

# PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTTEIL

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



### 1.1 Sondergebiet Sport § 11 BauNVO

Es sind nur Anlagen für sportliche Zwecke mit den dazugehörigen Stellplätzen zulässig. Die Teilsatzungen sind den Eintragungen im Bebauungsplan zu entnehmen. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen Fläche zulässig. Das Stellplatzfeld ist zur L 390 bis durch einen ausreichend hoch bemessenen Baufreiabstand abzusichern. Der Flächeneffizienz ist von Fahrabstand der L 390 ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Die Pflanzanlage auf Blechfläche sein. Sie darf nur mit Zustimmung der Straßenverkehrsverwaltung genehmigt werden. Nebenanlagen nach § 6 BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen für Radverkehr zulässig, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der Lär- und Schallschutzwälle mit einem Mindestabstand von 20m von Fahrabstand der L 390 zulässig.



### 1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

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

1.3.1 In den Vergnügungsflächen sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen. Ansonsten sind Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze, außer auf den Flächen nach Ziff. 4 und 7, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen mit einer Straßenseite von 5,5 m einzuhalten. Bei Garagen, deren Zufahrt parallel zur Straße verläuft, ist ein Abstand von 1,0 m zur Straßengrenzungslinie einzuhalten.

1.3.2 Freistehende Einzel- und Doppelgaragen sind mit dem Dach an das Hauptgebäude anzubauen. Ausgenommen hiervon sind Garagen, die wegen einer mehr als 8,0 m langen Abstände des Hauptgebäudes zum Straßenrand näher zur Straße errichtet werden, um unzulässig lange Garagenfahrten zu vermeiden, sofern mindestens eine Doppelgarage erstellt wird.



### 1.3.3 Fläche für Gemeinschaftsgaragen

Für die Baugröße mit der Bezeichnung G sind die Garagen auf den dafür ausgewiesenen Flächen in Bereich der Umkleekabine einzuhalten. Sie sind entsprechend den Dimensionen in den Profilen 1-100, 1-150, 2-100 und 2-150 zu erstellen, mit Erde zu überdecken und gemäß Ziff. 6.3 und 6.4 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 Garagenfahrten sind mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wassergebundenen Decken, Rasenpflanzflächen, Schotterflächen oder ähnlichen, 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 (b=1 Vollgesch. = ein als Vollgesch. anrechenbares Untergesch.)

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO

#### 2.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe EFH

a. EFH 1: Die EFH 1 darf maximal 9,5 m über dem Straßenniveau liegen, gemessen auf der Seitenlinie in Gebäudethe. Liegt das Baugrundstück mit 2 Seiten an einer Straße, gilt als Bezug die höher gelegene Straße.

b. EFH 2: Die EFH 2 darf maximal 0,5 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes oder mit dem Hauptgebäude überbauten Fläche liegen.

#### 2.3.2 Gebäudehöhe, § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe darf das laut Pläneingang festgesetzte Maß nicht übersteigen. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen EFH 1 und dem Schichtpunkt der Außenwand mit überkante Dachstuhl.

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 beschränkt sein. Vor den Auffüllungen im Bodenniveau ist der gesamte humose Oberboden auszufragen und sachgerecht zu unterlagern. Bei den Auffüllungen sind Bodenschichtungen vollständig zu vermeiden. Absichtlich ist der humose Oberboden wieder möglichst verkehrstauglich aufzutragen. Auffüllungen und Abgrabungen dürfen höchstens 1 Meter betragen. Abgrabungen in Form von Lichtrampen sind unzulässig.



GH 3,5/4,5

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



### 3.1 Offene Bauweise, § 22 BauNVO

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 zur 1/2 m in die Gebäudehöhe heraufgeführt werden.

b. Die Höhe von Giebeln darf von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten nicht höher als 1,3m sein.

c. Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte muß von der Traufkante Außenwand mindestens 2,0m betragen. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

d. Übertragungen der Dachschwelle dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

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

f. Dachaufbauten mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

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

### 4.1 Straßenverkehrsfläche

### 4.2 Gehweg, Sicherheitsstreifen



### 4.3 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

§ 9 Abs.1 Nr.11 i.V.m. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB

4.4 Hinterhöfe für Radabfertigungen der Gehwege und Sicherheitsstreifen sind auf den Grundstücken zu dürfen. Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenaufbauten in die Anlagengrundstücke einzulegen. Diese können durch Geländegleichungen auf den Anlagengrundstücken wieder entfernt.

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



### 4.6 Ein- und Ausfahrtsbereich

### 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 Anlagengrundstücken Straßenbeleuchtungsanlagen, Verteilerkästen von Fernwärme- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßengrenzungslinie zu errichten bzw. errichten zu lassen.

## 6. Grünordnung § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB



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

### 6.2 Öffentlicher Kinderspielplatz



### 6.3 Pflanzgebotfläche, § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

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

#### 6.3.1 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, Heckenrose, etc., Pflanzabstand 1,5 - 2 Meter.



#### 6.3.2 Pfg 2

6.3.2 Flächen zum Anpflanzen von hochstämmigen Strauchbeständen, Pflanzabstand 8 - 10 Meter. Pro Bauplatz sind auf den ausgewiesenen Flächen mindestens 2 Bäume zu pflanzen.



#### 6.3.3 Pfg 3

6.3.3 Auf den Freiflächen außerhalb der Sportanlagen, Spielplätze, Wegen, Parkplätzen und Zufahrten ist hochstämmiger Strauchbeständen 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 folgenden Bepflanzungen sind in den jeweiligen Bebauungsplänen darzustellen.

### 6.6 Bepflanzung der Sicht- und Lärmschutzwälle

Zusätzlich zu der entspr. Ziff. 6.4 festgelegten Bepflanzung mit Einzelbäumen sind die Erdwälle bei der Bepflanzungsarbeiten mit einer gleichzeitigen Bepflanzung mit heimischen Sträuchern zu versehen. Dabei ist zu beachten, daß von dem Fahrabstand der L 390 mit Blüten 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 Ortseinfahrt ein Lärmschutzwall entsprechend den Darstellungen in den Profilen 1-120 bis 2-120 aufzuschütten. Als Aufschüttmaterial ist das im Baugrund befindliche überschüssige Erdmaterial zu verwenden. Auf den dafür ausgewiesenen Flächen sind im Erdwall Garagen unterzubringen und zu überdecken.

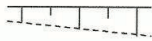
7.1.2 Entlang der L 390 ist im Bereich des Sportplatzes ein Sicht- und Lärmschutzwall entsprechend den Darstellungen in den Profilen 2-120 bis 2-260 aufzuschütten.

7.1.3 Die Sicht- und Lärmschutzwälle zwischen Sport- und Alltagsleben Wohngebiet sowie zwischen Alltagsleben Wohngebiet und Freizeit sind entsprechend Pläneingang mit einer Böschungsnutzung von 1:1,5 aufzuschütten.

## 8. Einfriedigungen

Einfriedigungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind als lebende Einfriedigungen oder als Holzzäune (Scherenzaun, senkrechte Laftung, etc.) auszubilden. Sie dürfen die Höhe von 0,9m nicht überschreiten.

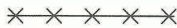
## 9. Sonstige Planzeichen



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

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	
	Bauweise
	Gebäudehöhe
	Dachneigung



9.6 Leitungsrecht für einen Abwasserkanal der Stadt Rosenfeld



§9 Abs.1 Nr.21 BauGB



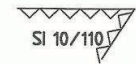
9.7 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



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 Lärmschutzwahl 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, lärmempfindliche 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 Feldwegbau, nicht kultivierfähiges oder stark 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.