PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) v. 23.09.2004, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 **SO$_{FP}$** **SONDERGEBIET** FREIZEITPARK **§ 11 BauNVO**

Das **Sondergebiet** dient in seiner Gesamtheit der Unterbringung von Betrieben, Anlagen für einen, an der mittelalterlichen Nutzungs- und Baustruktur orientierten Freizeitpark.

1.2 Das Sondergebiet wird hinsichtlich der Zweckbestimmung und der Art der Nutzung in Teilsondergebiete gegliedert (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

1.2.1 **SO$_{FP}$1** Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Wohnen, Wirtschaftsstellen, Gewerbe- und Handwerksbetrieben soweit sie dem Freizeitparkkonzept einer Stadtanlage in einer an das Mittelalter angelehnten Bau- und Nutzungsform entsprechen.

Zulässig sind
1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit dazugehörigen Wohnungen,
2. Sonstige Wohngebäude,
3. Anlagen die der Verwaltung des Freizeitparkes dienen,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

1.2.2 **SO$_{FP}$2** Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen zur Abhaltung von Messen, Außenveranstaltung unter freiem Himmel (Zeltlagerplatz, Kampfarena), soweit sie dem Freizeitparkkonzept einer an das Mittelalter angelehnten Bau- und Nutzungsform entsprechen.

Zulässig sind
1. Lagerplätze,
2. Anlagen für Sport und Spiel,
3. Kulturelle Einrichtungen,
4. Stallungen und Unterstände.

1.2.3 **SO$_{FP}$3** Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen der Experimental-archäologie, soweit sie dem Freizeitparkkonzept einer an das Mittelalter angelehnten Bau- und Nutzungsform entsprechen.

Zulässig sind
1. Lagerplätze,
2. Zelte,
3. Anlagen für geschichtswissenschaftliche Zwecke,
4. Stallungen und Unterstände.

1.2.4 **SO$_{FP}$4** Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Betrieben für die Produktion, Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, sofern sie im Zusammenhang mit dem Freizeitpark stehen und von Anlagen und Betrieben für die Pflege und Unterhaltung der landwirtschaftlichen Flächen.

Zulässig sind
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
2. Gartenbaubetriebe.

1.3 Die der Versorgung der Sondergebiete mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig, sofern für die einzelnen Medien keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO

2.1 **$GH_{max.}$** max. Gebäudehöhe

Die max. Höhen baulicher Anlagen werden gemäß der zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt.

Als Bezugspunkte der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der tiefst gelegenste Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden bestehenden Geländes mit der Gebäudeaussenkante vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Baukörpers.

Ausnahmsweise sind im Einvernehmen mit der Gemeinde größere Höhen für einzelne bauliche Anlagen zulässig.

2.2 **0,2/0,4/0,6/0,8** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß zeichnerischer Festsetzung
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

2.2.1 Im Bereich der Flächen für Stellplätze und Flächen für überdachte Stellplätze gilt eine Grundflächenzahl von 0,8.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

3.1 **o** Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 **a1** Abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, dass geringe seitliche Gebäudeabstände bis 0,5 m zugelassen werden, wenn Beleuchtung, Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maß gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.3 **a2** Abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, dass Gebäudelängen bis 70 m zugelassen werden.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.4 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

4.1 St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

4.1.1 Stellplätze sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
(§ 12 Abs.6 BauNVO)

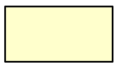
4.1.2 Stellplätze für Besucher des Freizeitparkes sind nur innerhalb der hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.2 Cp Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports)

4.2.1 Carports sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür nach Ziff. 4.2 festgesetzten Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.
(§ 12 Abs.6 BauNVO).

5. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

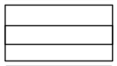
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

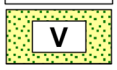
5.1  Fläche für die Landwirtschaft

6. VERKEHRSFLÄCHEN

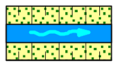
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1  Straßenverkehrsfläche

6.2  Feld- und Wirtschaftswege

6.3 

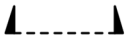
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (Verkehrsgrün)

6.4  Verkehrsgrün mit Entwässerungsgraben (Hergstgraben)

6.5 

Bushaltestelle

6.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.7  festgelegte Ein- und Ausfahrt

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

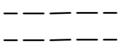
7.1  Elektrizität: Umspannstation

7.2  Abwasserentsorgung: geschlossene Grube

8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

8.1  20 kV-Freileitung

8.2  Schutzstreifen zugunsten der EnBW

8.2.1 Innerhalb des Schutzstreifens sind gemäß VDE 0210 folgende Abstände einzuhalten:
1. Abstand von Gebäuden
 mit einer Dachneigung bis 15° 5,00 m
 mit einer Dachneigung über 15° 3,00 m
 (Bei Bedachungen nach DIN 4102)
2. Abstand von Baufahrzeugen, Baumaterialien und
 sonstigen Gegenständen 3,00m
3. Abstand von Bäumen und Sträuchern die zum
 Arbeiten bestiegen werden 2,50 m
4. Abstand von Fahrbahnen, Wegen 7,00 m
 Abstand von Sportflächen 8,00 m
(Bei größtem Durchhang der Leiter)

9. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

9.1 Private Grünfläche - Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche

10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.2 Pflanz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:

1 Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine 5 m breite, zweireihige freiwachsende Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,50 m anzulegen. Die Mindestgröße der Sträucher ist 2 x verpflanzt ohne Ballen (o.B.) 60-100. Bestehende Bäume und Gehölze sind zu erhalten. In die Hecke sind hochstämmige Laubbäume als Reihen- oder Gruppenanpflanzungen (Mindestabstand 10 m) gemäß den Pflanzschemata des Grünordnungsplanes zu integrieren. Vorrangig sind die Pflanzen aus der Pflanzenliste 3 zu verwenden.

2 Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine 5 m breite, zweireihige freiwachsende Hecke vorrangig aus Pflanzen der Pflanzenliste 4 mit einem Pflanzabstand von 1,50 m anzulegen. Die Mindestgröße der Sträucher ist 2 x verpflanzt ohne Ballen (o.B.) 60-100. In die Hecke sind hochstämmige Laubbäume als Reihen- oder Gruppenanpflanzungen (Mindestabstand 10 m)gemäß den Pflanzschemata des Grünordnungsplanes zu integrieren.

3 Innerhalb der festgesetzten Fläche ist der vorhandene Graben naturnah auszugestalten und zu pflegen.

4 5 6 Innerhalb der festgesetzten Flächen sind breite Feldgehölze anzupflanzen. Die Hecke ist entsprechend des natürlichen Aufbaus stufig mit kleinen Gehölzen am Rand und größeren Gehölzen in der Mitte gemäß den Pflanzschemata des Grünordnungsplanes zu gestalten. Die Hecke ist vorrangig aus Pflanzen der Pflanzenliste 5 und mehrreihig anzulegen, wobei der Abstand der äußersten Reihen zu den anderen Flächen 2 m betragen soll. Innerhalb der Hecke beträgt der Pflanzabstand 1,50 m. Die Mindestgröße der Sträucher ist 2x verpflanzt ohne Ballen (o.B.) 60-100. In die Hecke sind hochstämmige Laubbäume als Reihen- oder Gruppenanpflanzungen (Mindestabstand 10 m) gemäß den Pflanzschemata des Grünordnungsplanes zu integrieren.

10.3 Die Außenbeleuchtung ist insektenschonend auszuführen.

10.4 Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen sowie befestigten Lager-, Hof-, Stellplatz- und Verkehrsflächen ist getrennt zu erfassen und nach ausreichender Rückhaltung in den Hergstgraben einzuleiten. Eine vorherige Regenwassernutzung auf den Grundstücken ist zulässig.

Es ist dabei folgendes Rückhaltevolumen in Form von naturnahen Erdbecken, Mulden, Rückhaltezisternen oder ähnlichen Einrichtungen zu schaffen:

Pro 1 m² versiegelte Dach- oder Hoffläche im $SO_{FP}1$, $SO_{FP}2$, $SO_{FP}4$:
0,011 m³ Rückhaltevolumen
Pro 1 m² teilbefestigte Stellplatzfläche:
0,013 m³ Rückhaltevolumen

Die in den Hergstgraben zuzuleitende Drosselwassermenge wird wie folgt begrenzt:

$SO_{FP}1$ und 2 : 34 l/s
$SO_{FP}4$: 28 l/s
Stellplatzflächen: 71 l/s

10.4.1 Bei der Schaffung der Rückhaltung in Form von Retentionsbecken sind diese als Erdbecken mit standortgerechter Gehölzpflanzung anzulegen und mit einer geeigneten Wiesensaatgutmischung zu begrünen und extensiv zu pflegen. Max. 10% der Becken sind für technische Einrichtungen wie z.B. Abschlags- und Überlaufbauwerke vorzusehen.

10.4.2 Bei Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers in Zisternen ist der Anschluss an den Regenwasserkanal bzw. Oberflächenwassergraben sicherzustellen.

10.5 Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

10.6 Oberflächenbefestigungen von Lager- und Stellplatzflächen sind, soweit eine Gefährdung von Boden und Grundwasser durch umweltbelastende Stoffe nicht zu befürchten ist, mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Hinweise und Empfehlungen:

Versickerung von Niederschlagswasser
Grundsätzlich sollte anfallendes Niederschlagswasser vor Ort und möglichst unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenzone flächenhaft versickert werden. Als vorrangige Lösung ist Flächen- und Muldenversickerung zu verwenden.

Hangwasser, das oberhalb der Stellplätze und im Bereich der Stellplätze anfällt, ist durch einen naturnah gestalteten, ausreichend bemessenen Graben / Mulde aufzufangen und zu versickern. Ein evtl. notwendiger Überlauf in das vorhandene Grabensystem des Hergstgrabens ist vorzusehen. Hangwasser, das oberhalb der Mittelalterstadt aus der Gemarkung Ravenstein-Merchingen anfällt, ist durch eine Mulde / Teich aufzufangen und zum Teil zu versickern. Der zu gestaltende Teich ist naturnah auszubauen.

Beleuchtung
Für die Beleuchtung werden Natrium-Hochdrucklampen empfohlen. Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Bodenschutz
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist - soweit dieser keine umweltrelevanten Stoffe enthält - gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Erdaushub, soweit dieser keine umweltrelevanten Stoffe enthält, soll zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluß der Bautätigkeit aufzulockern.

11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND MIT BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG SOWIE DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11.1  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

11.1.1  Anpflanzen von Bäumen

11.1.2  Anpflanzen von Sträuchern

11.2  Standort für das Anpflanzen von Bäumen

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige heimische Laubbäume in geeigneten Sorten (StU 16-18 cm) zu pflanzen und zu unterhalten.

11.3  Zu erhaltender Baum

11.3.1 Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen. Bei Verlust oder natürlichem Abgang sind diese durch hochstämmige Obstbäume oder heimische Laubbäume zu ersetzen.

11.4 Im Bereich der ständig genutzten Stellplatzflächen ist pro 8 Stellplätze ein Hochstamm aus der Pflanenzliste 1 des Grünordnungsplanes zu pflanzen:

Pflanzenliste:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Salix alba	Silber-Weide

11.5 Im Bereich der temporären Stellplätze ist pro 300 m² ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und eine artenreiche, extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese zu entwickeln. Anzupflanzen sind Obstbäume aus der Pflanzenliste 2 des Grünordnungsplanes. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen oder zu beweiden, um sie von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

11.6 Die Bepflanzung oder Pflanzerhaltung nach Ziff. 10.2 und 11.2 - 11.5 ist mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen und spätestens im Jahr der Inbetriebnahme der Anlagen zu vollziehen. Die Pflanzenlisten des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

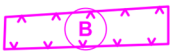
12. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

12.1 **Bodenfunde**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

12.2 **Altlasten und Auffüllungen**
Wird bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß §7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt, Fachdienst Umweltschutz, umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.
Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

12.3 **Regenwassernutzung, Trinkwasserverordnung**
Nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 besteht für Brauchwasseranlagen bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser eine Anzeigepflicht. Die Inbetriebnahme der Anlage ist demgemäß dem Gesundheitsamt vorher anzuzeigen. Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind farbig dauerhaft unterschiedlich zu kennzeichnen.
Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, sind zu kennzeichnen. Anzeigepflicht besteht auch für die Nutzung von Regenwasser im Haushalt. Die Nutzung ist dem Gesundheitsamt, der Gemeinde und dem Wasserversorger anzuzeigen. Eine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Brauchwasserinstallation ist nicht zulässig.

12.4 

Nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
§ 9 Abs. 7 BauGB

13.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

14. DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER
§ 9 Abs. 7 BauGB

14.1 Höhenlinien des bestehenden Geländes (Abstand 1m)

14.2 Bestehende Bäume

14.3 Bestehende Hecken und Feldgehölze

14.4 Bestehende Böschungen

14.5 Bestehende Gebäude

14.6 Geplantes Regenrückhaltebecken im Parkgelände

14.7 Hauptzugänge zum Freizeitpark

14.8 Gemarkungsgrenze

14.9 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	