

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(1)1 - 26 BauGB

### A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird "Sondergebiet" (SO) entsprechend § 10 BauNVO festgesetzt.
2. Für den Geltungsbereich wird entspr. § 10(2) BauNVO die Nutzung für "Sport, Freizeit und Erholung" festgesetzt.  
Folgende Nutzungen sind zulässig: Tennishalle, Schwimmbad, Bowling, ~~Cam-~~ Zelten ping, Shops für Freizeitartikel, Bistro u.ä. in Verbindung mit Hauptnutzung.
- 2.1 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ausnutzungsziffern dürfen nicht überschritten werden, auch wenn im Plan größere Baugrenzen dargestellt sind.
- 2.2 Die festgesetzte max. Traufhöhe gilt ab OK Gelände. Meßpunkt ist der tiefliegendste Teil des Geländes. Geländeauftrag /-Abtrag zur Erzielung der max. Festsetzung ist bis max. 2,0 m zulässig.  
Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe sind für turmartige Anbauten bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.
3. Untergeordnete Bauteile wie Terrassen, auskragende Dachüberstände, o.ä. sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu max. 3,0 m Tiefe zulässig.

### B) Gestalterische Festsetzung gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer von 10°-35° Dachneigung zulässig.  
Von der festgesetzten Dachneigung kann abgewichen werden, sofern Solarzellen Verwendung finden.
3. Für die Dacheindeckung sind zulässig: Ziegel, Welleternit, Schiefer, Kunstschiefer, Bitumenschindeln, Farbe Anthrazit (RAL 7010 - 7022).
4. Als Fassadenmaterial dürfen keine blendenden Materialien verwendet werden.
5. Geschlossene Wandflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> Einzelfläche sind zu begrünen.

### C) Sonstige Festsetzungen

- ~~1. Die Böschungen sind zu bepflanzen. (Pflanzliste s. F 1)~~
- ~~2. Die Böschungsfüße sind auszurunden.~~
- ~~2. Die dargestellten Verkehrsflächen sind als Privaterschließung im Sinne einer Gemeinschaftsanlage zu errichten.~~
- 1.3. Die Heizung der baulichen Anlagen ist an die bestehende zentrale Gasversorgung anzuschließen.

### D) Grünordnerische Festsetzungen gemäß 9(1)15 BauGB

- ~~1. Zur Anpflanzung im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Laubgehölze zugelassen.~~
- ~~2. Die dargestellten Grünflächen sind Gemeinschaftsanlagen.~~

### E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1)20 BauGB

1. Der Oberboden ist zum Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und für die Wiederverwendung zwischenzulagern oder auf Vegetationsflächen einzubauen.
2. Zufahrten, Wege und Parkplätze dürfen nur mit folgenden Materialien befestigt werden: ~~Zulässig sind~~ Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken; Der direkte Zugang zum Gebäude auch mit Asphalt.
3. Das anfallende Wasser aus Dachentwässerungen, und Drainageausläufen soll auf den Grünflächen des Freizeitparks versickern.

### F) Pflanzbindungen gemäß § 9(1)25 BauGB

1. ~~Für Pflanzungen sind folgende Pflanzen~~ <sup>sind</sup> zu verwenden:
  1. Einzelbäume
    - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
    - Sandbirke (Betula pendula)
    - Hainbuche (Carpinus betulus)
    - Buche (Fagus sylvatica)
    - ~~- Aspe (Populus tremula)~~
    - Vogelkirsche (Prunus avium)
    - Traubeneiche (Quercus petraea)
    - Stieleiche (Quercus robur)
  2. Sträucher
    - Feldahorn (Acer campestre)
    - Hartriegel (Cornus sanguinea)
    - Hasel (Corylus avellana)
    - Weißdorn (Crataegus monogyna)
    - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
    - Schlehe (Prunus spinosa)
    - Hundsrose (Rosa canina)
    - Salweide (Salix caprea)
    - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
    - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
2. Hecken sind durch Auf-den-Stock-Setzen in Teilabschnitten in Abständen von 12 - 15 Jahren zu pflegen.
3. Das Laub auf den Gehölzflächen ist nicht zu beseitigen.

### G) Hinweise

1. Die im überbaubaren Bereich dargestellten Bestände (Tennisplätze, Planschbecken, Böschung, Wege) entfallen.
2. Für die Ermittlung der GRZ/GFZ ist die anteilige Grundstücksfläche innerhalb der durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten festgelegten Fläche maßgebend.
3. Zur Sicherung eines ausreichenden Wasserdrucks ist ggfs. eine Druckerhöhungsanlage zu installieren.

D1 Für Anpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Laubgehölze der Pflanzliste F1 zugelassen.