

S A T Z U N G

Über den Bebauungsplan "Talmatten - Röllacker" (Tennisanlage)

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22. Februar 1988 (GBl. S. 55), vom 08. Januar 1990 (GBl. S. 1) und vom 17. Dezember 1990 (GBl. S. 426), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Sasbachwalden am 18. August 1993 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil vom 11.11.1992 maßgebend. (Siehe § 2 Abs. 1.1)

§ 2

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

1) Der Bebauungsplan besteht aus

- 1.1 Anlage Nr. 1 - Plan Maßstab 1:500 zeichnerischer Teil
- 1.2 Anlage Nr. 2 - Bauvorschriften Text-Teil

2) Beigefügt sind

- 2.1 Anlage Nr. 3 - Begründung
- 2.2 Anlage Nr. 4 - Übersichtslageplan Maßstab 1:5000
- 2.3 Anlage Nr. 5 - Gestaltungsplan Maßstab 1:500
- 2.4 Anlage Nr. 6 - Geländeschnitte 1, 2 u. 3 siehe Plan Nr. 1, 2 u. 3 Maßstab 1:200

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Sasbachwalden, den 19. Aug. 1993
Bürgermeisteramt



Bebauungsplan genehmigt
~~**Änderungsplan**~~
gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 28. OKT. 1993



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Talmatten - Röllacker" (Tennisanlage)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Landesbauordnung (LBO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) maßgebend.

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und § 1 bis 15 BauNVO

1.1 Öffentliche Grünfläche

wurde gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB als Zweckbestimmung für eine Tennisanlage mit Clubhaus und Parkplätzen festgesetzt.

1.2 Nutzung des Clubhauses

Neben den Bewirtungs- und Geräteräumen ist auch eine Wohnung für Bedienungspersonal oder/und Unterhaltungspersonal der Platzanlage zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO

2.1 Vollgeschosse

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 16 Abs. (2) Nr. 3 BauNVO - siehe "zeichnerischer Teil"

2.1.2 Die Festsetzung gilt als Höchstgrenze.

2.2 Die Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. (3) Nr. 2 und § 18 Abs. (1) sowie (2) BauNVO

2.2.1 Die Höhenlage im Gelände wird durch die Sockelhöhe (SH) vom mittleren unveränderten natürlichen Gelände bis zur Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe OK bestimmt, sie beträgt bis zu

1,60 m.

./.

2.2.2 Das mittlere Gelände mit Sockelhöhe ist durch Querschnitte an den Gebäudenenden vom Architekt nachzuweisen, wenn nötig sind auch mehrere Schnitte vorzulegen.

2.2.3 Die Wandhöhe an der Traufseite über der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe darf bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterseite Dachhaut höchstens 4,0 m betragen.

3. Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO

3.1 Bauweise

3.1.1 Es ist nur beschränkte "offene Bauweise" zulässig mit Gebäudelängen bis 20 m; bei Winkelbauten gemessen über die Gebäudeachse.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. (1) BauNVO mit Baugrenzen im "zeichnerischen Teil" festgesetzt.

3.2.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. (3) BauNVO für Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß zugelassen, wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten oder ähnliches.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist freigestellt. Es kann auch ein Winkelgebäude erstellt werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB, § 14 und § 21a BauNVO

4.1 Nebenanlagen

4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (1) sind zulässig, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Fläche und nur bis zu einer Grundfläche von 25 m², gemessen von den Außenwandseiten.

Die Wandhöhe darf höchstens 3,00 m betragen, und zwar vom Rohfußboden gemessen bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterseite Dachhaut. Der Rohfußboden darf nicht höher als 0,20 m über der dazugehörigen Verkehrsfläche liegen.

4.1.2 Die Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes im Sinne von § 14 Abs. (2) BauNVO sind in der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche als Ausnahme zulässig.

4.1.3 Einrichtungen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche gehören sowie Beleuchtungsanlagen sind zulässig. ./.

4.1.4 Für die Spielfelder notwendige Flutlichtanlagen (Flutlichtmasten) sowie die notwendigen Ballfangzäune oder -gitter sind zulässig.

4.2 Garagen

4.2.1 Es sind bis zu 2 Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4.2.2 Die höchste Höhe der Garage darf bis zu 2,80 m betragen, gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut.

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB

5.1 Die Verkehrsflächen sind im "zeichnerischen Teil" festgesetzt.

5.2 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 24 BauGB)

An den Einmündungen der Straßen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benützung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunung und dergleichen nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahn der Straße hinausragen.

5.3 Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen einschließlich der Flächen vor Garagen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. als Pflasterflächen mit Rasenfuge, wassergebundenem Schotter oder Schotterrasen usw.). Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt, Beton oder dergleichen. Dies gilt nicht im unmittelbaren Zufahrtbereich zur L 86. Dort sind die Flächen als geschlossene Oberfläche herzustellen (z.B. Betonpflaster) und das Oberflächenwasser über die Kanalisation abzuleiten. An der Hinterkante des Gehwegs der L 86 ist zur Abfassung des Oberflächenwassers eine Gitterrinne angeordnet.

6. Versorgungsanlagen und -leitungen

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB

6.1 Stromversorgung

6.1.1 "Elektrizitätsversorgungseinrichtungen" wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen sowie Trafostationen in Form von Fertiggaragen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.

6.1.2 Die Stromversorgung der neu zu erstellenden Gebäude erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Kabel-Niederspannungsnetzes../.

6.1.3 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind geschlossene Pflanzringe bis auf Kabeltiefe einzubringen.

7. Gebote zur Pflanzung und Pflanzenerhaltung

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB

7.1 Entsprechend den Festsetzungen im "zeichnerischen Teil" sind die Baum- und Strauchbepflanzungen nur mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen.

7.2 Bei allen Baumaßnahmen müssen die Vorschriften der DIN-Norm 18 920 vom Oktober 1973 - "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" berücksichtigt werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung des Clubhauses

1.1 Dach Hauptgebäude

Entsprechend der Eintragung "SD" im zeichnerischen Teil sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise kann auch der Hauptfirst bis 1,0 m von der Gebäudemitte versetzt werden. Ebenso sind ausnahmsweise Krüppelwalmdächer zulässig. Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden. Das Gebäude muß an Front- und Giebelseite mit einem Dachvorsprung von mindestens 80 cm versehen werden.

Die Dachneigung ist im "zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Zur Energiegewinnung sind Sonnen-Flachkollektoren bis zu 50 % der Dachflächenebene zulässig, in der die Kollektoren liegen sollen. Hierbei sind in derselben schiefen Ebene versetzt liegende Dachflächen als eine Dachflächenebene zu berücksichtigen.

1.2 Garagen

Freistehende oder dem Hauptgebäude angeschlossene Garagen sind mit einem Satteldach herzustellen. Die Neigung ist dem Hauptgebäude anzupassen bzw. darf diese nicht überschreiten. Der Dachvorsprung muß an Front- und Giebelseite mindestens 40 cm betragen.

Garagen, die teilweise in den Hang hineingebaut werden, können auch mit einem Flachdach hergestellt werden.

Garagen, die größtenteils in den Hang hineingebaut werden, sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen. ./.

1.3 Dachgauben und Dachaufbauten

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Dachaufbauten, bei denen die Dachflächen parallel verlaufen, sind schon ab 30° Dachneigung zulässig.

Dachgauben und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Länge der Dachgaube darf nicht mehr als 1/2 der gesamten Dachlänge betragen und muß mindestens jeweils 2,0 m von der Giebelseite (Hauswand) entfernt sein.

Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgauben und Dachaufbauten müssen als sichtbares Fachwerk ausgebildet werden.

Die Höhe der Stirnseiten bei SchlepPGAuben soll (im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen) nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Frontflächen der SchlepPGAuben müssen mindestens auf 1/2 der Länge verglast sein.

Es sind auch Spitzgauben als Widerkehr zugelassen. Sie müssen entsprechend der Größe und Abstand architektonisch gut in das Gesamtbild passen. Die Grundlänge der Spitzgaube darf höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen.

1.4 Fachwerkbauweise

ist bei einer Dachneigung von 40° bis 45 ° zwingend auszuführen.

In Anlehnung an die örtliche Bebauung und um die Eigenart des Dorfbildes zu bewahren, sind sämtliche Gebäude mindestens auf den Giebelseiten über dem Erdgeschoß in Fachwerk-Bauweise auszuführen. Es ist auch eine Fachwerkverblendung zugelassen, jedoch fertige Brettdicke mindestens 30 mm.

1.5 Fenster

Ebenso sind wie in Ziffer 1.4 begründet, die Fenster als Sprossenfenster auszubilden. Dies gilt auch nur für eine Dachneigung zwischen 40° und 45°.

2. Einfriedigung

2.1 Zulässig an den Grundstücksgrenzen

- lebende Heckenzäune
- Holzlattenzäune senkrecht und diagonal
- Drahtgeflecht und Maschendraht
- der Abstand nach dem Nachbarrecht ist einzuhalten.

2.2 Verwendung von Stacheldraht

ist unzulässig.

3. Grundstücksgestaltung

3.1 Die Anfüllungen und Abtragungen

auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden. Die Grundstücksbeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Steilböschungen bis zu etwa einer Neigung 2,5:1 sind aus Felsstein, in Erde verlegt, herzustellen. Große Erdstufen mit Bepflanzung sollen teilweise die Steilböschung begrünen.

3.2 Stützmauer

Die Herstellung von reinen Betonstützmauern ist nicht gestattet. Sollten Stützmauern notwendig werden, so sind diese in Natursteinen oder mit einer Natursteinverkleidung herzustellen.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE HINWEISE

1. Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde bei Erdarbeiten und die von Baumaßnahmen betroffenen Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10, 7600 Freiburg, Tel. (0761) 205 - 2781, zu melden.

2. Abfallbeseitigung und Lagern von wassergefährdenden Stoffen

2.1 Auffüllungen

dürfen nur mit reinem Erdaushub oder Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist unzulässig. Dieser ist auf einer kreiseigenen Erd- und Bauschuttdeponie zu beseitigen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.

2.2 Chemikalienreste

(z.B. Farbe, Lacke, Lösungsmittel, Kleber usw.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen. ./.

3. Bestimmungen für Erdarbeiten (Wohnbebauung)

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.1 Allgemeine Bestimmungen:

- 3.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes und zur Anlegung der Tennisplätze mit Clubhaus unbedingt notwendig ist.
Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.
Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.1.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.2.1 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- 3.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. ./.

3.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

3.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4. Erdbaumaßnahmen

Im Rahmen der Baumaßnahmen sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr aus Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

5. Grundwasser

Grundwasser ist nicht vorhanden, es kann lediglich Hangsickerwasser auftreten. Dieses ist bei einer notwendigen Drainierung über einen Rohrkanal direkt dem Sasbach zuzuführen.

6. Altlasten, Bodenbelastungen

Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen keine Altlasten vor.

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

7. Gewässer oder Überschwemmungsgebiete

Gewässer sind in dem Planungsgebiet nicht vorhanden. Der im Katasterplan auf der Südseite des Flurst-Nr. 197/2 enthaltene Graben, diente in früheren Zeiten offensichtlich der Bewässerung der anliegenden, talseitigen Grundstücke. Der Graben ist verlandet und bewachsen. Daraus ist eindeutig erkennbar, daß der Graben schon seit Jahrzehnten nicht mehr genutzt wird und somit seine Funktion verloren hat.

Aufgrund der topographischen Lage handelt es sich um kein Überschwemmungsgebiet.

Sasbachwalden, den
Der Bürgermeister:



18. Aug. 1993

Lauf, den 14.06.1993

Der Planverfasser: Fri/sp

ZINK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 7598 LAUF · Postfach 44
☎ 078 41/703-0 / Fax 078 41/703 80

Bebauungsplan genehmigt

~~Anderungsplan~~

gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 28. OKT. 1993



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Bauaufsichtsbehörde -

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

10091 004 5.1



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Talmatten - Rölläcker"

1. Veranlassung

Der Tennis-Club Sasbachwalden e.V. zählt zur Zeit ca. 120 Mitglieder. Der Club wurde 1990 gegründet und hat trotz der großen Mitgliederzahl bis heute noch keine eigene Tennisanlage. Der Spielbetrieb wird auf einer privaten Anlage durchgeführt.

Die private Spielanlage mit 2 Tennisplätzen liegt im Gewann "Brandbach" bzw. ca. 300 m östlich von der Kirche. Die Spielmöglichkeiten sind stark eingeschränkt, da die Platzanlage mit anderen Interessengruppen geteilt werden muß. Die Durchführung von Trainingseinheiten, insbesondere eines Jugendtrainings, ist nicht möglich. Eine Austragung von Medenspielen ist ganz ausgeschlossen.

Die Beläge der beiden Plätze sind mittlerweile so abgenutzt, daß eine Erneuerung mit hohem Kostenaufwand unmittelbar bevorsteht. Außerdem ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse keine Erweiterungsmöglichkeit gegeben. Die heutige Mitgliederzahl erfordert jedoch mindestens 3 Spielplätze, um einen geordneten Spielbetrieb durchführen zu können. Bei einer weiteren Zunahme der Mitglieder würde sich die Situation noch verschärfen.

Aufgrund dieser Sachlage sah sich der Tennis-Club Sasbachwalden veranlaßt, gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung nach anderen Möglichkeiten zur Erstellung einer Tennisanlage zu suchen.

2. Standortwahl

Im Flächennutzungsplan ist für eine Tennisanlage keine entsprechende Fläche ausgewiesen. Da jedoch die Erstellung einer Tennisanlage dringlich ist, soll im Rahmen eines Bebauungsplanes die Nutzfläche ausgewiesen und festgestellt werden.

Bei der Standortwahl wurden verschiedene Standorte in die Abwägung einbezogen. Zunächst wurde ein Standort beim Fußballplatz im Gewann "Eichwald" untersucht und hierfür ein Bauantrag eingereicht. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist jedoch von den Anwohnern des Neubaugebietes "Im Eichwald" Einspruch gegen diese Anlage erhoben worden. Der Einspruch war mit der Erhöhung des Kfz-Verkehrs und mit dem Lärm aus der Tennisanlage begründet. Aufgrund dessen ist das Bauvorhaben gescheitert.

Aufgrund der topographischen Lage der Talgemeinde Sasbachwalden sind die Möglichkeiten zur Unterbringung einer Tennisanlage sehr begrenzt. Diese Tatsache sollte bei der Beurteilung der beabsichtigten Maßnahme einen besonderen Stellenwert erhalten.

Der jetzt gewählte Standort wurde unter eingehender Abwägung verschiedener Standorte ausgesucht. Entscheidend für die Wahl war, daß in der Nähe keine Bebauung vorhanden ist, die durch den Lärm beeinträchtigt würde. Außerdem bot sich die verhältnismäßig schwach geneigte Topographie für diese Anlage an. Ebenso entscheidend war die günstige Verkehrserschließung.

Eine Lärmeinwirkung auf Wohngebiete ist nicht zu erwarten, und zwar liegen die beiden Gebäude im Süden und die Wohnbebauung am Sandweg im Westen im Schatten des Lärmpegels. Lediglich das Einzelgebäude im Nordosten vom Wohngebiet Sandweg liegt außerhalb des Schattens vom Lärmpegel. Der Hauptort in östlicher Richtung liegt so weit von der Anlage entfernt, daß keine Beeinträchtigung stattfinden kann. Zwischenliegende Bergrücken und die Gebäude der Winzergenossenschaft bilden zusätzlich eine Abschirmung zur Ortslage. In nördlicher Richtung ist das Weingut "Schelzberg" so weit entfernt, daß auch keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

3. Ziel und Zweck der Anlage

Der heutige Trend zeigt, daß den Menschen immer mehr Freizeit zur Verfügung steht. Aufgrund dieser Entwicklung sind wir alle gefordert, den Menschen auch zu einer vernünftigen Freizeitbeschäftigung zu verhelfen. Zu dieser gesellschaftlichen Herausforderung möchte auch der Tennis-Club seinen Beitrag leisten.

Mit der Erstellung der Tennisanlage soll ein geordneter Spielbetrieb erreicht werden. Auch die Durchführung von Medenspielen und Meisterschaften ist das Ziel des Clubs.

Mit dieser Anlage soll es möglich sein, die Jugend an den Tennissport heranzuführen und sie in den jungen Jahren in entsprechende gesellschaftliche Bahnen zu lenken. Der Club wird durch die neue Anlage befähigt, die Gesellschaft noch mehr zu pflegen; nicht nur in der Heimatgemeinde, sondern darüber hinaus, und das vor allem mit Nachbarvereinen.

4. Nutzung der Anlage

Der Bebauungsplan enthält 5 Tennisplätze, wobei 3 Plätze in naher Zukunft erstellt werden sollen. Durch die laufend steigende Mitgliederzahl ist eine zukunftsweisende Planung unabdingbar, um die Erweiterungsmöglichkeiten für die Gesamtanlage aufzuzeigen.

Die einzelnen Plätze werden höhenmäßig so eingeordnet, daß ein Massenausgleich stattfindet und somit durch Überschußmassen keine Deponien belastet werden. Es wird in diesem Zusammenhang besonders auf die "Nachrichtlich Übernommenen Hinweise" in den "Textlichen Festsetzungen" (Bebauungsvorschrift) des Bebauungsplanes hingewiesen. ./.

Im südwestlichen Bereich ist eine Baufläche für ein Clubhaus ausgewiesen. Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude, wobei das Untergeschoß als Vollgeschoß in Erscheinung treten kann. Als Dachform ist ein Satteldach vorgesehen, und zwar mit einer Neigung zwischen 30 und 45°. Die Dachneigung wurde gewählt, weil das Gebäude ein reiner Zweckbau ist. Außerdem hat es keine direkte Beziehung zu dem Ort, als auch zu den Ortsteilen in der näheren Umgebung. Es ist deshalb eine flachere Dachneigung, als ortsüblich vorhanden, zu vertreten.

Im Clubhaus soll auch die Möglichkeit geboten werden, für Bedienungspersonal (Pächter) oder/und Platzwart eine Wohnung einzurichten. Für den zu erwartenden Dauerbetrieb über weite Zeiträume des Tages scheint diese Möglichkeit zweckmäßig zu sein.

5. Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die bodenordnenden Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes. Der Vollzug erfolgt im Rahmen eines Meßbrief-Verfahrens.

6. Flächenbilanz

Die einzelnen Flächen sind wie folgt:

6.1	Tennisplatzfläche	40,0	ar	
6.2	Überbaubare Fläche	6,7	ar	
6.3	Grünfläche	41,3	ar	
6.4	Verkehrsfläche	4,6	ar	
6.5	Stellplatzfläche	<u>10,2</u>	ar	
		102,8	ar	rd. 1,03 ha
				<u>=====</u>

7. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehene Erschließung der Tennisanlage entstehen, betragen:

7.1	Verkehrerserschließung	175.000,--	DM
7.2	Entwässerungsanlagen	60.000,--	DM
7.3	Wasserversorgung	<u>25.000,--</u>	DM
	Gesamtkosten	<u>260.000,--</u>	DM
		<u>=====</u>	

In den Kosten ist enthalten:

- Verkehrserschließung
 - Zufahrt zur L 86,
 - Stellplätze mit Fahrgasse,
 - Zufahrt zum Clubhaus,
 - Gehwegführungen mit Treppenanlagen.
- Entwässerung
 - Schmutzwasserkanal vom Clubhaus bis Verbandssammler in der L 86,
 - Regenwasserkanal vom Clubhaus bis Sasbach.
- Wasserversorgung
 - von der Königsrainstraße bis zum Clubhaus.

8. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Landesstraße 86 mit einer hofähnlichen Zufahrt. Das bedeutet, daß im Einfahrtsbereich lediglich der Bordstein auf einen Niederbord mit 2 cm Überhöhung über der Fahrbahn abgesenkt wird. Die Oberflächenbeschaffenheit des Gehweges als Asphalt-Gehstreifen bleibt erhalten.

Im Anschluß an den Gehweg wird bis zu dem Parkstreifen ein Kunststeinpflaster aufgebracht, um die Oberflächenbeschaffenheit zwischen Gehweg und Einmündung deutlich herauszuheben. Die Zufahrt dient lediglich den unmittelbar neben der Landstraße angeordneten Stellplätzen. Die Fahrgasse und einzelne Stellplätze werden mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasengittersteine oder wassergebundene Decke versehen.

Hinter dem Gehweg der L 86 wird eine Entwässerungsrinne (Gitterrinne) eingebracht, so daß das Oberflächenwasser aus dem Zufahrtsbereich abgefangen wird.

Von den beiden Parkenden gehen jeweils Fußwege zu den einzelnen Tennisplätzen als auch zu dem oberhalb angeordneten Clubhaus. Die südliche Zufahrt zu dem Clubhaus dient lediglich dem Zulieferverkehr. Es sind deshalb auch keine Parkplätze dort ausgewiesen.

9. Grünordnung

Neben den Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der Überplanung ist auch der Bewuchs angrenzender Landschaftsteile schematisch dargestellt und soweit sie im Planungsgebiet liegen, als Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zur Einbindung in die Landschaft wurde eine entsprechende Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Plan aufgenommen. Zur Durchführung der Bepflanzung wird ein Grünordnungsplan bzw. ein Bepflanzungsplan aufgestellt.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsleitung der Gemeinde, die in dem südlich tangierenden Weg (Königsrainstraße) liegt.

10.2 Entwässerung

Die Fäkalabwässer aus dem Clubhaus werden dem Verbandssammler zugeführt, der im Talgrund am nördlichen Fahrbahnrand der L 86 liegt.

Die Regenentwässerung wird gesondert abgeleitet, und zwar direkt in den Sasbach. Das Regen- bzw. Sickerwasser wird getrennt gesammelt, und zwar zunächst aus den Verkehrsflächen und aus dem Bereich des Clubhauses sowie in einer zweiten Leitung das Oberflächenwasser aus den Tennisplätzen und Grünanlagen. Die Zusammenführung des Regenwassers erfolgt vor Kreuzung der L 86 a und wird von dort ab in einem gemeinsamen Kanal dem Sasbach zugeführt. Diese getrennt erfaßte Entwässerung soll zur Kontrolle der unterschiedlichen Wasserqualitäten dienen, um bei evt. verschmutztem Oberflächenwasser mit entsprechenden Maßnahmen eingreifen zu können.

Im südlichen Bereich ist im Katasterplan ein früherer Bewässerungsgraben eingezeichnet, der in der Natur keine Funktion mehr aufzeigt, da er verlandet und bewachsen ist.

11. Altlasten

Altlasten sind in dem Gebiet keine vorhanden. Es handelt sich hierbei um ein unberührtes Hanggelände. Wie in der Bebauungsvorschrift enthalten, muß bei Funden sofort die Untere Naturschutzbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz verständigt werden. Die Baumaßnahme ist an dieser Stelle sofort einzustellen.

12. Grundwasser

Grundwasser ist in dem Bereich nicht vorhanden. Es kann sich lediglich um geringe Sickerwassermengen handeln. Diese werden soweit es für die Baumaß-
./.

nahme erforderlich wird in Drainrohre abgeführt, damit die Erdbaukörper im Untergrund nicht vernäbt werden, da sonst die Gefahr des Grundbruches entsteht.

Die Sickerwässer werden, soweit es möglich ist, an die Oberfläche geführt und als gestalterisches Element in die Gesamtanlage einbezogen. Dies ist im Bereich der Stellplätze möglich.

Sasbachwalden, den **18. Aug. 1993**

Der Bürgermeister:



Lauf, den 14.06.1993

Der Planverfasser: Fri/sp

ZINK

Ingenieurbüro für
T- und Wasserbau
Poststr. 1 · 7596 Lauf · ☎ 07841/703-0

Bebauungsplan genehmigt

~~Änderungsplan~~

gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 28. OKT. 1993



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

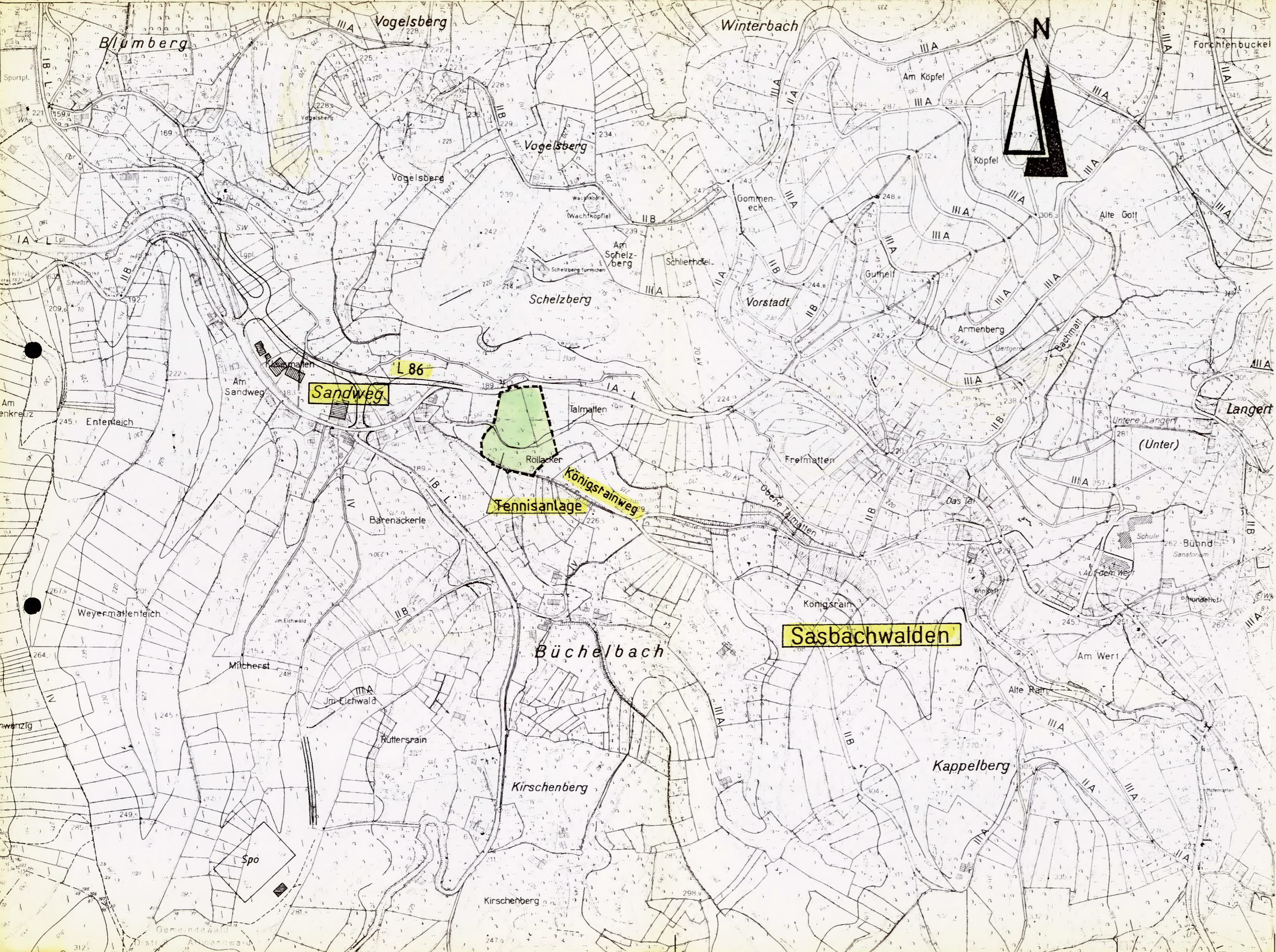
A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive name.

EBB 104 81



GEM. SASBACHWALDEN ÜBERSICHTSLAGEPLAN

"TALMATTEN - RÖLLACKER"
(TENNISANLAGE)
M. 1:5000

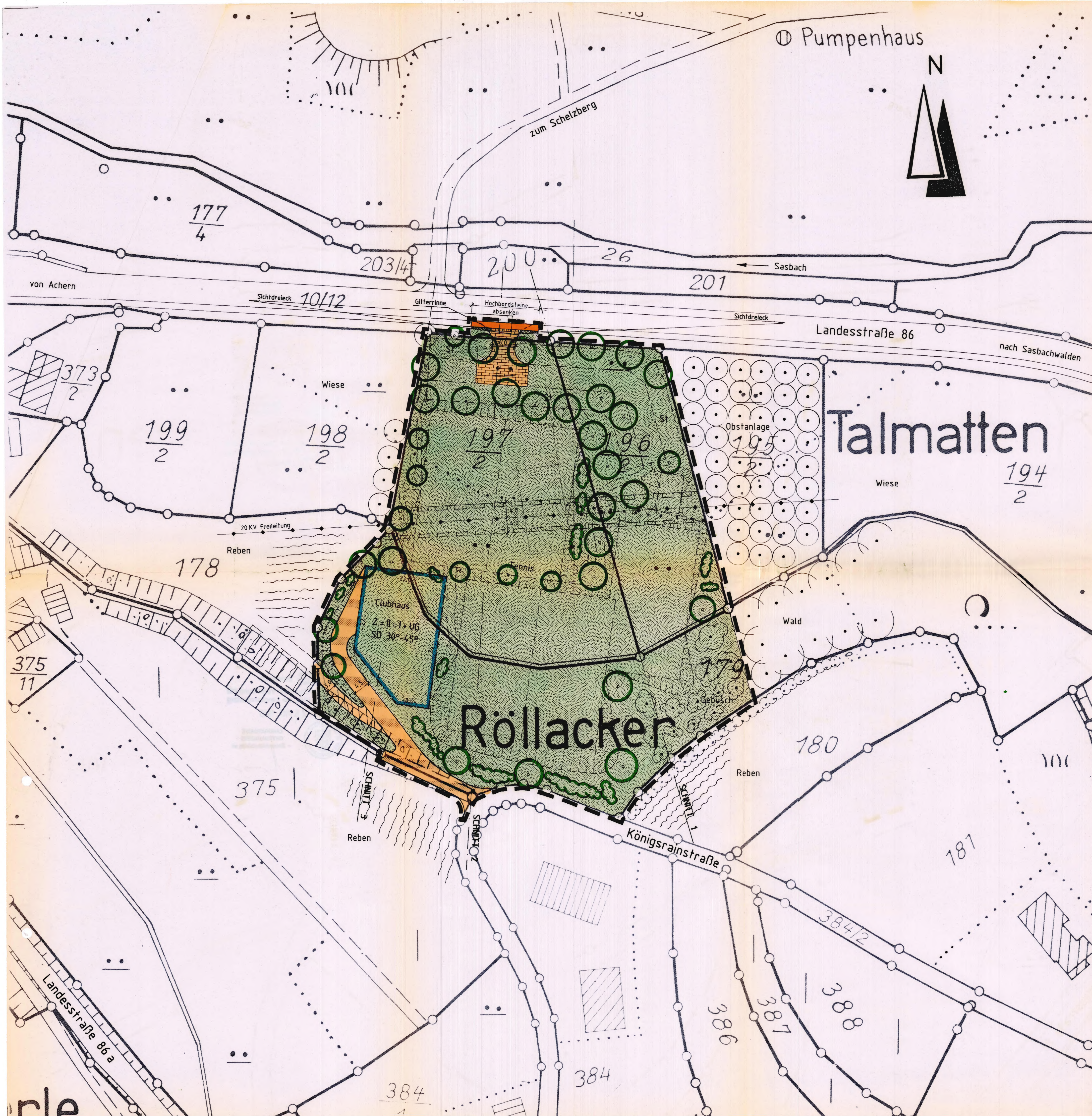


SASBACHWALDEN, DEN 18. Aug. 1993



LAUF, DEN 02.11.1992/14.06.1993

ZINK
INGENIEURE
Poststr. 1 · 7598 LAUF · Postfach 44
☎ 07841/703-0 · Fax 07841/703-40


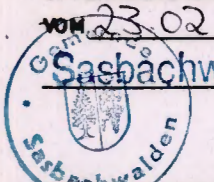




ZEICHENERKLÄRUNG NACH PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- SD Satteldach
- 30°-45° Dachneigung
- 3. BAUWEISE UND BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze besondere Zweckbestimmung (Clubhaus)
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Gehweg L 86
- Zufahrt Stellplätze
- gemischter Verkehr
- Öffentlich beschränkter Weg (landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg)
- 9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Tennisanlage mit Clubhaus und Stellplätzen
- 13. PLANUNGEN UND NUTZUNGEN ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen Sträuchern
- Erhalten von Bäumen u. Sträuchern
- 15 SONSTIGE PLANZEICHEN
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sichtdreieck

ANLAGE NR. 1
4. FERTIGUNG

GEM. SASBACHWALDEN
BEBAUUNGSPLAN
"TALMATTEN - RÖLLACKER"
(TENNISANLAGE)
M. 1:500

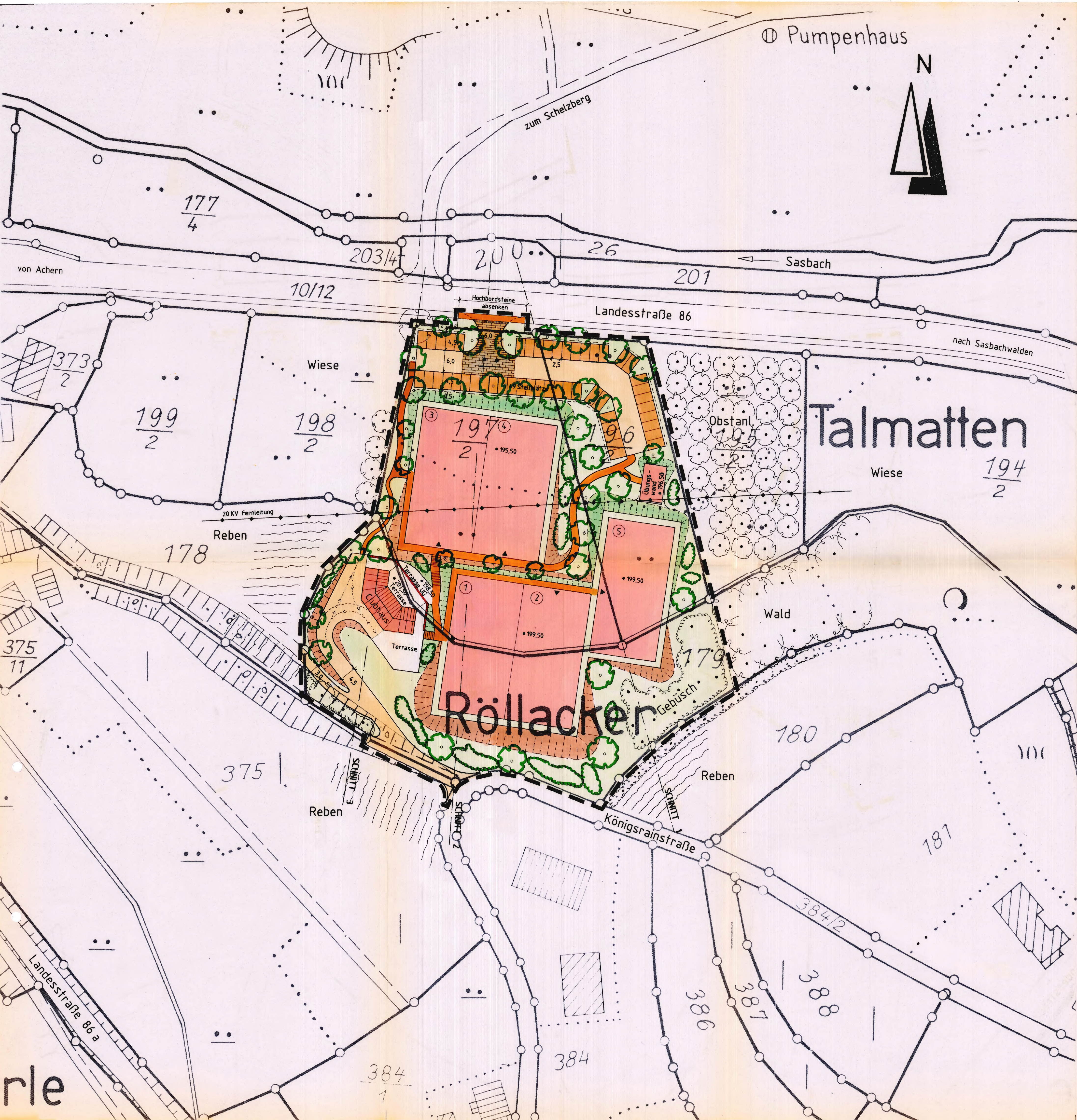
<p>1 PLANBEARBEITER LAUF. DEN 02.11.1992 / 14.06.1993</p> <p>ZINK INGENIEURBÜRO Poststr. 1 • 7598 Löffelbach • Tel. 07841/793-0</p> <p>(UNTERSCHRIFT)</p>	<p>2 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 2 ABS. 1 BAUGB DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 11.11.1992</p> <p>Sasbachwalden DEN 12. Nov. 1992</p> <p> BÜRGERMEISTER</p>
<p>3 BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB AM 02.12.1992 VOM 27.11.1992 BIS 14.12.1992</p>	<p>4 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 1 BAUGB AM 15.02.1993 FRIST 23.03.1993</p>
<p>5 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG AM 02.02.1993 DURCH <i>Reinhold Feinert</i></p> <p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM 23.02.1993 BIS 23.03.1993 Sasbachwalden DEN 24. März 1993</p> <p> BÜRGERMEISTER</p>	<p>6 BESCHLUSS ALS SATZUNG NACH § 10 BAUGB I.V.M. § 4 ABS. 1 GO AM 18.08.1993 Sasbachwalden DEN 19. Aug. 1993</p> <p> BÜRGERMEISTER</p>
<p>7 ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES BEI DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE NACH § 11 ABS. 1 BAUGB</p> <p>Sasbachwalden DEN 07. Sep. 1993</p> <p> BÜRGERMEISTER</p>	<p>8 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 12 BAUGB ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG AM DURCH ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM _____ BIS _____ DEN _____</p> <p>BÜRGERMEISTER</p>

Bebauungsplan genehmigt
~~Anderungsplan~~
gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung
Offenburg, den 28. OKT. 1993



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]



ANLAGE NR. 5
4. FERTIGUNG

GEM. SASBACHWALDEN
 GESTALTUNGSPLAN
 "TALMATTEN - RÖLLACKER"
 (TENNISANLAGE)
 M. 1:500

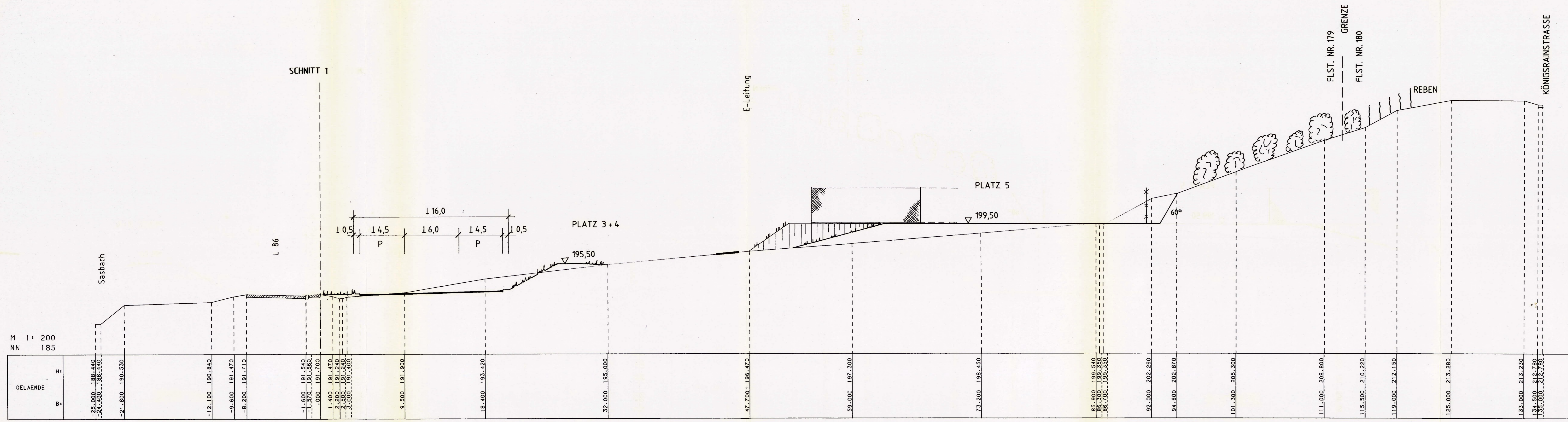
SASBACHWALDEN, DEN 18. Aug. 1993



LAUF, DEN 02.11.1992 / 14.06.1993

ZINK
 INGENIEURE
 Poststr. 1 - 7168 Lauff - Postfach 44
 ☎ 07841/770-0 Fax 07841/70380

GEM. SASBACHWALDEN
GELÄNDESCHNITT 1
"TALMATTEN-RÖLLACKER"
(TENNISANLAGE)
M. 1:200



SASBACHWALDEN, DEN 18. Aug. 1993



[Handwritten signature]

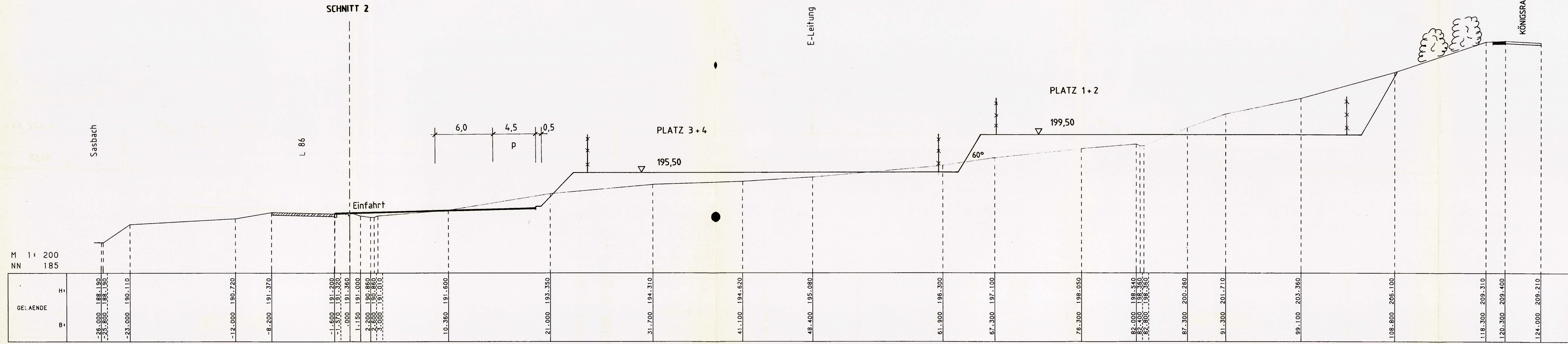
LAUF, DEN 02.11.1992 / 14.06.1993

ZINK
INGENIEURE
Poststr. 1, 7383 Lauf / Postfach 44
73078 Lauf, Tel. 0 71 41 / 73 41-0, Fax 0 71 41 / 73 41-80

GEM. SASBACHWALDEN
GELÄNDESCHNITT 2

"TALMATTEN-RÖLLACKER"
(TENNISANLAGE)

M. 1: 200



SASBACHWALDEN, DEN 18. Aug. 1993



[Handwritten signature]

LAUF, DEN 02.11.1992 / 14.06.1993

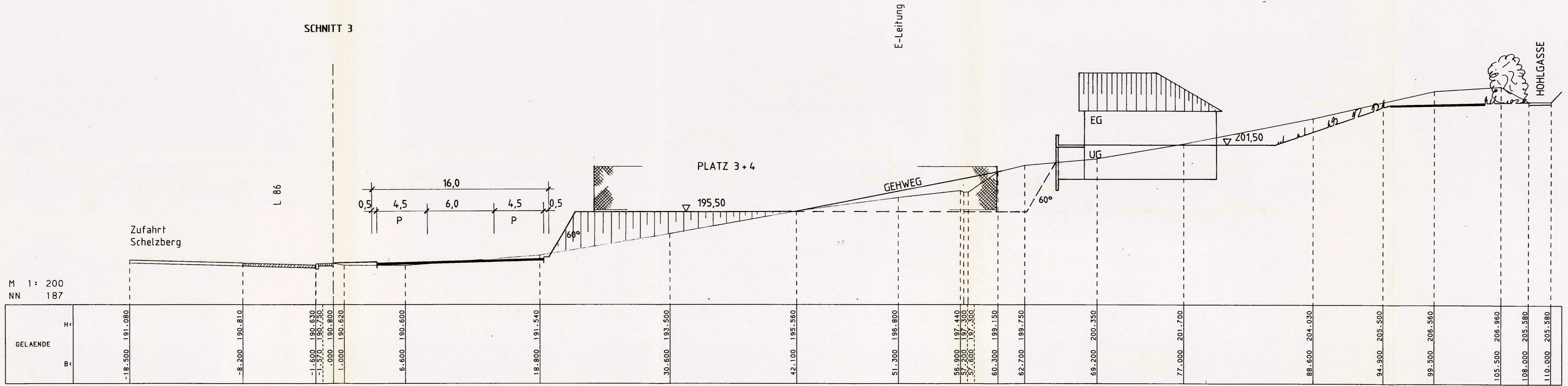
ZINK
INGENIEURE
Poststr. 1 • 7598 LAUF • Postfach 44
☎ 0 78 41 / 70 3 0 • Fax 0 78 41 / 7 0 3 8 0

[Handwritten signature]

GEM. SASBACHWALDEN
GELÄNDESCHNITT 3

"TALMATTEN-RÖLLACKER"
(TENNISANLAGE)

M. 1:200



M 1:200
NN 187

SASBACHWALDEN, DEN 18. Aug. 1993



[Handwritten signature]

LAUF, DEN 02.11.1992 / 14.06.1993

ZINK
INGENIEURE
Poststr. 1 · 7198 LAUF · Postfach 44
☎ 07841 / 718-0 Fax 07841 / 70380