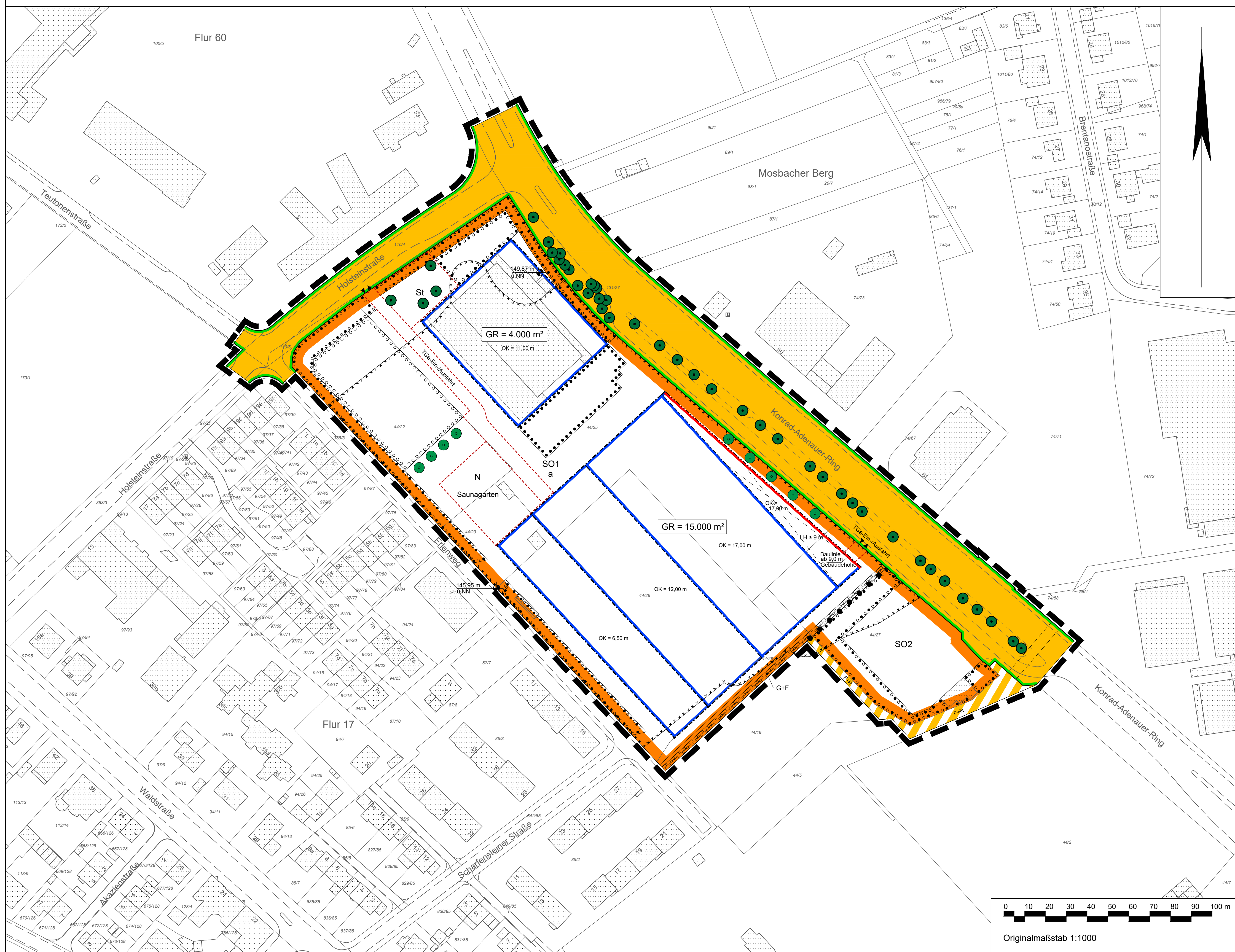


PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
 (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO))
- 1 Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
- 1.1 Sondergebiet - Sport und Freizeit (SO - Sport und Freizeit)**
 (§ 11 BauNVO)
- 1.1.1** Das Sondergebiet - Sport und Freizeit (SO - Sport und Freizeit) dient der Unterbringung von Sport- und Freizeitanlagen mit dazugehörigen organisatorischen, gastronomischen und technischen Einrichtungen.
- 1.1.2** Im Sondergebiet - Sport und Freizeit 1 (SO 1) sind allgemein zulässig:
- Sport- und Freizeithallen,
 - eine Saunaaanlage mit Außenbereich,
 - Schank- und Spisewirtschaften,
 - die Geschäftsstelle des Bäderbetriebs,
 - untergeordnete bauliche Anlagen wie Sanitär-, Umkleide-, Technik-, Funktions- und Gerätegebäude, die den Anlagen dienen.
- 1.1.3** Im Sondergebiet - Sport und Freizeit 2 (SO 2) sind allgemein zulässig:
- Sport- und Freizeitanlagen,
 - untergeordnete bauliche Anlagen wie Technik- und Funktionsgebäude, die den Anlagen dienen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 2.1 Grundfläche (GR)**
 (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
 Die Grundfläche wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (OK)**
 (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2.1** Die maximale Oberkante baulicher Anlagen wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.2.2** Bezugspunkt für die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen im nördlichen SO 1 ist 149,87 m über NN (Normalnull).
- 2.2.3** Bezugspunkt für die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen im südlichen SO 1 ist 145,95 m über NN (Normalnull).
- 2.2.4** Die maximale Oberkante baulicher Anlagen wird ermittelt vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Dachkonstruktion (einschließlich Aufkantung).
- 2.2.5** Die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen darf durch Dachaufbauten (Technische Anlagen, Fluchtwege) auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,0 m überschritten werden. Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 2,0 m überschreiten. Diese Anlagen müssen mindestens einen Abstand zur Außenwand (Dachrand) einhalten, der ihrer Höhe entspricht. Zum nächstgelegenen Dachrand in Richtung Erlweg, ist ein Abstand einzuhalten, der ihrer doppelten Höhe entspricht.
- 3 Bauweise**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
- 3.1 Abweichende Bauweise**
 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude von über 50,0 m Länge zulässig.
- 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
- 4.1 Baulinie**
 (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 Aus ausbautechnischen Gründen kann von der Baulinie in geringfügigem Maße abgewichen werden.
- 4.2 Baugrenze**
 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4.2.1** Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Treppenhäuser und Fluchttreppen um bis zu 6,0 m und durch Rampen um bis zu 10,0 m überschritten werden.
- 4.2.2** Tiefgaragen und deren Zu- und Abfahrten zu Gebäuden sowie technische Anlagen (z.B. Entlüftungsanlagen, Wärmepumpen, Rückhalteanlagen für Niederschlagswasser) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5 Nebenanlagen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
 Innerhalb der als Nebenanlage „Saunagarten“ festgesetzten Fläche ist ein Saunagarten mit Saunen, Umkleidegebäuden, Kiosk und sonstigen, notwendigen Anlagen zulässig. Eine Bebauung und Versiegelung von maximal 50 % der Fläche ist zulässig.
- 6 Stellplätze**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Stellplätzen sind bis zu 10 oberirdische, nicht überdachte Stellplätze zulässig.
- 7 Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Die bestehenden Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten festzulegen.
- 8 Versorgungsleitungen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 14 BauGB)
- 9.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser**
 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist durch Retentionsmaßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 7,5 l/s/ha in die Kanalisation einzuleiten. Vor der Einleitung in die Kanalisation ist zu prüfen, ob eine Regenwasserumsetzung zur Grünflächenbewässerung möglich ist.
- 9.2 Oberflächenbefestigung und -gestaltung**
- 9.2.1** Erschließungsflächen, Wege, Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.
- 9.2.2** Oberflächen von versiegelten Platz- und Wegeflächen (Rad- oder Fußwege), mit Ausnahme von Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen, sind mit hellen Farben (der Albedo Wert soll den Wert von 0,3 nicht unterschreiten, Hellbezugswert von mindestens 30%) herzustellen.
- 9.3 Maßnahmen zum Artenschutz**
- 9.3.1** Rodungs- und Rückschnittarbeiten am Gehölz- und Gebüschbestand sind aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar durchzuführen. Vor der Durchführung einer Baumfällung sind die betreffenden Bäume fachkundig auf Baumhöhlen und deren Funktion für geschützte Arten zu untersuchen. Falls sich in einer Baumhöhle Fledermausquartiere befinden, sind in Abstimmung mit dem Umweltamt geeignete Schutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
- 9.3.2** Der Abbruch von Bestandsgebäuden ist aus Gründen des Fledermausschutzes im Zeitraum vom 01. November bis 31. März und zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten im Zeitraum vom 01. November bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Bei Abbruchmaßnahmen außerhalb dieser Zeiten ist vorher zu prüfen und sicherzustellen, dass keine geschützten Arten in den betreffenden Gebäuden vorhanden sind. Gegebenenfalls sind Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen.
- 9.3.3** Es sind 20 Vogel- und 20 Fledermauskästen aufzuhängen. Die Kästen können an Bäume oder Gebäude innerhalb des Plangebietes sowie im Gehölzbestand eines benachbarten Sportplatzes angebracht werden. Dabei sollen für Vögel 10 Halbhöhlen-, 8 Höhlen- und 2 Baumläuferkästen sowie für Fledermäuse 15 Flach- und 5 Universal-kästen verwendet werden. Ggf. besteht die Möglichkeit Kästen in die Fassade des geplanten Freizeitbads und der Eis-sport-halle zu integrieren.
- 9.3.4** Für die Beleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete markt-gängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf-lampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von $\leq 3000\text{ K}$). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume außerhalb des zu beleuchtenden Bereiches sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten und zur Seite strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet
 (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Maß der baulichen Nutzung

GR Grundfläche als Höchstmaß

OK Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
 (Siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)

149,87 m ü.NN
 Bezugspunkt, Höhenangabe in Meter über Normalnull (m ü. NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Ein- / Ausfahrt

Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

St Stellplatz

TGa-Ein-/Ausfahrt Tiefgarage Ein-/Ausfahrt

N Nebenanlage

Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Darstellungen

Vordach

