PLANZEICHENERKLÄRUNG und TEXTTEIL

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

SO Sport

1.1 Sondergebiet Sport § 11 BauNVO

Es sind nur Anlagen für sportliche Zwecke mit den dazugehörenden Stellplätzen zugelassen.
Die Teilnutzungen sind den Eintragungen im Bebauungsplan zu entnehmen.
Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen Fläche zulässig.
Das Kleinspielfeld ist zur L 390 hin durch einen ausreichend hoch bemessenen Ballfangzaun abzusichern.
Mit Flutlichtmasten ist vom Fahrbahnrand der L 390 ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten. Die Flutlichtanlage muß blendfrei sein. Sie darf nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung genehmigt werden.
Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind, mit Ausnahme von Anlagen für Kleintierhaltung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der Lärm- und Sichtschutzwälle mit einem Mindestabstand von 20m vom Fahrbahnrand der L 390 zulässig.

WA

1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze §§12 und 14 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet

1.3.1 In den Vorgartenflächen sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen. Ansonsten sind Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze, außer auf den Flächen nach Ziff.6 und 7, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Vor Garagen ist ein Stauraum von 5.0 m einzuhalten. Bei Garagen, deren Zufahrt parallel zur Straße verläuft, ist ein Abstand von 1.0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.3.2 Freistehende Einzel- und Doppelgaragen sind mit dem Dach an das Hauptgebäude anzubauen. Ausgenommen hiervon sind Garagen, die wegen eines mehr als 8.0 m langen Abstandes des Hauptgebäudes zum Straßenrand näher zur Straße errichtet werden, um unzumutbar lange Garagenzufahrten zu vermeiden, sofern mindestens eine Doppelgarage erstellt wird.

GGa

1.3.3 Fläche für Gemeinschaftsgaragen.
Für die Bauplätze mit der Bezeichnung G sind die Garagen auf den dafür ausgewiesenen Flächen im Bereich des Lärmschutzwalles unterzubringen. Sie sind entsprechend den Darstellungen in den Profilen 1+920, 1+960, 2+020 und 2+060 zu erstellen, mit Erde zu überdecken und gemäß Ziff. 6.3 und 6.6 zu bepflanzen.
Nur weitere, notwendige Garagen dürfen auf den Baugrundstücken gemäß Ziff. 1.3.1 u. 1.3.2 erstellt werden.

1.3.4 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wassergebundenen Decken, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder ähnlichem, herzustellen.

2. Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§16-21a BauNVO

0.4
a.,I,II b.,II
(I+U)

2.1 Grundflächenzahl, §19 BauNVO

2.2 Zahl der Vollgeschoße, §16 BauNVO, a., Höchstgrenze, b., zwingend

(I+U: 1 Vollgeschoß + ein als Vollgeschoß anrechenbares Untergeschoß)

2.3 Höhe der baulichen Anlagen, §18 BauNVO

2.3.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe: EFH

EFH 1

a, EFH 1: Die EFH 1 darf maximal 0.5 m über dem Straßenrand liegen, gemessen auf der Senkrechten in Gebäudemitte. Liegt das Baugrundstück mit 2 Seiten an einer Straße, gilt als Bezug die höher gelegene Straße.

EFH 2

b, EFH 2: Die EFH 2 darf maximal 0.5 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes der mit dem Hauptgebäude überbauten Fläche liegen.

2.3.2 Gebäudehöhe, §18 BauNVO

GH 3.5/6.5

Die Gebäudehöhe darf das laut Planeintrag festgesetzte Maß nicht übersteigen. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

2.3.3 Firsthöhe: Die Firsthöhe darf maximal 5.5 m über der Gebäudehöhe der gleichen Dachfläche liegen.

2.4 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Vor dem Auffüllen von Bodenmaterial ist der gesamte humose Oberboden abzutragen und sachgerecht zwischenzulagern. Bei den Auffüllarbeiten sind Bodenverdichtungen weitgehend zu vermeiden. Abschließend ist der humose Oberboden wieder möglichst verdichtungsfrei aufzutragen.
Auffüllungen und Abgrabungen dürfen höchstens 1 Meter betragen.
Abgrabungen in Form von Lichtgraben sind unzulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO

o

3.1 Offene Bauweise, § 22 BauNVO

o H

3.2 Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

3.3 Baugrenze, § 23 BauNVO

3.4 Dachform, §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig

DN 30-42°

3.5 Zulässige Dachneigung §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO

3.6 Stellung der baulichen Anlagen: Gebäude bzw. Firstrichtung §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

3.7 Dachaufbauten und -einschnitte, §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO

sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

a, Die Länge darf die halbe Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1.2 m an die Giebelwände herangeführt werden.

b, Die Höhe von Gauben darf von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten nicht höher als 1.3m sein.

c, Der Abstand der Dachgauben und -einschnitte muß von der traufseitigen Außenwand mindestens 0.8m betragen. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

d, Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

e, Der Ansatz der Dachgauben und -einschnitte darf erste nach 1/3 der Sparrenlänge, gemessen ab dem First beginnen.

f, Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Gehweg, Sicherheitsstreifen

V

4.3 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen §9 Abs.1 Nr.11 i.V.m. §127 Abs.2 Nr.4 BauGB

4.4 Hinterbeton für Randbefestigungen der Gehwege und Sicherheitsstreifen sind auf den Grundstücken zu dulden. Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulegen. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

4.5 Bereich ohne Ein- uns Ausfahrt, §9 Abs.1 Nr.4, u.11

4.6 Ein. und Ausfahrtsbereich

P

4.7 Öffentliche Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen §9 Abs.1 Nr.12, 13 u. 21 BauGB

5.1 Trafostation der EVS

5.2 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

6. Grünordnung §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Öffentl.

6.1 Öffentliche Grünfläche, §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

6.2 Öffentlicher Kinderspielplatz

Pfg

6.3 Pflanzgebotsfläche, §9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Bestehende Bäume sind möglichst zu erhalten und zu pflegen.

6.3.1 Pfg 1: Es sind 50% führende und 50% begleitende Gehölze zu pflanzen.

Pfg 1

Führende Gehölze: z.B. Eberesche, Ahorn, Hainbuche, etc., Stammumfang mindestens 18/20cm. Statt der führenden Gehölze können auch Hochstamm-Obstbäume verwendet werden.

Begleitende Gehölze: z.B. Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche, etc. Pflanzabstand 1,5 - 2 Meter.

Pfg 2

6.3.2 Pfg 2: Flächen zum Anpflanzen von hochstämmigem Streuobstbau. Pflanzabstand 8 - 10 Meter. Pro Bauplatz sind auf den ausgewiesenen Flächen mindestens 2 Bäume zu Pflanzen.

Pfg 3

6.3.3 Pfg 3: Auf den Freiflächen außerhalb der Sportanlagen, Spielflächen, Wegen, Parkplätzen und Zufahrten ist hochstämmiger Streuobstbau anzupflanzen. Pflanzabstand 8 - 10 Meter.

6.4 Pflanzgebot für Einzelbäume, §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Pflanzgebot zum Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18/20cm.

6.5 Private Grünfläche

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche ist als private Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf je 100qm Fläche ist 1 führendes oder 3 begleitende Gehölze einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Die zu tätigenden Bepflanzungen sind in den jeweiligen Baugesuchen darzustellen.

6.6 Bepflanzung der Sicht- und Lärmschutzwälle

Zusätzlich zu der entspr. Ziff. 6.4 festgelegten Bepflanzung mit Einzelbäumen sind die Erdwälle incl der Garagenüberdeckungen mit einer geschlossenen Bepflanzung aus heimischen Sträuchern zu versehen. Dabei ist zu beachten, daß von dem Fahrbahnrand der L 390 mit Bäumen ein Abstand von 4.5m, mit Sträuchern von 3.0 m einzuhalten ist.

7. Flächen für Aufschüttungen §9 Abs.1 Nr.17 BauGB

7.1 Sicht- und Lärmschutzwall

7.1.1 Entlang der L 390 ist im Bereich außerhalb des Ortsetters ein Lärmschutzwall entsprechend den Darstellungen in den Profilen 1+820 bis 2+060 aufzuschütten. Als Auffüllmaterial ist das im Baugebiet anfallende, überschüssige Erdmaterial zu verwenden. Auf den dafür ausgewiesenen Flächen sind im Erdwall Garagen unterzubringen und zu überdecken.

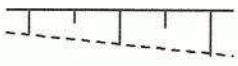
7.1.2 Entlang der L 390 ist im Bereich des Sportgeländes ein Sicht- und Lärmschutzwall entsprechend den Darstellungen in den Profilen 2+120 bis 2+260 aufzuschütten.

7.1.3 Die Sicht- und Lärmschutzwälle zwischen Sport- und Allgemeinem Wohngebiet sowie zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Friedhof sind entsprechend Planeintrag mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 aufzuschütten.

8. Einfriedigungen

Einfriedigungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind als lebende Einfriedigungen oder als Holzzäune (Scherenzaun, senkrechte Lattung, etc.) auszubilden.
Sie dürfen die Höhe von 0.9m nicht überschreiten.

9. Sonstige Planzeichen



9.1 Geplante Straßenböschung

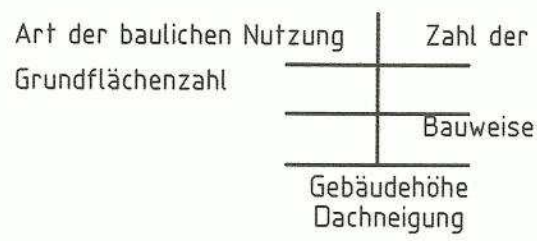
9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO

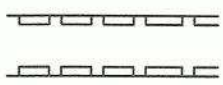


9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
§9 Abs 4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO, §16 Abs.5 BauNVO

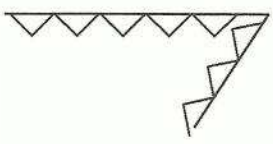
9.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, §9 Abs.7 BauGB

9.5 Füllschema der Nutzungsschablone





9.6 Leitungsrecht für einen Abwasserkanal der Stadt Rosenfeld
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB



9.7 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

9.7.1 Entlang der L 390 ist ein Anbauverbotsstreifen von 20.0m Breite ab Fahrbahnrand von der Bebauung freizuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen i.S. von §14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zulässig (§12 Abs.6 u. §14 Abs.1 Satz 3 BauNVO). Ausgenommen sind die im Lärmschutzwall integrierten Garagen (gem. Ziff. 1.3.3).
Auf dem Anbauverbotsstreifen zum Friedhof sind Nebenanlagen, sofern es Gebäude sind, nicht zulässig.

9.7.2 Werbeanlagen sind wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des §19 LBO nicht zugelassen.

9.7.3 Sichtfelder

Die Sichtfelder sind zwischen 0.7m und 2.5m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

10. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen
-Schallschutz- §73 (1) 2 LBO

Zusätzlich zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle) sind folgende passive Maßnahmen zu beachten:

-Entlang der L 390 im Bereich der Flurstücke Nr. 410 bis zum Sportgelände sind an der Nordfassade für Schlafräume Schalldämmlüfter vorzusehen.
-Alternativ dazu ist es möglich, lärmunempfindliche Räume wie Küchen, Bäder, Vorratsräume Treppenhäuser, etc., auf die Nordseite zu legen und schutzbedürftige Räume wie Schlafräume zur lärmabgewandten Seite (Süden) zu orientieren.

Detaillierte Aussagen zum Schallschutz sind der "Schalltechnischen Untersuchung" des Ing. büros Braunstein + Berndt GmbH in 71397 Leutenbach vom Februar 1994 zu entnehmen.

11. Hinweise

11.1 Sammlung von Regenwasser

Den Bauherren wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser in einen Regenwasserbehälter einzuleiten oder über vegetationsbedeckte Erdmulden abzuleiten.

(Als Ersatzmaßnahme gemäß §8a Naturschutzgesetz wird entlang der Stunzach zwischen Schwimmbad und der L 390 im Flächennutzungsplan ein 10 Meter breiter Gewässerrandstreifen als Schutzfläche festgelegt).

11.2 Verwertung von Erdaushub

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen (Böschungen, Lärmschutzwälle, landschaftsgestalterische Maßnahmen, etc.).

Überschüssiger, im Planungsgebiet nicht verwendbarer Erdaushub ist nach Maßgabe der Gemeinde in der näheren Umgebung zu verwenden (anfallendes Gestein z.B. im Wald- und Feldwegebau, nicht kultivierfähiges oder starg eingeschränkt kultivierfähiges Material für Verfüllung von ehemaligen Abbaustätten, etc.).

11.3 Verkehrsberuhigung

Alle Straßen im Baugebiet werden als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen. Zur Kenntlichmachung der Verkehrsberuhigung wird der Fahrbahnbelag in Teilbereichen mit Natur- oder Betonpflaster ausgeführt. An den im Lageplan angegebenen Stellen werden hochstämmige, standortgerechte Laubbäume gemäß Ziffer 6.4 angepflanzt.

Der Verkehr darf nur mit Tempo 30km/h erfolgen.

12. Nachrichtlich

Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, etc.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf §20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.