

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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

GELTNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)	
SONDERGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 10 ABS. 2 BAUNVO)	
ZUM SONDERGEBIET HÖRENDE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)	
GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 19 BAUNVO)	
HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: WH = WANDHOHE, FH = FIRSHÖHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)	
ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)	
BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)	
NACHTRÜTICHE ÜBERNAHME HIER SCHUTZABSTAND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)	
STRASSENVERKEHRSFÄLCE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	
PARKFLÄCHE	
HAUPTVERSORGUNGSEITUNG HIER: 20-KV-KABEL (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)	
STRASSENBEGRÄNSCHUNGSLINIE	
WASSERFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB)	
FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB)	
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND ABS. 6 BAUGB)	
ANPFLANZEN VON BÄUMEN (BÄUME VERSCHIEBBAR) (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)	
ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)	
MASSENNAHMEN	
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)	
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)	
FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)	
INTEGRATION VORHANDENER GRÜNSTRUKTUREN	
ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAU GEBIETES (§ 9 ABS. 1 NR. 19-ABS. 5 BAUNVO)	
ABGREZUNG SPORTPLATZ, BOLZPLATZ	
ABGREZUNG ALTER BEBAUUNGSPLAN	

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

Sondergebiet, gem. § 10 Abs. 2 BauVO siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

Innenhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- 1. Sanitäranlagen
- 2. interne Zufahrten
- 3. Stellplätze für die durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf, jedoch innerhalb der zum Sondergebiet gehörenden Grünflächen

An den durch Planeninschrift gekennzeichneten Stellen sind folgende Nutzungen zulässig:

- 1. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke hier: Peterberghalle hier: Bildungszentrum, "Turnerheim" hier: Sporthalle 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. Planeninschrift
gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauVO

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

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

- Gem. § 19 Abs. 4 BauVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterirdisch nicht zulässig.

siehe Plan,
gem. §§ 16 und 18 BauVO

hier: maximale Traufhöhe und maximale Firshöhe

Die maximale Traufhöhe und maximale Firshöhe wird an den durch Planeninschrift gekennzeichneten Stellen wie folgt festgesetzt:

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

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

Die Firshöhe als oberer Bezugspunkt ist als obere Dachbegrenzungslinie klar definiert.

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

3. BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄLCE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB

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

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

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Insbesondere sind Nebenanlagen, die den Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2 BauVO ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Stellplätze sind auf den dafür festgezeigten Flächen bzw. den straßenseitig zugeordneten Flächen des Sondergebietes, nicht jedoch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen bzw. der zum Sondergebiet gehörenden Grünflächen und der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich im gesamten Sondergebiet nördlich der Erschließungsstraße zulässig.

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

Grenzen der räumlichen Geltungsbereich siehe Plan

6. VERKEHRSFLÄCHE UND
VERKEHRSFLÄCHEN SONDERER
ZWECKBESTIMMUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,
hier: Verkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den nördlich der vorhandenen Hochbauten verlaufenden Weg. Dieser wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplatz

siehe Plan,
hier: 204-V-Erdkabel

hier: Trennstrom

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Abwasser der nach der Erschließungsstraße vorhandenen baulichen Anlagen wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die anfallenden Abwasser werden überdeckt. Das auf dem Kunstrasenplatz bzw. den Freizeitanlagen im südlichen Teil des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wird in den Gräben in den westlich der Gasse verlaufenden Bach eingeleitet. Der in der Nähe der Einleitstelle gelegene Teil des Niederschlagswassers sind auf der mit M2 gekennzeichneten Fläche zur Versickerung zu bringen.

siehe Plan,
hier: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer der darstellenden Bereich gem. Planzeichnung

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

siehe Plan,
hier: private Grünflächen

siehe Plan

10. WASSERFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB

siehe Plan

11. WALDFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 18 B 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 BAUNVO

siehe Plan,
M1: Stellplätze und deren Zufahrten sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdrückig zu befreien.

M3: Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche sind die

bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten.
M4: Auf der mit M4 gekennzeichneten Fläche ist ein naturnaher artenreicher Waldsaum aus einheimischen Gehölzen zu entwickeln. Um einen strukturellen Aufbau der Pflanzungen zu gewährleisten, ist ein stufenförmiger Aufbau der Pflanzungen einzurichten. Im unmittelbaren Umfeld am Waldrand 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze (vgl. Pflanzplan).

M5: Bei der M5 mit M5 gekennzeichneten Fläche ist eine Streuschotterfläche anzulegen. Hierfür sind Hochstämme einheimischer Obstbäume zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von 10 Meter anzupflanzen. Die Obstbäume sind regelmäßig zu pflegen. Die Unterholzung hat in Form eines Körbchens zu gestalten, um die Pflanzung zu erhalten. Die Fläche ist mindestens einmal jährlich zwei mal pro Jahr zu mähen. Dabei soll die 1. Mahd vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mahdgras ist von der Fläche zu entfernen. Bestehende Obstbäume und sonstige Gehölzstrukturen sind zu erhalten und in die Pflanzungen zu integrieren.

13. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM
ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND 3 BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 18FF BAUNVO

siehe Plan,
P1: Die auf den mit P1 gekennzeichneten Flächen bestehende Gehölze werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Auf der Fläche sind zusätzlich 15 einheimische Gehölze anzupflanzen und die bestehenden Gehölzstrukturen zu integrieren.

P2: Die bestehenden Gehölze auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Auf der Fläche sind zusätzlich 15 einheimische Gehölze anzupflanzen und die bestehenden Gehölzstrukturen zu integrieren.

P3: Auf den mit P3 gekennzeichneten Flächen ist eine dichte Gehölzpflanzung aus standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Gehölze sind in Form eines Körbchens zu pflanzen. Mindestens eine 15 m in Längsrichtung hohen Großkronige Hochstämme sind entsprechend Pflanzliste in einem Abstand von 15 - 15 m zu pflanzen.

P4: Entlang der Erschließungsstraße sind Bäume anzupflanzen. Großkronige Hochstämme sind entsprechend Pflanzliste in einem Abstand von 15 - 15 m zu pflanzen.

Für 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 die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste "Gehölze":

Feldahorn	Bergahorn
Spiesshorn	Eing. Weißdorn
Schleife	Vogelkieche
Sommerlinde	Winterlinde
Pfaffenlinde	Schwarzer Holunder
Traubennicke	Steileiche
Liquidambar	Eberesche
Himalaya	Hängebirke
Hainbuche	Hundrose
Walnuß	Gem. Schneeball
Wolliger Schneeball	Einheimische Obstbaumarten (Hochstämme)

Pflanzliste "Waldmanufaktur":

Bäume 2. Ordnung:	
Feld-Ahorn	Hainbuche
Hainbuche	Vogelkie