

Bebauungsplan "Settel IV"
Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Sondergebiet SO₁ (Sportplatz, Tribüne)

Sonderbaufläche zur Errichtung bzw. Erweiterung eines Sportplatzes mit 400,00 m Rundbahn und weiteren leichtathletischen Anlagen (auch als Nebenanlage) und überdachten Zuschauertribünen.

1.1.2 Sondergebiet SO₂ (Sporthalle)

Sonderbaufläche zur Errichtung einer Sporthalle

1.1.3 Sondergebiet SO₃ (Tennis)

Sonderbaufläche zur Errichtung bzw. Erweiterung einer Tennisanlage, d.h. Tennisspielfelder, Tennishallen, Trainingswand, Klubheim mit Gaststätte, Gebäude für Umkleiden und sanitäre Einrichtungen sowie Sport- und Sportplatzgeräte.

1.1.4 Sondergebiet SO₄ (Vereinsheime, Festplatz)

Zulässig sind dem Sport dienende bauliche Anlagen wie Vereinsheime - auch mit Gaststätte - Platzwartwohnung, Gebäude für Umkleiden und sanitäre Einrichtungen und überdachte Festplatzflächen für örtliche Vereine und Gruppen.

1.1.5 Private Grünfläche (Sportplatz)
§ 9 (1) nr. 15 BauGB

Zulässig sind bauliche Anlagen wie Sport- und Spielflächen aller Art, sowie Aufschüttungen, soweit sie der Errichtung von Zuschauertribünen oder ähnlichen Einrichtungen dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.2.1 Überbaubare Grundfläche, überbaubare Geschoßfläche: - Ausnahmen -

Die angegebenen, maximal überbaubaren Grund- und Geschoßflächen können bis zu 10 % überschritten werden wenn sportliche Belange dieses erfordern.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse: - Ausnahme -

Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten H max. zugelassen werden, wenn Betriebseinrichtungen dies erfordern.

Eine Ausnahme kann auch im Bereich der K 4156 zugelassen werden, wenn dadurch der Höhenunterschied Straße/Sportplatz sinnvoll ausgenutzt werden kann.

Die mögliche Überschreitung darf nicht mehr als 20% der festgesetzten H max. betragen.

1.3 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.3.1 Abweichende Bauweise
§ 22 (4) BauNVO

Die Gebäude sind unter Einhaltung der Abstandsvorschriften nach LBO, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge zu errichten.

1.3.2 Baugrenzen: - Ausnahmen -

Als Ausnahme können - falls sportliche Belange dies erfordern - Überschreitungen der Baugrenze bis max. 2,00 m zugelassen werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden und dafür auf die Überbauung entsprechender Flächen der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird.

1.3.3 Sport- und Spielflächen

Während Gebäude grundsätzlich nur innerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig sind, sind die Sport- und Spielflächen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

1.4.1 Stellplätze

Flächen für Stellplätze sind gem. Garagenerlass - GaE - anzulegen und im Bereich der ausgewiesenen Vorbehaltsflächen den einzelnen Einrichtungen zuzuordnen.

Für die Herstellung der Stellplätze sind vorzugsweise Rasensteine zu verwenden. Überdachungen - auch Pergolen - sind nicht zugelassen.

1.4.2 Garagen

Garagen sind nur im Zusammenhang mit einer Platzwartwohnung in der erforderlichen Anzahl oder als Fertiggaragen zulässig.

Geräteräume können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

1.5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind - § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von einer Überbauung mit Gebäuden freizuhalten.

1.6 Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Der beigegefügte Grünordnungsplan "Settel IV" ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) Nr. 17 BauGB

1.7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Diese dürfen ausgeführt werden:

- zur Errichtung von Zuschauertribünen entlang der Kopf- und Längsseiten eines Spielfeldes bis zu einer Höhe von 2,00 m über Spielfeldebene,

- zur Errichtung von Lärm- und Sichtschutzwällen
- soweit sie den Belangen der Sportflächengestaltung dienen.

Nach Abschluss der Aufschüttungen und Abgrabungen ist die Geländeoberfläche - soweit diese nicht als Sportanlage dient - landschaftsgärtnerisch zu gestalten, als Rasenfläche anzulegen oder mit landschaftsgebundenen Gehölzen zu bepflanzen (s. Grünordnungsplan).

- 1.7.2 Abgrabungen zur Gewinnung von Steinen und Erden sind unzulässig.

1.8 Höhenlage baulicher Anlagen

Bei den Sporthallen und Vereinsheimen darf die FDK Sportfläche oder EG max. 0,50 m über der Höhe der Gehweghinterkante liegen.

Bei Garagen darf die FDK max. 0,20 m höher liegen als Gehweghinterkante.

Bezugspunkt: Gehweghinterkante " Am Waldstadion "

1.9 Nebenanlagen

§ 14 i.V. mit § 23 (5) BauNVO

- 1.9.1 Nebenanlagen sind - soweit sie bauliche Anlagen wie Sichtschutzmauern, Geräteräume, Umformerstationen etc. sind und dem Sportbetrieb sowie der Ver- und Entsorgung dienen - eingeschossig zulässig.

- 1.9.2 Sonderanlagen (Ballfanggitter etc.) sind in der erforderlichen Höhe, jedoch nur in Verbindung mit den Spielfeldern zulässig.
Die max. zulässige Höhe der Sonderanlagen wird auf 6 m festgelegt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§§ 73 + 74 LBO

- 2.1 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform:

Sattel- oder Flachdach nach Eintragung im Bebauungsplan

2.1.2 Dachneigung:

max. Dachneigung 35°

2.1.3 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Planflächen

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Die unbebauten Flächen sind nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes landschaftsgärtnerisch anzulegen.

Wege sind - soweit sie nicht von schweren Fahrzeugen befahren werden - mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

2.3 Einfriedigungen

§ 73 (1) Nr. 5 LBO

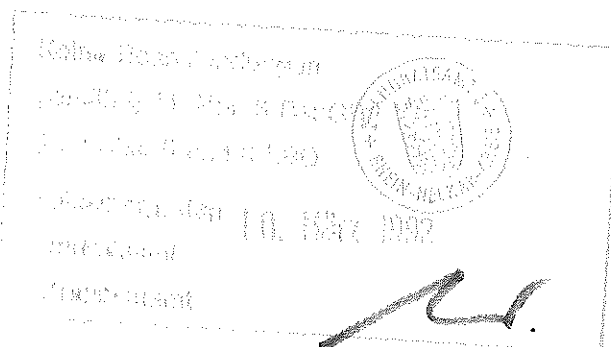
Innerhalb der ausgewiesenen Bepflanzungen sind Zäune aus Maschendraht bis max 2,00 m Höhe zulässig.

Entlang der K 4156 ist der Zaun aus Maschendraht auf der Grundstücksgrenze zulässig damit die vorh. Böschung hier als Zuschauertribüne genutzt werden kann.

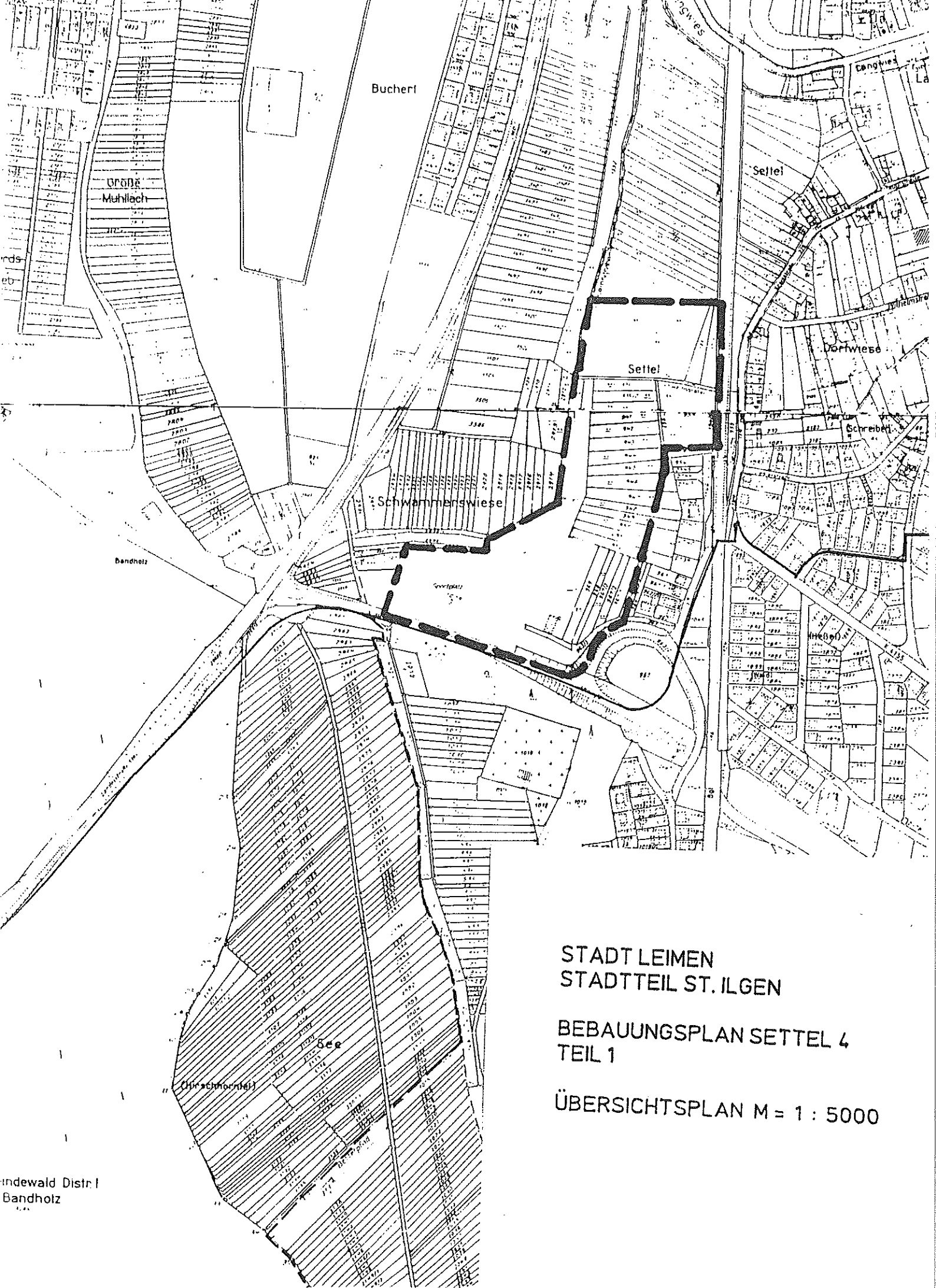
2.4 Ordnungswidrigkeiten

§ 74 LBO

Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



[Handwritten signature]



STADT LEIMEN
STADTTIL ST. ILGEN

BEBAUUNGSPLAN SETTEL 4
TEIL 1

ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 5000

Indewald Distr. I
Bandholz