

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"SPORTANLAGE AM ALTEN GALGEN"

1. Festsetzungen nach BauGB und BauNVO:
Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986
Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977,
geändert durch VO vom 19. Dezember 1986.
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB -
§§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO Sportplatz
 - 1.2 Es sind nur Sportanlagen zulässig. In der im Plan
dargestellten überbaubaren Fläche sind Hochbauten
für sportliche Zwecke, z.B. Umkleideraum, Dusche,
WC, Geräteraum, Aufenthaltsraum, Hausmeister-
wohnung usw.) zulässig.
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- § 17 BauNVO)
 - 2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt 550 m².
 - 2.2 Die überbaubare Geschoßfläche beträgt 850 m².
 - 2.3 Die Werte für die überbaubaren Flächen gelten als
Höchstwerte.
 - 2.4 Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze
festgesetzt.
 3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 In Bezug auf Planstraße A sind traufständige und
giebelständige Gebäude zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze sind östlich der Planstraße A anzuordnen.
Als Tiefe der Stellplätze sind jeweils 5,0 m vorzusehen.

4.2 Müllboxen sind entweder in die Gebäude zu integrieren
oder als Einzel- bzw. Doppelboxen zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1 Die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß darf 30 cm
über angrenzender Sportplatzfläche nicht überschreiten.

6. Grünflächen

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen
und Sträuchern sind Bindungen im Sinne des § 9 Abs. 1
Nr. 25 BauGB.

6.1 Entlang der im Plan dargestellten Begrenzung ist ein
mind. 8,0 m breiter Pflanzstreifen auf dem Grundstück
mit Ersatzverpflichtung anzulegen.

6.2 Die übrigen Flächen sind dauerhaft als Wiesenflächen
mit Ersatzverpflichtung anzulegen und zu unterhalten.

6.3 Notwendige Einfriedungen sind dauerhaft mit Rank- und
Kletterpflanzen zu begrünen und mit Ersatzverpflichtung
zu unterhalten.

6.4 80 % der begrünbaren Wandfläche sind wie 6.3 zu behandeln.

6.5 Es sind landschaftstypische Bäume, Gehölze und Gras-
mischungen zu verwenden, wie z.B.:

a) Bäume

- Juglans regia (Walnuß)
- Obstbäume i.S.

b) Gehölze

- Cornus i.S. (Hartriegel)
- Prunus i.S. (Wildkirsche)
- Viburnum i.S. (Schneeball)

- c) Kletterpflanzen
- Polygonum aubertii (Knöterich)
 - Parthenocissus i.S. (Wilder Wein)
 - Hedera i.S. (Efeu)

d) Grasmischungen sind entsprechend DIN als Landschaftsrasen RSM (Regelsaatgutmischung) auszuführen.

6.6 Die Pflanzreihe ist aus dem beigefügten Pflanzschema zu entnehmen.

II. Festsetzungen nach LBauO:

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 6 LBauO in der Fassung vom 28.11.1986.

7. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 LBauO)

7.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer zulässig.

7.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 45°.

7.3 Kniestöcke bis 0,75 m sind zulässig.

7.4 Dachaufbauten (Dachgaupen) sind als Satteldachgaupen zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachflächenbreite einnehmen.

7.5 Dacheinschnitte als Loggien oder Dachbalkone sind nicht erlaubt.

7.6 Als Dacheindeckung sind nur Ziegel in naturroter bis dunkelbrauner Farbe zulässig.

7.7 Regenrinnen sind als vorgehängte offene Rinnen auszubilden.

8. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 LBauO)
 - 8.1 Fensterelemente sowie andere Bauteile mit metallisch-glänzender Oberfläche sind nicht zulässig. Möglich sind Holz, Kunststoff, dunkelbraun-eloxiertes Leichtmetall. Folgende Materialien sind für Außenwände unzulässig: glasierte Fliesen, Keramikplatten, Kunststoffe, Asbestzement, Teerpappe, Metallwandverkleidungen, Marmor oder Kunststeinplatten.
 - 8.2 Als Fassadenfarben sind nur Erdfarben in Pastelltönen zulässig.
9. Gestaltung nicht überbauter Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 - 9.1 Die nicht überbauten Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen und zu pflegen.
 - 9.2 Notwendige Standplätze für Abfallbehälter sind gestalterisch so einzubinden, daß sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind.
 - 9.3 Die Gestaltung der Beläge für öffentliche Parkplätze ist mit wasserdurchlässigem Belag, wie z.B. Schotterrasen, auszubilden.
10. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 - 10.1 Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach den Erfordernissen des Spielbetriebes auf der Sportanlage. Sie darf 4,0 m ab OK Spielfeldniveau nicht überschreiten.
 - 10.2 Als Material ist Maschendraht, Stabgitter oder vergleichbares Transparentes zu verwenden.
 - 10.3 Die Einfriedungen sind mind. 1,0 m von der äußeren Grundstücksgrenze zu errichten und abzapflanzen mit Gehölz- oder Kletter- und Rankpflanzen.

11. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 17 BauGB)

11.1 Werbeanlagen sind nur entlang der Abgrenzung der Laufbahn auf der Gegengerade zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf 1,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen auch an den Hochbauten unterhalb der Traufhöhe zulässig.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen

12.1 Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig; Abgrabungen nur bis zu einer Tiefe von 2,0 m.

Wachenheim, den 03. Mai 1988



Nagel, Stadtbürgermeister

