



Schriftliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Baggersee-Rohrköpfe“, 2. Änderung,
Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, Ortsteil Linkenheim

Die Bestandteile, die Inhalt des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes sind, sind mit roter Schrift gekennzeichnet

1. Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauNVO „Sondergebiet“ -SO-, das der Erholung dient und besteht aus :

- 1.1. Baugrundstücken für eingeschossige bauliche Anlagen (ohne öffentlichen Gaststättenbetrieb und ohne feste Unterkünfte) und Einrichtungen des Sport- und Freizeitbedarfes
- 1.2. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG
- 1.3. Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffern 12 und 14 BBauG
- 1.4. Grünflächen, wie Parkanlagen, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätzen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG
- 1.5. Flächen für Abgrabungen (Kiesabbau) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 17 BBauG
- 1.6. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Fischhaltung (Zuchtbecken) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 19 BBauG
- 1.7. Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BBauG

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan mit „1 Vollgeschoss“ zwingend festgesetzt.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Erstellung der Vereinsheime (kein öffentlicher Gaststättenbetrieb), der Geräte- und Bootshäuser innerhalb des dem Verein zugewiesenen Geländes, hat im Sinne der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen zu erfolgen.

Die Grundfläche der baulichen Anlagen darf **gemäß der Vorgabe im zeichnerischen Teil** maximal 350 m² bzw. 750 m² betragen.

5. **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen richten sich nach den jeweils geltenden Paragraphen der Landesbauordnung (LBO).

6. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Eine besondere bauliche Gestaltung der einzelnen Baukörper ist dem Charakter eines Sportzentrums bzw. einer Freizeitanlage nach Voraussetzung.

Die maximale Traufhöhe für die baulichen Anlagen darf **für das Clubhaus 4,50 m**, für die Werkstatt bzw. das Lagergebäude maximal 4,00 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses (als Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Sparren definiert).

Die höchste Sockelhöhe (Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude darf nicht mehr als 1,00 m betragen, gemessen von der fertigen Straßenoberkante (Achse) in der jeweiligen Hausmitte (Traufseite).

7. **Dächer**

Die Dachausbildung kann **für das Clubhaus** als Sattel-, Walm- oder Flachdach vorgenommen werden.

Die Dachneigung beträgt maximal 25°.

Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Die Dachdeckung kann aus Ziegeln, Bitumenplatten oder Well-Asbestplatten in dunkler Farbe erstellt werden.

Das Werkstatt- und Lagergebäude darf mit einem Sattel-, Pultdach bzw. Flachdach versehen werden.

Die Dachneigung beträgt maximal 8°.

8. **Nebengebäude, Garagen und Stellplätze**

Nebengebäude und Garagen sind dann zugelassen, wenn diese der Nutzungsart der Freizeitanlage entsprechen.

Stellplätze (Vereinsnutzung) sind in genügender Anzahl, entsprechend der jeweiligen sportlichen Einrichtung, außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes ausgewiesen.

Das Aufstellen von Campingwagen, Wohnmobilen, Kraftfahrzeugen und dergleichen ist auf dem Gelände der Freizeitanlage nicht gestattet.

9. Grundstücksgestaltung, Grünordnung

Das Gelände der Freizeitanlage, incl. PKW-Stellflächen, ist durch die Pflanzung von großkronigen Bäumen und Strauch-Gruppen in die Landschaft zu integrieren.

Die vorhandenen Baum- und Sträucher-Bestände sind dauerhaft zu erhalten bzw. durch artgleiche Nachpflanzung zu ersetzen.

Weitgehend zu erhalten ist auch die vorhandene Geländeform. Lediglich im Bereich der baulichen Anlagen sind Abgrabungen oder Aufschüttungen bis zu 0,50 m zulässig.
Die Geländeformen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

10. Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind Maschendrahtzäune und Holzzäune bis 1,50 m Höhe mit Hecken-Hinterpflanzung vorzusehen.
Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

11. Flächenversiegelung

Die Flächenversiegelung beschränkt sich auf die Zufahrtsstraßen, öffentlichen Fußwege und die überbaubaren Flächen.

12. Müllentsorgung

Das jeweilige Vereinsgelände, incl. CVJM-Zeltplatz, ist in einem sauberen Zustand zu halten und zu pflegen.

Anfallende hausmüllähnliche Abfälle sind in die, den Vereinsheimen zugeordnete Hausmüll-Gefäßen des jeweiligen Besitzers einzubringen.

13. Strom- und Wasserversorgung, Entwässerung

Es ist beabsichtigt, die geplante Freizeitanlage mit Strom (durch Erdkabel) zu versorgen.

Das Baugebiet wird an das vorhandene öffentliche Wasserversorgungs- und Ortskanalisationsnetz mit mechanisch biologischer Sammelkläranlage angeschlossen.

Das Einleiten von Abwasser in den „Baggersee“ ist unzulässig.

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt durch breitflächige Versickerung.

14. Abgrabungen

Die genehmigte Kiesabbaugrenze ist durch die im Bebauungsplan eingezeichnete Wasserfläche (Wasserspiegel des künftigen „Baggersee Rohrköpfe“) klar ersichtlich.
Geplant sind Abgrabungen im Böschungsverhältnis von 1:5 bzw. von 1:2,5 bis ca. 2,50 m unter Geländeneiveau.

Im Bereich des Bootshauses (Segelgelände) werden durch den Trockenliegeplatz zusätzliche Abgrabungen im Böschungsverhältnis bis zu 1:10 notwendig.

15. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

15.1 „CEF-Maßnahme Fledermäuse“

Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von zwei Fledermausflachkästen als Ersatz für den Verlust von potentiellen Spaltenquartieren.

15.2 „CEF-Maßnahme Vögel“

Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von drei Nisthilfen für Höhlenbrüter.

15.3 Bauzeitenregelung

Fällungen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden dürfen zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres) durchgeführt werden.

Aufstellung der Ursprungs-Fassung : 11.11.1985

ergänzt im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes : Sinsheim, 13.05.2019/24.05.2019 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Michael Möslang – Bürgermeister

Architekt