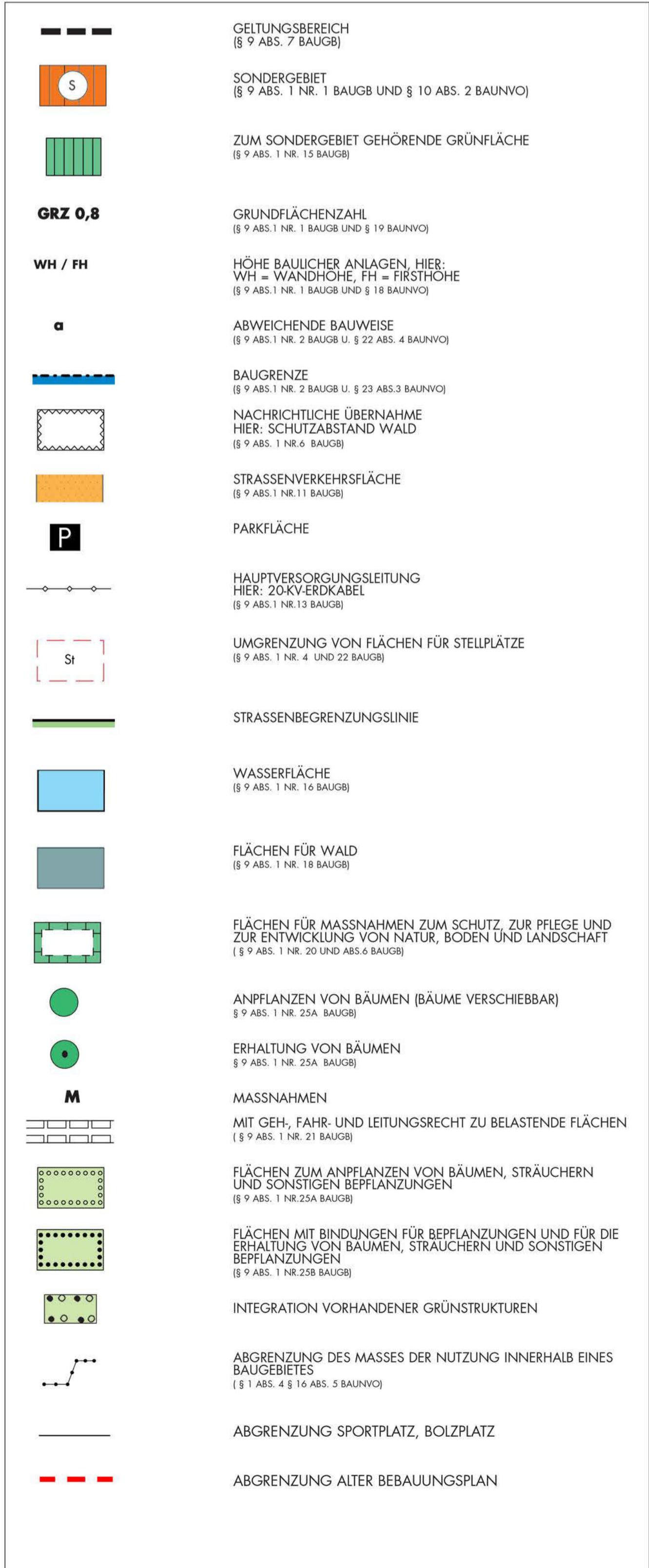


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet SO

Sonderrgebt., gem. § 10 Abs. 2 BauNVO siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen
Innerhalb des Sonderrgebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Sanitäranlagen
 2. interne Zufahrten
 3. Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf, jedoch nicht innerhalb der zum Sonderrgebt gehörenden Grünflächen
- An den Planeinschreib gekennzeichneten Stellen sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke hier: Peterberghalle, hier: STB Bildungszentrum, "Turnerheim" hier: Sportplatz, hier: Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen hier: Kleinspielfeld
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes hier: Haus des Gastes
 3. Schank- und Speisewirtschaften hier: Gastronomieeinrichtung im Bereich Turnerheims, Haus des Gastes, Peterberghalle
 4. Freizeiteinrichtungen hier: Zeltplatz hier: Blockhütten hier: Jugendlager

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

siehe Plan bzw. Planeinschreib gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO

SO: 0,8 GRZ SO im Bereich "Blockhütten" und "Zeltplatz": 0,2 GRZ

Für den Bereich "Blockhütten" wird festgesetzt, dass eine Überdeckung einer maximalen Grundfläche von 25 qm je Hütte mit Ausnahme des Haupthauses nicht zulässig ist.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

- Garage und Stellplätze mit ihren Zubehörn
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstück lediglich unterbaut wird

nicht zulässig.

siehe Plan, gem. §§ 16 und 18 BauNVO

hier: maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe

Die maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe wird an den durch Planeinschreib gekennzeichneten Stellen wie folgt festgesetzt:

- Bereich "Peterberghalle": 7,50 m Traufhöhe / 10,00 m Firsthöhe
- Bereich "Turnerheim" und "Haus des Gastes": 9,50 m Traufhöhe / 12,00 m Firsthöhe
- Bereich "Blockhütten" und "Zeltplatz": 3,00 m Traufhöhe / 4,50 m Firsthöhe

Als Traufhöhe wird das Abstandsmass zwischen Oberkante fertiger Fußbodenbelag Erdgeschoss (unter Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt.

Die Firsthöhe als oberste Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan. Im gesamten Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudehöhe von 50 m darf überschritten werden.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT-ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Stellen zu errichten. Ein Vorraten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierzu kommt die Verkürzung des Sonderrgebiets mit Elektroabfall, Gas-, Wasser- und Wasser- sowie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gem. § 12 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig sind.

Stellplätze sind auf den dafür festgesetzten Flächen bzw. den straßenähnlich zugeordneten Flächen des Sonderrgebiets zulässig. Hierzu kommen Flächen der Anlagen bzw. der zum Sonderrgebt gehörenden Grünflächen und der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich im gesamten Sonderrgebt nördlich der Erschließungsstraße zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch innerhalb der Außenfester der durch Planeinschreib gekennzeichneten Bereiche "Blockhütten" und "Zeltplatz" zulässig.

6. VERKEHRSLÄCHE UND VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan, hier: Parkplatz

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung hier: Parkplatz

7. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan, hier: 200 m Erdkabel

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Abwasser der an der Erschließungsstraße vorhandenen baulichen Anlagen wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal zugeleitet. Die hieron getrennt zu sammelnden unbelaubten Dachabwasser und das auf dem Kunstrasen und bzw. der Freizeitanlagen im südlichen Teil der Parzelle 301/1 entfallende Regenwasser fließt über einen Graben in den westlich des Gebiets verlaufenden Bach eingeleitet. Der im unmittelbaren Nähe der Einletstelle gelegene Teich besitzt die Funktion eines Regenrückhaltebeckens. Teile des Niederschlagswassers sind auf der mit M2 gekennzeichneten Fläche zur Versickerung zu bringen.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan, hier: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Einrichtungen innerhalb des Plangebiets im dargestellten Bereich gem. Planzeichnung

hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsanlagen im dargestellten Bereich gem. Planzeichnung

9. GRÜNFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

siehe Plan, hier: private Grünflächen

10. WASSERFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB

siehe Plan

11. WALDFÄLCE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB

siehe Plan,

12. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

IN ANWENDUNG DER § 18FF BNATSGCH

siehe Plan, M1: Alle Stellplätze und deren Zufahrten sind aus Gründen der Grundwassernutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserundurchlässig zu befestigen.

M3: Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche sind die

befestigten Gehölze durchzuholen.
M4: Auf der mit M4 gekennzeichneten Fläche ist ein naturnaher artenreicher Waldboden aus einheimischen Gehölzen zu entwickeln. Um einen strukturellen Aufbau sowie ausgewogene Konkurrenzverhältnisse zu gewährleisten, ist ein stufiger Aufbau der Pflanzungen anzustreben. Hierzu sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in weiterer Folge eine Nutzung größerer (beklebender) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze (vgl. Pflanzliste).

M5: In Bereich der mit M5 gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiesen anzulegen. Hierfür sind Hochstämme einheimischer Obstsorten zu verwenden. Die Bäume sind in einem Raster von 10 mal 10 Meter anzupflanzen. Die Obstbäume sind regelmäßig zu pflücken. Das Unterholz wird in Form einer dichten Grünlandnutzung zu erlegen. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die 1. Mähod vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Bestehende Obstbäume und sonstige Gehölzstrukturen sind zu erhalten und in die Pflanzungen zu integrieren.

M6: Auf der mit M6 gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiesen anzulegen. Hierfür sind Hochstämme einheimischer Obstsorten zu verwenden.

P1: Die auf den mit P1 gekennzeichneten Flächen bestehenden Gehölze sind durch einheimische Gehölze zu ersetzen.

P2: Die bestehenden Gehölze auf der mit P2 gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten festgesetzt. Auf der Fläche sind zusätzlich 15 einheimische Gehölze einzupflanzen und in die bestehenden Gehölzstrukturen zu integrieren.

P3: Auf den mit P3 gekennzeichneten Flächen ist eine dichte Gehölzplanzung aus standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzusehen. Die Gehölze sind in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen, mindestens alle 15 m ist ein Laubbauhochstamm in die Pflanzung zu integrieren.

P4: Entfernung der bestehenden Gehölze und Bepflanzung mit einer Ersatzpflanzung, die Bäume und Sträucher sowie auch Pflanzungen, Großkronige Hochstämme und entsprechend Pflanzungen in einem Abstand von 10-15 m zu pflanzen.

P5: Alle festgesetzten Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt im Folgenden aufgeführt die Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste "Gehölze":

Feldahorn Bergahorn

Spitzahorn Eiweiß-Weißdorn

Schleife Vogelkirche

Sommerlinde Winterlinde

Pfaffenbüchne Schwarzer Holunder

Traubeneiche Steieleiche

Liguster Hänge-Birke

Himbeerbirke Hänge-Birk

Haselnuss Hundesee

Walnuss Gem. Schneeball

Wolliger Schneeball Einheimische Obstsorten (Hochstämme)

Pflanzliste "Waldmantel":

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn

Hainbuche Blutroter Hartriegel

führende Sträucher: Eingrilliger Weißdorn

begleitende Sträucher: Schwarzer Holunder

Hunds-Rose

Festgesetzte Pflanzqualitäten

Hochstämme/Bäume: 3xv, StU 12 - 14 cm

Sträucher: 5 Triebe, Höhe: 100 cm - 150 cm

Bestehende Hochstämme, die durch die Baumaßnahmen nicht direkt betroffen sind, sind zu erhalten.

Erfolgsanpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Zum ökologischen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Geltungsbereiches auf einer ca. 2 ha großen Fläche (Gemarkung Braunshausen, Flur 3, Teile der Parzellen 301/1 und 297/1) folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die gesamte Fläche ist mindestens einmal, bei Bedarf maximal zweimal im Jahr zu mähen. Zum Schutz der vorkommenden wegpendelnden Tagfalter soll die Fläche nicht komplett, sondern in mindestens zwei Abschnitten gemäht werden. Die Mähod darf erst nach dem Aussiedern der hier auftretenden Pflanzenart Amica montana erfolgen (ca. ab Mitte Juli). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

Im Bereich der aktuell brachliegenden Flächen ist im ersten Jahr ein tiefer Schnitt vorzunehmen und damit die verfilzte Vegetationsdecke weitgehend abzuräumen.

Mit dieser Bekanntmachung trifft die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Sonderrgebt Sport-, Schulungs- und Erholungszentrum Turnerheim" (§ 2 Abs. 1 BauGB) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat am 17.07.2003 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Sonderrgebt Sport-, Schulungs- und Erholungszentrum Turnerheim" (§ 2 Abs. 1 BauGB) bestellt aus dem Planungszeitraum (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der