

**Markt Scheidegg**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
<Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes>**

Textteil und Zeichnerischer Teil  
Fassung vom 22.08.1994

Büro Sieber/Lindau



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes" der Marktgemeinde Scheidegg;



**Sondergebiet "Feriendorf"** im Sinne des §10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132); das Sondergebiet "Feriendorf" dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungswesens mit dem Charakter eines sog. "Feriendorfes". Erforderlich ist die Anordnung von Einzelunterkünften auf einen relativ großflächigen Bereich (einzelne untergeordnete Gebäude) bei gleichzeitiger Zuordnung zu einem Gemeinschaftsbereich mit entsprechendem Nutzungsangebot. Die baulichen Anlagen sollen sich in Anlehnung an die landschaftstypische Siedlungsstruktur in die vorgegebene Situation einfügen.

### Zulässig sind:

1. Gebäude zur Unterbringung der Gäste mit Übernachtungsmöglichkeit und Kochmöglichkeit
2. Gemeinschaftseinrichtungen und -gebäude für Sport, Gesundheit und Kultur
3. Anlagen zur Verwaltung des Feriendorfes
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter des Feriendorfes, soweit diese für den Ablauf des Betriebes notwendig sind

### Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Anlagen, die eine stark negative Auswirkung auf das landschaftliche und ökologische Umfeld ausüben





### Genehmigungsvorbehalt



Zur Sicherung der Zweckbestimmung "Sondergebiet Feriendorf" unterliegt die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes) der Genehmigung (§22 Abs.1 u. 2 BauGB).

### Typenfestsetzung


Für die in der Planzeichnung mit "TYP" gekennzeichneten Bereiche gelten die nachfolgend im Rechteck aufgeführten Festsetzungen; die Bereiche enden an der jeweils

nächsten Baulinie, Baugrenze, Grenze von Flächen für Nebenanlagen oder "Nutzungskette".

<p><b>TYP 1</b></p> <p>GR 1100 m<sup>2</sup> II+D/T o TW<sub>m</sub> 7,50m DN 28-36°</p>	<p><b>TYP 2</b></p> <p>GR 210 m<sup>2</sup> I o  TW<sub>m</sub> 4,30m H<sub>eg</sub> 0,40m  DN 28-32°</p>	<p><b>TYP 3</b></p> <p>GR 315 m<sup>2</sup> I o  TW<sub>m</sub> 4,30m H<sub>eg</sub> 0,40m  DN 28-32°</p>
--	---	---

<p><b>TYP 4</b></p> <p>GR 420 m<sup>2</sup> I o  TW<sub>m</sub> 4,30m H<sub>eg</sub> 0,40m  DN 28-32°</p>	<p><b>TYP 5</b></p> <p>GR 380 m<sup>2</sup> II+D o TW<sub>m</sub> 6,80m H<sub>eg</sub> 0,30m b 13,0m DN 28-36°</p>	<p><b>TYP 6</b></p> <p>GR 230 m<sup>2</sup> I+D o TW<sub>m</sub> 5,00m H<sub>eg</sub> 0,30m DN 28-36°</p>
---	--	---

<p><b>TYP 7</b></p> <p>GR 220 m<sup>2</sup> o TW<sub>m</sub> 6,00m H<sub>eg</sub> 0,30m ZD DN 24-36°</p>	<p><b>TYP 8</b></p> <p>GR 170 m<sup>2</sup> II o TW<sub>m</sub> 5,20m DN 28-36°</p>
--	---

GR 210 m <sup>2</sup>	<b>Zulässige Grundfläche</b> (§19 BauNVO); Höchstmaß; hier z.B. max. 210 m <sup>2</sup> überbaubar; bei Doppelhäusern und Hausgruppen bezieht sie sich auf das gesamte Gebäude;
I	<b>Anzahl der Vollgeschosse</b> ; (§20 BauNVO u. Art.2 Bay-BO); Höchstmaß; hier z.B. max. 1 Vollgeschöß zulässig;
D	<b>Dachgeschöß als Vollgeschöß</b> ; Höchstmaß; z.B. I+D= max. 1 Vollgeschöß und ein Dachgeschöß als Vollgeschöß; Definition des D: die Dachflächen sind Teile der Raumwände dieses Geschößes;
D/T	<b>Dachgeschöß oder Terrassengeschöß als Vollgeschöß</b> ; Höchstmaß; z.B. I+D/T= max. 1 Vollgeschöß und ein Dach- oder Terrassengeschöß als Vollgeschöß; Definition des D: die Dachflächen sind Teile der Raumwände dieses Geschößes; Definition des T: die Geschößfläche dieses Geschößes ist um mind. 25% gegenüber darunterliegenden Geschößes reduziert.
o	<b>Offene Bauweise</b> zwingend (§22 BauNVO);
	Nur <b>Hausgruppen</b> zulässig (§22 BauNVO);
TW <sub>m</sub> 4,30 m	<b>Mittlere traufseitige Wandhöhe</b> ; Höchstmaß; hier z.B. max. 4,30 m;  Definition der TW <sub>m</sub> : Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand (h) zwischen - Oberkante des natürlichen (bzw. festgelegten) Geländes und - Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,  jeweils außen in der Mitte der Traufseite des Hauptgebäudes gemessen, vgl. zeichnerische Hinweise. Bei mehreren Traufen in verschiedenen Höhen ist die jeweils oberste Wandhöhe heranzuziehen.
H <sub>eg</sub> 0,40 m	<b>Erdgeschößfußbodenhöhe</b> ; Höchstmaß, hier z.B. 0,40 m; vgl. zeichnerische Hinweise;  Definition der H <sub>eg</sub> : Abstand zwischen - Oberkante des Erdgeschößrohfußbodens des Hauptgebäudes in Gebäudemitte (Schwerpunkt EG-Grundriß) und

- Höhe des natürlichen bzw. im Erschließungsplan vorgesehenen Geländes an dieser Stelle.

Bei stärkerem Geländeverfall sind Gebäudeteile von längeren zusammenhängenden Baukörpern zu versetzen und so einzeln auf die o.g. Höhe anzupassen.

H 4,00 m

**Gesamthöhe des Gebäudes;** Höchstmaß; hier z.B. max. 4,00 m; Definition: maximale Höhe jeglicher Gebäudeoberkanten gegenüber dem darunterliegenden natürlichen (bzw. festgelegten) Gelände;

b 13,00 m

**Gebäudebreite;** Höchstwert; hier z.B. max. 13,00 m; vgl. zeichnerische Hinweise;

Definition der b: Abstand von Traufseite zu Traufseite an der Außenkante der Außenwand; Überschreitungen für untergeordnete Bauteile, wie sie im Sinne des Abstandsflächenrechts möglich wären, sind zulässig.



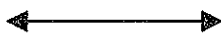
Dachform **Satteldach;** folgende weitere Dachformen sind in der Ausnahme zulässig, sofern sie sich bezüglich ihrer Formensprache und Maßstäblichkeit einfügen: Pultdach, Flachdach.

ZD

Dachform **Zeltdach;**

DN 28-36°

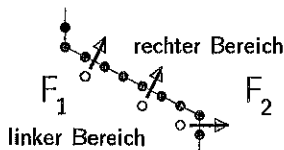
**Dachneigung;** Mindest- und Höchstmaß in Altgrad; hier z.B. min. 28° und max. 36°; vgl. zeichnerische Hinweise;



**Hauptfirstrichtung** für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. 3° (Altgrad);



**Abgrenzung** von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung ("Nutzungskette");



**Einseitige Abgrenzung** von unterschiedlicher Art oder unterschiedlichem Maß der Nutzung ("Nutzungskette"); die Abgrenzung ist in Pfeilrichtung nicht wirksam (Beispiel: die Nutzungsfestsetzung  $F_1$  gilt im linken und rechten Bereich, die Nutzungsfestsetzung  $F_2$  gilt nur im rechten Bereich);



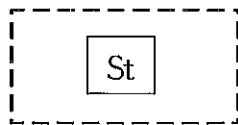
**Baugrenze** (grenzt die bebaubare Fläche für baul. Anlagen ein); geringfügige Überschreitungen, wie sie beim Abstandsflächenrecht definiert sind, sind zulässig; darüber hinausgehende unterirdische Überschreitungen sind in der Ausnahme zulässig, wenn sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.



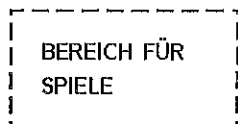
Umgrenzung von Flächen für **Nebenanlagen** allgemeiner Art;



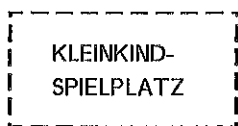
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier **Stellplätze**; auf dem Grundstück sind Stellplätze nur in diesen Flächen zulässig. Für die Ausführung der Stellplätze gelten die Anforderungen der Garagenverordnung (GaVO).



**Hanggarage**; ergänzend zu den o.g. Aussagen bei "Stellplätze" sind die Stellplätze bei der Hanggarage komplett zu überdachen (bergseitig mit dem Gelände abschließendes Flachdach);



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier **Bereich für Spiele**; in diesen Flächen ist das Aufstellen von Sportgeräten und das Herstellen von Spielfeldern (z.B. Volleyball) zulässig, sofern diese den Gesamtcharakter der Wiese nicht beeinträchtigen;



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier **Kleinkindspielplatz**; geeignete Spielgeräte sind zulässig;

### **Baukörpergestaltung**

Die Proportionen des Baukörpers sollen die Firstrichtung des Gebäudes widerspiegeln.

Für alle Hauptgebäude mit Ausnahme von TYP 7 gilt: das Verhältnis der Länge der raumbildenden Außenwände von Traufseite und Giebelseite beträgt mindestens 1,30 ( $l/b = \text{mind. } 1,30$ ; vgl. zeichnerische Hinweise).

Bei der Ermittlung der Lage der raumbildenden Außenwände ist die Wirkung von

- Nebengebäuden, die in der gleichen Firstrichtung an das Hauptgebäude angebaut sind
- Stützen, Mauer- und Dachvorsprüngen
- anderen Bauteilen

zu berücksichtigen, sofern diese das Gesamterscheinungsbild deutlich prägen.

Sämtliche Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit den festgesetzten Dachneigungen auszuführen, sofern für den einzelnen Bereich keine anderen Festsetzungen getroffen sind. Bei zusammengesetzten Gebäuden sind sämtliche Gebäudeelemente in der gleichen Dachform und Dachneigung auszuführen. Bestehende Flachdachgebäudeteile sind an die neuerrichteten Gebäudeteile diesbezüglich anzupassen. Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 25-40° auszuführen.

### **Dachaufbauten u. Dachverglasungen**

Dachaufbauten (Widerkehre, Dachgaupen) sind zulässig, sofern

- sie sich gegenüber dem Hauptgebäude in Formensprache und Größe deutlich unterordnen,
- das Hauptgebäude eine Dachneigung von mindestens 28° (Altgrad) aufweist.

Für die TYPEN 1, 5, 6, 7 und 8 gilt: die Art der Dachgaupen ist frei wählbar (z.B. Spitzgaupe, Schleppgaupe, etc.). Die Breite von Dachgaupen ( $b_{dg}$ ; vgl. zeichnerische Hinweise) beträgt maximal 3,50 m; die Breite von Widerkehren ( $b_w$ ) beträgt maximal 1/3 der jeweiligen Traufseite (l) des Hauptgebäudes, jedoch maximal 5,50 m; zum Ortgang hin ist bei allen Dachaufbauten ein Abstand (a) von mindestens 2,00 m einzuhalten, zum darüberliegenden First ein Abstand (d) von mindestens 0,50 m.

Für die Gebäude TYPEN 2, 3, und 4 gilt: je Gebäudeelement ist maximal 1 Dreiecksgaupe pro Dachseite zulässig; ihre max. Breite beträgt 4,00 m, ihre max. Höhe 1,60 m und ihr Mindestabstand zum First 0,40 m.

Dachflächenfenster sind zulässig.

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf der jeweiligen Dachebene beträgt maximal 40% der Länge (l) dieser Traufseite.

Eine zusammenhängende Verglasung der Dachfläche ist zulässig, sofern sie nicht mehr als 1/5 der Fläche der jeweiligen Dachebene einnimmt, nicht mehr als 0,15 m aus der Dachfläche herausragt und durch geeignete Elemente optisch gegliedert ist. Die Verbindung mit einem Wintergarten ist zulässig.

Aussparungen aus der Dachfläche ("Negativgaupen") sowie turmartige Bauteile sind nicht zulässig.

### **Fassadengliederung u. Materialwahl**

Neben einem geschlossenen Gesamtbild ist auf eine ruhige und harmonische Fassadengliederung zu achten.

Die Anzahl der Baustoffe und die Anzahl der Oberflächenarten (Farben, Strukturen) ist auf wenige, geeignete zu beschränken.

Als Dachdeckung sind nur Dachplatten in roten oder rotbraunen Tönen zu verwenden. Dies gilt nicht für Dachgaupen. Andere Arten der Dachdeckung sind in der Ausnahme zulässig, wenn Bauweise oder Nutzung des Vorhabens oder eine spezielle städtebauliche Situation dies rechtfertigen.

### **Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Flächen**

Außerhalb der bebaubaren Flächen sind folgende bauliche Anlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig:

- Verbindungswege zwischen den Gebäuden;
- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren), sofern die Anlagen in den bebaubaren Flächen nicht effektiv arbeiten können oder dort nicht befriedigend in die Gestaltung integrierbar sind.

Andere Anlagen sind in der Ausnahme zulässig, sofern sie sich in ihrer Gestaltung und möglichen Nutzung in die Gesamtsituation einfügen.

### **Bodenmodellierung in den Grundstücken**

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

Minimale Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

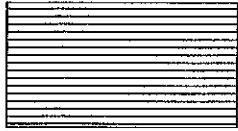
### **Abwasserbeseitigung**

Für das Feriendorf hat eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung zu erfolgen.

### **Dachflächenwasser, Bodenversiegelung**

Regenwasser, das über die Dachflächen anfällt, ist soweit, wie dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück selbst zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Geeignete Vorkehrungen hierfür sind nachzuweisen.

Im Grundstück sollte der Anteil von versickerungsfähigen Belägen möglichst hoch sein. Für Stellplätze, Zufahrten und Wege ist eine Ausführung in Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zwingend. Asphalt- ("Teer") und Betonbeläge sind nur für den Hauptverbindungswege zwischen den Gebäuden zulässig.



Flächen für **Versorgungsanlagen**; hier Bereich für die Abfallentsorgung (Müllsammelplatz);



Entsorgungsanlagen für **Abfall**; hier Müllsammelplatz;



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier Trafostation oder Blockkraftwerk;

### **Ergänzende Festsetzungen**

Die 20kV Freileitung ist im gesamten Grundstücksbereich des Feriendorfes erdzuverkabeln.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind so anzubringen, daß sie die Erscheinungsform der Gebäude und Freiflächen nicht beeinträchtigen.

Sockelmauern sind nicht zulässig.

## Grünordnung u. Zeichenerklärung



Bestehender und zu **erhaltender Baum**;

### Wuchsklassen

Die Bäume sind in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

I. Wuchsklasse = Bäume über 15m Höhe

II. Wuchsklasse = Bäume bis 15m Höhe

In den Bereichen um die einzelnen Hausgruppen und im zentralen Bereich (z.B. Stellplätze) wird dem Betreiber freigestellt, zusätzlich zu den eingezeichneten Bäumen weitere geeignete Gehölze aus der festgesetzten Liste zu pflanzen.



**Geplanter Baum I.** Wuchsklasse (siehe Pflanzliste);



**Geplanter Baum II.** Wuchsklasse (siehe Pflanzliste);



Geplante **Gehölz-/Strauchgruppe** (siehe Pflanzliste);



Umgrenzung von Flächen zum **Anpflanzen von Bäumen**, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; im Falle des Absterbens von Bäumen ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Grünfläche1 stellt das Zentrum der Ferienanlage dar. Die Bepflanzung ist daraufhin sowie auf die naturnahe Umgebung abzustimmen. Für die Neupflanzung sind deshalb nachfolgende Arten zu verwenden:

#### **Bäume I. Wuchsklasse:**

<i>Abies alba</i>	<i>Weißtanne</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Bergulme</i>

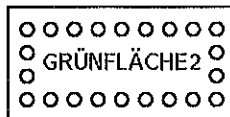
#### **Bäume II. Wuchsklasse:**

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>

**Sträucher:**

*Clematis vitalba*  
*Cornus mas*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus monogyna*  
*Evonymus europaeus*  
*Ilex aquifolium*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera xylosteum*  
*Prunus spinosa*  
*Rhamnus cathartica*  
*Rhamnus frangula*  
*Rosa canina*  
*Rosa spinosissima*  
*Sambucus nigra*  
*Sambucus racemosa*  
*Taxus baccata*  
*Viburnum opulus*

Waldrebe  
Kornelkirsche  
Hartriegel  
Haselnuß  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Stechpalme  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehdorn  
Kreuzdorn  
Faulbaum  
Hundsrose  
Dünenrose  
Schwarzer Holunder  
Traubenholunder  
Eibe  
Wasserschneeball



Umgrenzung von Flächen zum **Anpflanzen von Bäumen**, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; im Falle des Absterbens von Bäumen ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Grünfläche2 ist der unmittelbar an die Ferienhäuser angrenzende Freibereich. Sie dient der Erholung und ermöglicht die Einbindung in das sensible Landschaftsbild. Für die Neupflanzung sind nachfolgende Arten zu verwenden:

**Bäume I. Wuchsklasse:**

*Acer platanoides*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Fagus sylvatica*  
*Prunus avium*  
*Tilia cordata*  
*Tilia platyphyllos*  
*Ulmus glabra*

Spitzahorn  
Bergahorn  
Rotbuche  
Vogelkirsche  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Bergulme

**Bäume II. Wuchsklasse:**

*Acer campestre*  
*Carpinus betulus*  
*Malus sylvestris*  
Obsthochstämme  
*Pyrus communis*  
*Sorbus aucuparia*

Feldahorn  
Hainbuche  
Holzapfel  
  
Holzbirne  
Vogelbeere

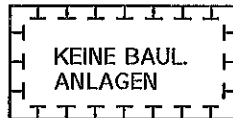
**Sträucher:**

*Clematis vitalba*  
*Cornus mas*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus monogyna*  
*Evonymus europaeus*  
*Ilex aquifolium*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera xylosteum*  
*Prunus spinosa*  
*Rhamnus cathartica*  
*Rhamnus frangula*  
*Rosa canina*

Waldrebe  
Kornelkirsche  
Hartriegel  
Haselnuß  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Stechpalme  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehdorn  
Kreuzdorn  
Faulbaum  
Hundsrose

*Rosa spinosissima*  
*Sambucus nigra*  
*Sambucus racemosa*  
*Taxus baccata*  
*Viburnum opulus*

Dünenrose  
 Schwarzer Holunder  
 Traubenholunder  
 Eibe  
 Wasserschneeball



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum **Schutz**, zur **Pflege** und zur **Entwicklung** von Natur und Landschaft; die Fläche umschreibt das Bachtobel sowie das Feuchtgebiet nördlich der Feriensiedlung. Beide sind für das Allgäu landschaftstypisch und haben hohe ökologische sowie hydrologische Bedeutung.

In diesen Bereichen sind bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die Aufforstung mit Gehölzen, z.B. als Fichtenschonung.



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, hier in Verbindung mit der Unzulässigkeit jeglicher baulicher Anlagen (z.B. auch Stellplätze, Stützmauern, etc.); der steile Hangbereich ist aus Gründen des Landschaftsbildes von Bebauung freizuhalten;

## Bereich für Spiele

**Spielbereich;** der Spielbereich ist als offene Spielfläche ohne Altersbegrenzung auszubilden. Der vorhandene Baumbestand ist dabei zu erhalten. Für die Neupflanzung sind nachfolgende Arten zu verwenden:

### Bäume I. Wuchsklasse:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

### Bäume II. Wuchsklasse:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
Obsthochstämme	
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

### Sträucher:

<i>Amelanchier canadensis</i>	Felsenbirne
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Dünenrose



**Spielplatz** für Kleinkinder; im Bereich des Kinderspielplatzes sind zu pflanzen: Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation mit Ausnahme von Gehölzen, die für Kinder schädlich sein könnten (vgl. Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975);

**Bäume I. Wuchsklasse:**

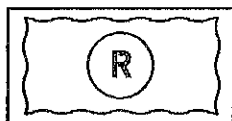
<i>Abies alba</i>	<i>Weißtanne</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Aesculus hippocastanum</i>	<i>Roßkastanie</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Zitterpappel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Bergulme</i>

**Bäume II. Wuchsklasse:**

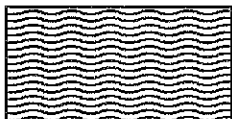
<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Holzapfel</i>
<i>Obsthochstämme</i>	
<i>Pyrus communis</i>	<i>Holzbirne</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>

**Sträucher:**

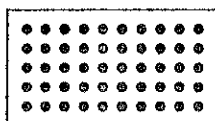
<i>Amelanchier canadensis</i>	<i>Felsenbirne</i>
<i>Clematis vitalba</i>	<i>Waldrebe</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuß</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Rosa spinosissima</i>	<i>Dünenrose</i>



**Hochwasserrückhaltebecken;** das Hochwasserrückhaltebecken ist mit möglichst ausgedehnten Verlandungsbecken auszuformen, soweit dies die topographischen Verhältnisse zulassen.



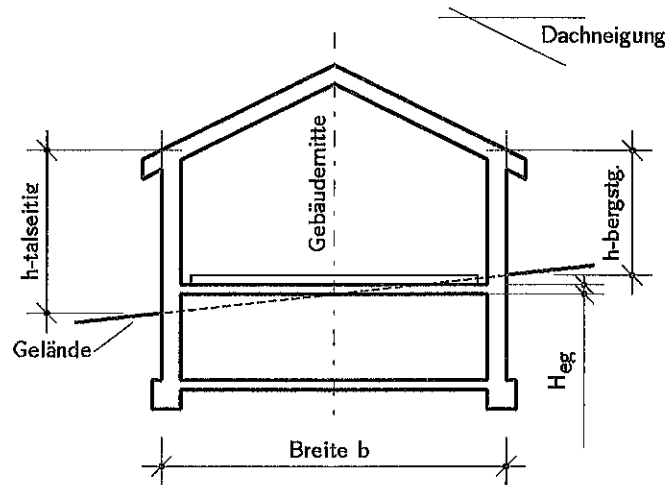
**Wasserfläche;**



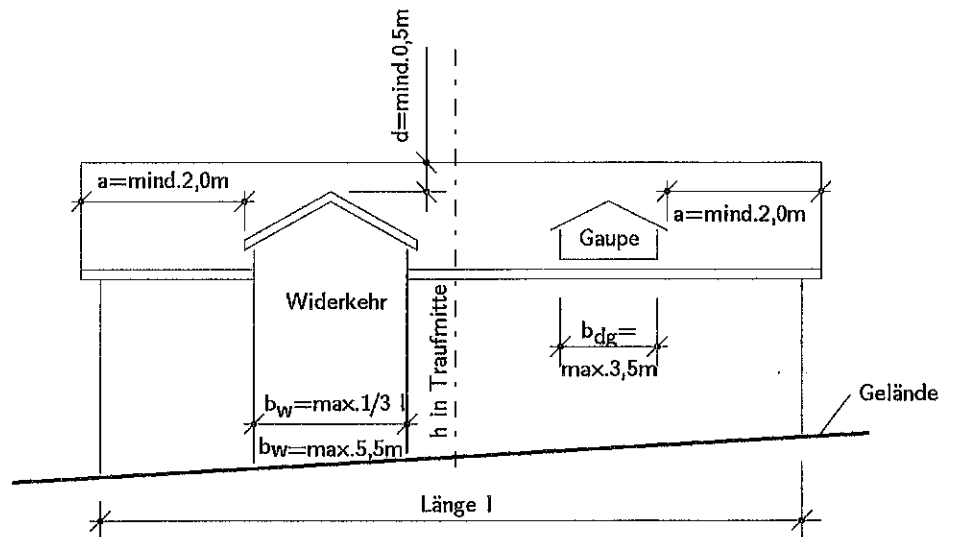
Flächen für **Wald;**

# Hinweise u. Zeichenerklärung

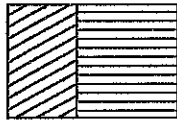
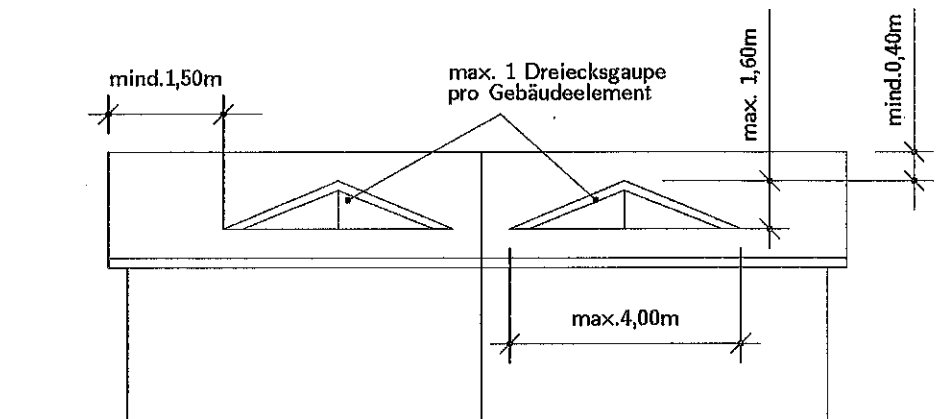
**SCHEMASCHNITT  
(ohne Maßstab)**



**SCHEMAANSICHT  
(ohne Maßstab)**



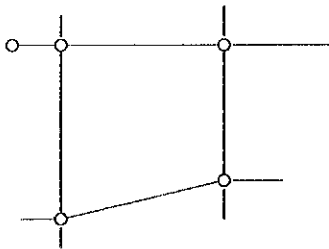
**SCHEMAANSICHT**  
**(ohne Maßstab)**  
 zu Dachaufbauten  
 TYPEN 2, 3 u. 4



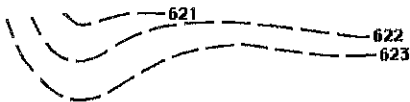
**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung  
 (schräg schraffiert: Bereich der Wohnnutzung);

235/3

Bestehende **Flurnummer**;



**Vorhandene Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung;



**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (hier z.B. von 621-623 m ü. NN);

**Geschoßaufbau/erzielbarer Kniestock**

Kniestockhöhen sind nicht festgesetzt. Bei durchschnittlichen Konstruktionshöhen können nachfolgende Werte erwartet werden:

<i>mittl. traufseitige Wandhöhe in m</i>	<i>erzielbarer Kniestock ca. in m</i>	<i>bei folgendem Geschoßaufbau</i>
4,30	0,90	EG+DG
5,00	1,60	EG+DG
5,20	1,80	EG+DG
6,20	0,05	EG+OG+DG
6,80	0,65	EG+OG+DG
7,50	1,35	EG+OG+DG

### Immissionen

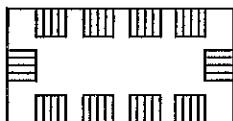
Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von kurzzeitigen belastenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken, etc.) zu rechnen.

### Ergänzende Hinweise

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Durch Fassaden- und Dachbegrünung wird zusätzliche Verdunstungsfläche sowie ein interessanter Lebensraum für Kleinlebewesen geschaffen.



Umgrenzung von **Schutzgebieten** und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Biotop Nr.8425-02, wertvolle Naßwiese und ein Niedermoor mit einer hohen Artenvielfalt); die gekennzeichnete Fläche ist zu erhalten und durch umliegende Nutzungen nicht zu beeinträchtigen;

## Satzung

---

Die Marktgemeinde Scheidegg erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (BayRS 20 20-1-1-I) und des Art.98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04.1994 (BayRS 21 32-1-I) sowie des Art.3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1982 (BayRS 791-I-U) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als Satzung.

### § 1

Für das Gebiet innerhalb des bezeichneten Geltungsbereiches gilt die vom Büro für Städtebau + Ortsplanung, H. Sieber, Lindau ausgearbeitete Planzeichnung, die zusammen mit den vorstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes" der Marktgemeinde Scheidegg bildet.

### § 2

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes" der Marktgemeinde Scheidegg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. §11 Abs.3 BauGB in Kraft (§12 BauGB).

# Begründung

---

## 1. Entwicklung und Zielsetzung der Planung

- Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet von Scheidegg. Der Geltungsbereich der Planung erstreckt sich auf ein bereits bestehendes Feriendorf und dessen unmittelbares Umfeld. Durch den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird die sehr sensible ökologische Situation sowie das Landschaftsbild in die Planung einbezogen und damit zentraler Bestandteil der Überlegungen zur Erweiterung der bestehenden Ferienanlage.

Ziel der Planung ist es, Möglichkeiten zur Erweiterung der vorhandenen Gebäude sowie die Ergänzung durch eine begrenzte Anzahl weiterer Gebäude zu schaffen, ohne die landschaftlich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

- Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Scheidegg stellt die zu überplanenden Flächen als Sondergebiet (SO) dar (die ausgeübte und von der Marktgemeinde Scheidegg angestrebte Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan läßt sich keinem der in den §§2 bis 10 der BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen). Die Festsetzung als "Sondergebiet Feriendorf" präzisiert den im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsinhalt.

Die Festsetzungen der einzelnen Flächen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans, ohne diese parzellenscharf zu interpretieren. Der Bebauungsplanentwurf ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich nur über diejenigen Flächen, in denen nicht auf andere Weise eine ausreichende Regelung gewährleistet ist (z.B. privilegierte Vorhaben im Außenbereich).

- Das Feriendorfgebiet gliedert sich in einen Bereich für Gemeinschaftsnutzung im südlichen Teil und einen Bereich für die Ferienunterkünfte (Hausgruppen) im daran anschließenden nördlichen Teil. Im Bereich für Gemeinschaftsnutzung ist die Unterbringung von entsprechenden Einrichtungen und ergänzenden Nutzungen vorgesehen: Restaurant, Versammlungsraum, Einrichtungen für Sport, Gesundheit und Kultur.

Die neu zu errichtenden Gebäude konzentrieren sich auf die bereits bebauten Bereiche und ergänzen diese. Die Anordnung von weiteren Hausgruppen im nördlichen Teil erfolgte restriktiv. Die Gebäudeformen sind am Bestand orientiert und sollen sich aufgrund der festgesetzten Firstrichtungen in die Geländesituation einfügen.

- Die Anbindung des Baugebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Einmündung in die Bundesstraße 308 (im südlichen Bereich der Planzeichnung ersichtlich). Für die zu erwartende zusätzliche Anzahl der Betten ist die Einmündungssituation bezüglich der Verkehrssicherheit ausreichend. Unabhängig davon könnte eine Verbesserung durch eine stärkere Einbeziehung der vorhandenen Bushaltestelle in die Sichtflächen mit relativ geringem Aufwand erreicht werden.

Die innere Erschließung des Feriendorfes erfolgt über ein untergeordnetes Wegesystem. Durch die Planung wird weiterhin gewährleistet, daß eine Beeinträchtigung des naturnahen Charakters nicht erfolgt. Die Anordnung und Verteilung der Flächen für den ruhenden Verkehr wurde bewußt so vorgenommen, daß eine Häufung auf einen bestimmten Bereich ausbleibt. Gleichzeitig sind die exponierteren Bereiche im Norden nicht mit Stellplätzen versehen worden. Der Verkehr beschränkt sich da-

durch auf die Eingangsbereiche und den Bereich um den Dorfplatz. Durch eine Hanggarage wird ein Großteil der parkenden Fahrzeuge dem Gesichtsfeld entzogen.

- Die Festsetzung der Höhenlage der zukünftigen Gebäude zielt auf einen einheitlichen landschaftstypischen Höhenbezug ab.
- Bei der Differenzierung der einzelnen Gebäudetypen wurden die gebäudespezifischen Größen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise) auf die jeweilige Situation hin abgestimmt. Für die Gestaltung der Gebäude wurde ein Festsetzungskatalog ausgearbeitet, der es ermöglicht, landschaftstypische Bauformen (Satteldach des sog. "Einfirsthofes") aufzugreifen. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, dem Feriendorf einen individuellen Charakter zu geben. Die Integration der neu errichtbaren Gebäude im Zusammenhang mit dem Umbau und der Erweiterung der vorhandenen Gebäude (Dachaufstockung, etc.) wird auf diese Weise gewährleistet.
- Die grünordnerischen Festsetzungen tragen dazu bei, die teilweise wertvollen Gehölzbestände zu sichern, bzw. zu erweitern. Die Streuobstbereiche, die Feuchtgebiete im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes sowie das Bachtobel haben eine besonders hohe ökologische Bedeutung und werden deshalb voll gesichert. Der Hangbereich wird aus Gründen des Landschaftsbildes von Bebauung freigehalten.  
Andere Festsetzungen und Hinweise ergänzen das grünordnerische Konzept (z.B.: Reduzierung der versiegelten Flächen, Baumaterialien).
- Die Planung wurde mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange bereits im Vorfeld abgestimmt.

Beim Ortstermin vom 12.07.1991 wies das Landratsamt Lindau/B, Untere Naturschutzbehörde, auf die gebotene Rücksichtnahme zum Biotop im nordwestlichen Anschlußbereich zur Planung hin. Dieser Aspekt wurde bei der Planung besonders berücksichtigt.

Die Anregungen und Auflagen u.a. des Regionalen Planungsverbandes (Vorabstellungnahme vom 31.08.1993), des Bundes Naturschutz e.V. (Vorabstellungnahme vom 30.08.1993), des Straßenbauamtes Kempten (Besprechung vom 11.07.1991), des Landratsamtes Lindau/B, Kreisbauamt (Besprechung vom 09.11.1990), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten, des Forstamtes Immenstadt (Vorabstellungnahme vom 06.09.1993) sowie der Regierung von Schwaben fanden weitestgehende Berücksichtigung.

- Bei der Planänderung vom 22.08.1994 wurden die Anregungen aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen umfassen im wesentlichen folgende Punkte:
  - Änderung der Rechtsgrundlage des Sondergebietes von §11 auf §10 BauNVO; unter §10 fallen Sondergebiete, die der Erholung dienen. Der Erholungscharakter trifft auf das Feriendorf zu. Die Übernahme der Bezeichnung "Ferienhausgebiet" (§10 Abs.1 BauNVO) ist jedoch für das Sondergebiet nicht ausreichend präzise und in Teilbereichen nicht zutreffend. Der Charakter des Sondergebietes wird geprägt von der Dorfstruktur der Anlage, d.h. der funktionelle Zusammenhang der einzelnen Ferienbungalows mit den gemeinschaftlichen Einrichtungen und Nutzungen im zentralen talseitigen Bereich sind ein wichtiger Bestandteil der Anlage und des städtebaulichen Konzeptes. Lose verteilte, u. U. gestalterisch

völlig unterschiedliche Gebäude (unterschiedliche Besitzer), wie sie bei einem Ferienhausgebiet möglich wären, sind nicht mit der Zielvorgabe des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan vereinbar.

- Festsetzung des Genehmigungsvorbehalts nach §22 Abs.1 u. 2 BauGB; die Festsetzung des Genehmigungsvorbehaltes sichert den beabsichtigten Charakter des Feriendorfes. Durch ein unkontrolliertes Zerfallen der Anlage in Teileigentum könnte der beabsichtigte Gesamtcharakter der Einrichtung erheblich gestört werden. Die Anlage ist auf eine möglichst ganzjährige Belegung und Ausnutzung ausgelegt. Nur so ist die wertvolle landschaftliche Situation ausreichend genutzt. Der Kurort Scheidegg mit seinen unterschiedlichen infrastrukturellen Einrichtungen erführe durch ein Zerfallen der Anlage in einzelne Wochenend- und Ferienhäuser nicht den gewünschte Beitrag zum Gesamtkonzept (Kurcharakter). Durch den Genehmigungsvorbehalt nach §22 Abs.1 u. 2 BauGB wird sichergestellt, daß eine relativ einheitliche Gestaltung für die einzelnen Gebäude ablesbar bleibt. Dies ist aus städtebaulichen und landschaftsoptischen Gründen Voraussetzung für die Verdichtung und Erweiterung des vorhandenen Feriendorfes. Durch einen einzelnen Betreiber wird sichergestellt, daß das Gesamtkonzept (Schonung der peripheren Bereiche, Konzentration auf die bereits vorhandenen Strukturen) umgesetzt wird.
- Änderung der Dachneigung bei den TYPEN 2, 3 und 4
- Änderung der Festsetzung für die Dachaufbauten bei den TYPEN 2, 3 und 4
- Festsetzung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung
- Festsetzung einer Fläche für die Müllsammlung
- Festsetzung der Erdverkabelung der 20 kV Freileitung
- Möglichkeit der zusätzlichen Pflanzung von Bäumen aus den angeführten Listen
- Verbot der Pflanzung jeglicher Gehölze in dem Bereich "KEINE BAULICHEN ANLAGEN"
- nachrichtliche Aufnahme der biotopkartierten Fläche
- redaktionelle Änderungen.

## 2. Kennwerte des Baugebietes

- Fläche des Geltungsbereiches: 8,94 ha
- Flächenanteile:

<i>Nutzung der Fläche</i>	<i>Fläche in ha</i>	<i>Anteil an der Gesamtfläche</i>
<i>1. Sonstige Flächen</i>	<i>7,88</i>	<i>88,1 %</i>
<i>2. Flächen für Wald</i>	<i>1,06</i>	<i>11,9 %</i>

## 3. Erschließung

- Wasserversorgung durch Anschluß an: Gemeindliche Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung alternativ durch Anschluß an den Abwasserverband Rothach oder Ausbau der Kläranlage des Feriendorfes
- Müllentsorgung durch: ZAK

## Verfahrensvermerke

---

### **Aufstellungsbeschluß**

---

Der Gemeinderat von Scheidegg hat in der Sitzung vom ..... beschlossen, den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes" aufzustellen. Der Gemeinderatsbeschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Scheidegg, den .....  
.....  
(der Bürgermeister)

### **Bürgerbeteiligung**

---

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes" hat am ..... stattgefunden.

Scheidegg, den .....  
.....  
(der Bürgermeister)

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

---

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Scheidegg, den .....  
.....  
(der Bürgermeister)

### **Öffentliche Auslegung**

---

In der Zeit vom ..... bis ..... wurde der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes" in der Entwurfsfassung vom ..... mit der Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Scheidegg, den .....  
.....  
(der Bürgermeister)

### **Satzungsbeschluß**

---

Die Marktgemeinde Scheidegg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes" in der Fassung vom ..... gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Scheidegg, den .....  
.....  
(der Bürgermeister)

## **Anzeige**

---

Das Landratsamt Lindau/B hat mit Schreiben vom ..... , Nr. .... gemäß §11 Abs.3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

Landratsamt Lindau/B, den .....  
.....

## **Ausfertigungsvermerk**

---

Scheidegg, den .....  
.....  
(der Bürgermeister)

## **Bekanntmachung**

---

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes" wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. §12 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Scheidegg, den .....  
.....  
(der Bürgermeister)

## **Inkrafttreten**

---

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Scheidegg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes" ist damit wirksam in Kraft getreten.

Scheidegg, den .....  
.....  
(der Bürgermeister)

---

Plan aufgestellt am: 25.04.1994  
Plan geändert am: 29.04.1994  
Plan geändert am: 22.08.1994

Planer:

.....  
(Unterschrift)

Büro Sieber, Lindau/B

.....  
(Unterschrift)

Der Textteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes" der Marktgemeinde Scheidegg besteht aus insgesamt 22 Seiten und ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschriften der Planer.