

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das mit "SO" bezeichnete Baugebiet wird als "Sonstige Sondergebiete" im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im "Sonstigen Sondergebiet" sind nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Lehre, Sport, Erholung und Freizeit dienen.
- 1.2 Die südwestliche Grundstücksfläche ist eine Vorbehaltsfläche für Einrichtungen der Freizeit und kommunalen Verwaltung.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Werte.

### 3. Gestaltung Orts- und Straßenbild

#### 3.1 Einfriedungen

Im Gebiet "SO" sind Einfriedungen mit maximaler Höhe von 1,20 m, an Sportanlagen mit maximaler Höhe von 4,00 m zulässig.

#### 3.2 Dächer

Die Dachneigungen sind entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Werte auszuführen.

Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen oder ähnlichem Material, Farbe rot, auszuführen.

Für Dächer mit Dachneigung von 10 bis 25 Grad ist auch Blecheindeckung zulässig.

### 4. Freifächengestaltungsplan

- 4.1 Für Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Freifächengestaltungspläne einzureichen, gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) Art. 5 (1) in Verbindung mit der Bauaufsichtlichen Verfahrensordnung (BauVer) § 1 (5). Der Plan ist von einer qualifizierten Fachkraft zu erstellen. Auf geringstmögliche Flächenbefestigung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert.

- 4.2 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein großkroniger Baum nach Artenliste Pkt. 4.4 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Stellplatzflächen dürfen nicht versiegelt werden (zulässig sind Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfuge 3,5 cm und im Bereich der Behindertenparkplätze mit Moosfuge 1 cm), soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Die Stellflächen der Parkplätze sind um den Überhang verkürzt auszuführen, Stellplatz statt 5,0 m Länge nur 4,5 m. Der Überhang von 0,50 m ist der Funktion entsprechend zu begrünen.

- 4.3 Für den Fuß- und Radweg ist die Bepflanzung einheitlich auszuführen.

- 4.4 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünanlagen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten nachzupflanzen. Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind standortheimische Pflanzen, vorrangig die der folgenden Artenliste zu verwenden:

#### Bäume:

- Winterlinde - *Tilia cordata*
- Spitzahorn - *Acer platanoides*
- Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior*

- 4.5 Für das Oberflächenwasser ist eine Regenwassersammleranlage (z.B. Teich) vorzusehen.

Sonstige Sondergebiete -  
Schulen / Mehrzweckhallen  
gem. § 11 BauNVO

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (hier:  
Erdgeschoß + 1 Obergeschoß + Dachgeschoß)

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachform	Dachneigung

grenzen

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Satteldach

Pultdach

Versorgung mit Gütern des öffentlichen und privaten  
Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude  
und Einrichtungen  
SM = Sport- und Mehrzweckhalle

Sportanlagen / Freisportanlagen

Spielanlagen

Straßenverkehrsflächen

Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Ver-  
kehrsflächen besonderer Zweckbestimmung