0,5 m auskragen.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### § 6

#### Bauweise

1. Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelgebäude.
2. Die Stellung und Firstrichtung der Gebäude ist freigestellt. Als Hinweise dienen die Planeintragungen im Gestaltungsplan.

### § 7

#### Überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die Festsetzung von äußeren Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Planeintrag. Soweit Baugrenzen nicht festgelegt sind, müssen zu Verkehrswegen und Grünflächen mit baulichen Anlagen aller Art mind. 2.0 m Abstand eingehalten werden.  
Bei Wochenendhäusern, die vor dem 5. Januar 1979 (=Inkrafttreten des Bebauungsplans) bereits bestanden haben, beträgt dieser Mindestabstand 1.0 m.
- 2) Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind auch keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 3) Die Flächen für Gemeinschafts-Abstellplätze (P) sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BBauG gesondert gekennzeichnet und sollen als Planungshinweis dienen.

#### IV. Baugestaltung

##### § 8

##### Gestaltung der Bauten

1. Die Dachneigung ergibt sich aus dem Planeintrag.
2. Die Wochenendhäuser sind aus Holz herzustellen und mit Anstrichen in gedeckten Farben zu versehen. Massive Bauweise oder Bauteile können in Ausnahmefällen zugelassen werden.
3. Für alle Dächer ist dunkles Bedachungsmaterial zu verwenden.
4. Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel vorhandenen Geländeoberfläche, gemessen an der jeweiligen Gebäudekante, bis zur Traufe (Schnittpunkt Aussenwand) - Dachhaut höchstens 3,20 m betragen.
5. Sofern in den baulichen Anlagen Feueranlagen mit festen Brennstoffen vorgesehen sind, muß, um den Schutz des Waldes gegen Brände zu gewährleisten, nach Ziff. 1.1.1 des Abstandserlasses vom 8.8.1973 (GABl. S. 834) an jedem Kamin eine Vorrichtung zur Verhinderung von Funkenflug angebracht werden.

##### § 9

##### Einstellplätze

Die zum Betrieb der Freizeitanlage erforderlichen Abstellplätze sind an den als Hinweis aufgenommenen Stellen anzulegen und zu unterhalten.

##### § 10

##### Grundstücksgestaltung, Pflanzerverbot

1. Im gesamten Planungsbereich ist sowohl innerhalb der Bauflächen, als auch der Grünflächen der vorhandene Bewuchs sorgfältig zu beachten. Alle Rodungen und Freistellungen sind in gebotener Sorgfalt so durchzuführen, daß der landschaftliche Gesamtcharakter gewahrt bleibt. Ebenso ist bei Neuanpflanzungen in Form und Bewuchsart auf Einpassung zu achten.

2. Rings um die Freizeitanlage sind Flächen maßlich festgesetzt, in denen der vorhandene Bewuchs unangetastet erhalten bleiben muß. Außerdem sind die dort vorhandenen Lücken im Bewuchs durch entsprechende Nachpflanzung zu schließen.
3. Innerhalb der anzulegenden äusseren Umzäunung aus Maschendraht und Bewuchs sind innere Einfriedungen zu vermeiden. Die einzelnen Parzellen sind nach außen hin mit Hecken (Mindestpflanzbreite 1 m) zu bepflanzen.  
Camping- und Zeltplätze sollen nach außen hin mit einer Mindestpflanzbreite von 0,50 m bepflanzt werden.
4. Die planlich aufgenommenen privaten Hauptverkehrswege sind in ausreichender Breite und Befestigung für die Brandbekämpfung (Zufahrt von Löschfahrzeugen), sowie Erste-Hilfe (Rot-Kreuz-Fahrzeugen) anzulegen, freizuhalten und zu unterhalten.

§ 11

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die von der Höheren Naturschutzbehörde beabsichtigte Sicherstellung einer im Planungsbereich befindlichen Orchideenwiese als Naturdenkmal ist mit den beabsichtigten Umgrenzungen planlich aufgenommen.  
Sie ist außerhalb der, die Freizeitanlage umgebenden Umzäunung zu belassen und mit der ebenfalls ausgewiesenen Umpflanzung zu sichern.

Neuenburg am Rhein, den 3. Mai 1978



*M. Müller*  
(Bürgermeister)

**GENEHMIGT**  
**MIT VERFÜGUNG**

vom 13. DEZ. 1978



Landratsamt  
Breisgau-Hochschwarzwald