

Gemeinde R E I L I N G E N

Bebauungsplan "Spiel-, Sport- und Freizeitzentrum"

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

gemäß § 9 Abs. 1 - 4 und 7 BBauG. Es werden festgesetzt:



1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für den Bereich an der Wilhelmstraße.

1.2 Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

1.2.1 "Vereinsheim" des Kleintierzüchtervereins, Flurstücknr. 926/58.
Zulässig ist die bestehende Anlage mit Vereinsraum und Gaststätte.

1.2.2 "Vereinsheim" des Tennisvereins an der Siemensstr, Flurstücknr. 926/50.
Zulässig ist dort eine bauliche Anlage, die sowohl der Unterbringung einer Gaststätte, als auch der Technik- und Sanitär-räume des Tennisvereins dient.

1.2.3 "Tennisplätze" an der Siemensstr., Flurstücknr. 926/50, Flurstücksnr. 926/62 mit Erweiterungsflächen.

1.2.4 "Sportheim" an der Siemensstr., Teilbereich des Flurstücks 926.
In der baulichen Anlage sind folgende Einrichtungen zulässig: Gaststätte, Sanitär-, Umkleide-, Technikräume, Räume zur Unterbringung von Sportgeräten.

1.3 Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BBauG einschließlich ihrer besonderen Zweckbestimmung. Als zweckbestimmte Anlagen sind vorgesehen:

1.3.1 ein zentral gelegener Treffpunkt (Sitzstufen mit Bühne)

1.3.2 ein Festplatz mit mit Stellplatz für ein Festzelt und Pergolen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet:

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgeschrieben. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden gem. § 17 Abs.1 BauNVO mit 0,4 und 0,8 festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet.

2.2 In den Sondergebieten:

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Einschrieb in die Nutzungsschablone im Planwerk fest gelegt; im Bereich der Tennisplätze ist eine Überbauung nicht zulässig.

3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Zulässig ist im allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise. Es sind nur Doppelhäuser erlaubt.

4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten.

5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG)

Nebenanlagen und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BBauG)

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden nach Einschrieb gemäß der Anlage zur Planzeichenverordnung 1981 Nr.4 festgelegt.

7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

7.1 Im Geltungsbereich sind folgende Flächen für das Parken ausgewiesen:

7.1.1 Die bestehende Anlage an der Fritz-Mannherz-Halle.

7.1.2 Eine geplante Anlage mit ca. 55 Parkplätzen an der Tennisanlage entlang der Siemensstraße.

7.1.3 Eine geplante Anlage mit 80 - 100 Parkplätzen am Süd-West-Rand des Sportplatzgeländes.

7.2 Für die Gehwege (Fußwege) innerhalb des Freizeitgeländes werden folgende Festsetzungen getroffen:

7.2.1 An die Gehwege sind Sitzecken, Spielecken sowie eine Wasserspielfläche mit Kneippbecken anzugliedern.

7.2,2 Die Gehwege sollen in Teilbereichen durch Pergolen überdacht werden. Im Bereich des Festplatzes sind diese Flächen mit Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

7.2.3 Entlang des nördlichsten Fußweges sind Anschlußmöglichkeiten für Verbindungswege zu dem späteren Wohngebiet "Reilinger Holzrott" offenzuhalten. Deren Lage wird mitbestimmt durch das vorgesehene Erschließungssystem des zukünftigen Baugebietes.

7.3 Im Bereich der Verkehrsflächen besteht grundsätzlich ein Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 nr.12 BBauG)

Als Versorgungsfläche wird das Grundstück 926/39 mit der bestehenden Umformerstation festgeschrieben.

9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BBauG)

Die öffentlichen Grünflächen werden nach Einschrieb gemäß der Anlage zur Pflanzeichenverordnung 1981 Nr.4 festgelegt.

Bei dem Spielgelände im östlichen Teil handelt es sich um ein Spielgelände für Kleinkinder bis 6 Jahre. Dieser Bereich ist mit Sitzgelegenheiten für Mütter bzw Begleitpersonen zu versehen. Spielgeräte sind in diesem Bereich nur in Form von Sandspielflächen und Kleinspielgeräten zulässig.

10 Hochwasserschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BBauG)

Der durch das Gebiet "Nachtweid" verlaufende Graben wird als Fläche mit Hochwasserschutzfunktion festgeschrieben. Damit sind Veränderungen am Verlauf des Grabens, Verengungen und Verbauungen verboten.

Bei Neubebauung ist ein Schutzabstand von mind. 4m einzuhalten.

11 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BBauG)

Das Gelände um den "Treffpunkt" wird als Aufschüttungsfläche festgeschrieben.

12 Flächen für Anlagen zur Kleintierhaltung (§ 9 Abs.1 Nr.19 BBauG)

In diesem Bereich (Flurstücksnr.926/58) werden die vorhandenen Anlagen zur Zucht und Unterbringung von Kleintieren festgeschrieben. Unter dem Begriff "Kleintiere" sind solche Arten zu verstehen, die üblicherweise in den Statuten eines Kleintierzüchtervereins definiert sind (Geflügel, Hasen, Kaninchen u.dergl.).

13 Flächen mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

Der Gehweg durch das Kleintierzüchtergelände wird zu Gunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht belegt.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Fläche entlang des Nachtweidgrabens mit Gehrechten belegt.

Der Weg zwischen Sportplatz und Festplatz wird bis zum Festplatz mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

Im Bereich der Verkehrsflächen besteht ein grundsätzliches Leitungsrecht.

14 Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs.1 Nr.25 BBauG)

Die entsprechenden Bindungen für das Erhalten oder Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Bei Neuanpflanzungen sind die im Nachbarrecht bestimmten Grenzabstände einzuhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §§ 111 und 112 LBO

1 Dachformen

Vorgeschriebene Dachformen sind der Nutzungsschablone in dem Planwerk zu entnehmen. Geneigte Dächer sind mit einer Ziegeldeckung zu versehen.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Im "allgemeinen Wohngebiet" und den "Flächen für den Gemeinbedarf" sind die unbebauten Flächen gärtnerisch anzulegen.

Dabei sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

Eine Versiegelung der Erdoberfläche ist nur für Wege und Stellplätze erlaubt.

3 Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Sportheim

Bei der äußeren Gestaltung des Sportheims können folgende Materialien verwendet werden:

- Sichtmauerwerk
- helle Wasch- oder Kratzputze
- Holzverblendungen.

Zur Dachdeckung sind dunkelrote bis anthrazitfarbene natürliche Materialien zu verwenden.

3.2 Zentraler Treffpunkt mit Bühne

Für die Sitzstufen kommen folgende Materialien in Betracht:

- Waschbeton
- Holz
- sämtliche Pflasterarten

Für den Bühnenbereich ist ein Material mit glatter Oberfläche zu verwenden.

Die Höhe der Anlage darf 1,50 m über Oberkante des Bühnenbereichs nicht überschreiten. Die Höhenentwicklung ist durch Sitzstufen auszubilden. Im Bereich des Gehweges sind Trittstufen vorgesehen.

3.3 Pergolen

Die Pergolen sind in einer Holzkonstruktion auszuführen, die im Festplatzbereich eine Zeltüberspannung ermöglicht. Im Überdachungsbereich der Gehwege soll für die Pergolen eine leichte Holzkonstruktion (Stützenabstand in der Längsrichtung mind. 3 m; Stützendurchmesser max. 16/16 cm) verwendet werden. Eine beidseitige Überkragung bis zu je 60 cm ist zulässig. Die Durchgangshöhe darf im Gehwegsbereich 2,20 m nicht unterschreiten. Die Durchgangshöhe im Festplatzbereich kann bis zu 3 m betragen. Am Festplatz soll durch eine unterschiedliche Höhenstaffelung der Pergolen eine Bereichsbildung geschaffen werden, die die Unterbringung von Buden und Ständen ermöglicht. Die Maximalhöhe der Holzkonstruktion beträgt 3,50 m.

4 Öffentliche Grünflächen

Die Flächen innerhalb dieser Bereiche sind mit strapazierfähigen Rasensorten zu begrünen.

Der Nachtweidgraben ist in seinem Verlauf zu erhalten. Das Vegetationsbild, das durch Dickicht und Unterholzpflanzungen geprägt wird, ist zu erhalten.

Zur Neuanpflanzung sind folgende Baumarten vorgesehen:

salix alba	Silberweide
acer campestre	Feldahorn
acer saccharinum	Silberahorn
populus alba	Silberpappel
populus nigra	Schwarzpappel
betula verrucosa	Sandbirke

Der Pappelanteil bei der Neupflanzung muß mind. 40 % betragen.

Bei Gehölzpflanzungen sollen folgende Arten gepflanzt werden:

cornus mas	Kornelkirsche
cornus stolonifera	weißer Hartriegel
prunus mahaleb	Weichselkirsche
sambucus nigra	Schwarzhollunder
viburnum opulus	Schneeball
corylus avellana	Haselnuss
convolvulus sepium	Zaunwinde.

Außerdem können sämtliche Wildrosenarten verwendet werden.

Grundsätzlich ausgeschlossen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Pflanzen:

- Bäume mit roter oder blauer Laubfarbe
- sämtliche Arten von Nadelbäumen und -gehölzen
- sämtliche Exoten
- alle Korniferen und Rhododendronarten.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind am vorgesehenen Standort zu pflanzen. Bei Ausfall sind sie zu ersetzen.

Alle Grünanlagen sind in räumlichen Zusammenhängen zu gestalten, die über die Besitzgrenzen hinausgehen.

5 Grünflächen besonderer Zweckbestimmung

5.1 Sportplatz

Das Spielfeld ist als Rasenfläche anzulegen. Sitzstufen für Zuschauer sind zulässig. Dafür können folgende Materialien verwendet werden:

- Waschbeton
- Holz
- sämtliche Pflasterarten.

5.2 Festplatz

Die im Bereich des Festplatzes gelegene Zeltstandfläche ist mit einer wassergebundenen Decke oder mit einem strapazierfähigen Rasen zu gestalten. Unmittelbar östlich angrenzend ist eine Tanzfläche mit glatter Oberfläche anzulegen.

5.3 Funktions- und Aktionsbereiche

Die Oberfläche einzelner Bereiche wie zB "Wasserspiel", "Spiel-
ecken", "Brettspiele" oder "Grillplatz" können nach Notwendigkeit
befestigt werden. Eine völlige Versiegelung des Bodens ist nicht
erlaubt.

6 Aufschüttung

Die Aufschüttung um die Bühne darf die Höhe von 1,50 m über Bühnen-
oberkante nicht überschreiten. Im östlichen Teil soll durch die Auf-
schüttung und Modellierung des Geländes eine Bereichsgliederung erfol-
gen.

7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7.1 Gehwege

Die Gehwege sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.
Soweit derzeit Gehwege in anderer Art befestigt sind, kann dieser
Belag beibehalten werden.

Die Zufahrt zum Festplatz ist mit einem für Lkw-Andienung geeig-
netem Belag zu versehen.

Die Gehwegbrücken über den Graben sind in einer optisch "leich-
ten" Konstruktion, zB Holz oder Stahl, auszuführen.

Den Gehwegen sind Sitzgelegenheiten, zB Holzbänke, anzugliedern.

7.2 Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit Verbundpflaster zu
befestigen.

Für die Baumpflanzungen kommen folgende Arten in Frage:

betula verrucosa	Sandbirke
acer platanoides	Ahorn
acer minspesolanum	Ahorn
carpinus betulus	Hainbuche

Für Büsche und Sträucher sind vorgesehen:

viburnum opulus	Schneeball
cornus stolonifera	weißer Hartriegel
cornicera pieata	Heckenkirsche.

Zusätzlich sind alle Wildrosenarten zulässig.

8 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Abgrenzung der Privatgrundstücke zulässig. Desweiteren im Bereich des Sportplatzes, der Spielfelder für Tennis, sowie des Kleintierzüchtervereins.

Als Abgrenzung der Privatgrundstücke ist zulässig:

- Hecken und Sträucher bis zu einer Höhe von 0,80 m
 - gebaute Zäune aus Holz oder Metall sowie Mauerwerk bis zu 0,80 m Höhe
- Drahtgitterzäune und Jägerzäune sind nicht zulässig.

Im Bereich der Gartenterrassen sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 3 m maximal in Holzkonstruktion oder Sichtmauerwerk erlaubt.

Im Bereich des Sportplatzes kann ein Drahtgitterzaun zum Schutz der Anlage in einer Höhe bis zu max. 2,20 m errichtet werden. Eine Begrünung mit Rankpflanzen (Knöterich, Geißblatt, Efeu, Zaunwinde u.ä.) ist in diesem Fall vorzusehen.

Die Spielfelder der Tennisanlage sind gegen die öffentlichen Gehwege und Grünflächen mit einem Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von 3,50 m abzugrenzen. Eine Begrünung mit Büschen und Rankpflanzen ist anzulegen. Das Gelände des Kleintierzüchtervereins ist gegen die Nachbargrundstücke durch einen mit Rankgewächsen begrüntem Drahtgitterzaun abzugrenzen.

9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 111 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Reilingen, den 11. Juli 1983



Müller
Bürgermeister