

KREIS: OSTALB
STADT: ELLWANGEN
GEMARKUNG: ELLWANGEN/ SCHREZHEIM

PLANGEBIET NR.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS
§ 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 29.06.2022
UND IM AMTSBLATT NR. 27
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 08.07.2022

VORENTWURF GEFERTIGT STADTLANDINGENIEURE GMBH
ELLWANGEN, DEN 09.06.2022
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 29.06.2022
DURCHGEFÜHRT
VOM 18.07.2022 BIS 18.08.2022

ENTWURF GEFERTIGT
STADTLANDINGENIEURE GMBH
ELLWANGEN, DEN 14.03.2023 / 28.03.2023
ENTWURF ANERKANNT
ELLWANGEN/JAGST, __. __. 2023
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG - SG STADTPLANUNG
ELLWANGEN/JAGST

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM __. __. 2023
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. __ AM __. __. 2023
VOM __. __. 2023 BIS __. __. 2023

SATZUNGSBESCHLÜSSE
GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
VOM 18.07.2022 BIS 18.08.2022
VERBINDLICHE BEHÖRDENBETEILIGUNG
VOM __. __. 2023 BIS __. __. 2023

AUSGEFERTIGT
DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN AM
GEFASSTEN SATZUNGSBESCHLÜSSEN WIRD
BESTÄTIGT.
ELLWANGEN, DEN

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. AM
ZUR BEURKUNDUNG
STADT ELLWANGEN, DEN

BEBAUUNGSPLAN

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"LANDESGARTENSCHAU"

TEIL 1 - PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

stadtlandingenieure
stadtlandingenieure GmbH · 73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8 · Telefon 07961 9881-0


STADT ELLWANGEN
STADTPLANUNGSAMT

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Landesgartenschau“ in Ellwangen Textteil

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung 2021 (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der jeweils gültigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Sondergebiet (SO) - Campingplatz (§ 10 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Das Sondergebiet Campingplatz (i.S.d. Campingplatzverordnung (CplVO) des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden Württemberg) dient dem vorübergehenden Aufenthalt und dem Aufstellen von Wohnmobilen, Wohnwagen, Zelten oder ähnlichen Anlagen, die so beschaffen und aufgestellt sind, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind.

Zulässig sind:

- Standplätze zum Aufstellen von Wohnmobilen, Wohnwagen, Zelten und ähnlichen mobilen Anlagen sowie den dazugehörigen Kraftfahrzeugen
- Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung
- Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung von Campingplätzen, wie Sanitäranlagen, Rezeption, Waschraum (innerhalb der Baugrenzen des SO 2)
- Wohnungen für den Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (innerhalb der Baugrenzen des SO 2)
- Läden sowie Schank und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Campingplatzes dienen (innerhalb der Baugrenzen des SO 2)
- ortsfeste sanitäre Gemeinschaftsanlagen (innerhalb der Baugrenzen des SO 1)
- die Herstellung der notwendigen Zufahrten und Stellplätze

Nicht zulässig ist das Aufstellen von Mobilheimen, Campinghäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern.

Die Standplätze sind unversiegelt auszubilden.

Darüber hinaus ist ein Hochwasseralarm- und -maßnahmenplan für den Campingplatz zu erstellen und mit dem kommunalen Hochwasseralarm- und Einsatzplan der Stadt Ellwangen abzustimmen.

1.2. Sondergebiet (SO) - Wochenendplatz (§ 10 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Das Sondergebiet Wochenendplatz dient vorwiegend dem Aufstellen oder Errichten und zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt von Mobilheimen und ortsunveränderlichen Wohnwagen.

Zulässig im Sondergebiet (SO) – Wochenendplatz sind:

- Standplätze zum Aufstellen von Wohnmobilen, Wohnwagen, Zelten und ähnlichen mobilen Anlagen sowie den dazugehörigen Kraftfahrzeugen
- Mobilheime mit einer Grundfläche bis zu 50 m² und einer Gesamthöhe bis zu 3,50 m; bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz mit einer Grundfläche bis zu 10 m² oder ein Vorzelt außer Betracht; Mobilheime sind zum Bestimmungsort überführte Anlagen, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können,
- Campingpods und Campinghäuser
- Wohnwagen, die nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt sind.
- An- und Umbauten von Wohnwagen, Überbauungen, Vorlauben und Schutzdächer
- Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung
- ortsfeste sanitäre Gemeinschaftsanlagen (innerhalb der Baugrenzen des SO 3)
- die Herstellung der notwendigen Zufahrten und Stellplätze

Die Standplätze sind unversiegelt auszubilden.

Die zulässigen Mobilheime, ortsunveränderlichen Anlagen sowie An- und Umbauten sind in aufgeständerter Bauweise mit einem Mindestabstand von 30 cm zum Boden zu errichten.

Darüber hinaus ist ein Hochwasseralarm- und -maßnahmenplan für den Campingplatz zu erstellen und mit dem kommunalen Hochwasseralarm- und Einsatzplan der Stadt Ellwangen abzustimmen.

1.3. Sonstiges Sondergebiet (SO) – Hallen- und Freizeitbad (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Errichtung und dem Betrieb eines Hallen- und Freizeitbades mit den dazugehörigen organisatorischen, gastronomischen und technischen Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Hallen- und Freizeitbad
- Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.500 m²
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 200 m² mit folgendem Sortiment: Sportartikel, Bademode, Artikel für Körperpflege, Süßwaren, Backwaren, Druckerzeugnisse und Getränke

Weiterhin sind dem Hallenbad zugeordnete Nutzungen wie Technikräume, Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die der Nutzung des Hallenbades dienen, zulässig.

- 1.4. Sonstiges Sondergebiet (SO) – Festplatz und Parken (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)
Das Sondergebiet dient vorwiegend der Anlage öffentlicher Stellplätze sowie der Durchführung von Veranstaltungen.

Zulässig sind:

- die Anlage von PKW-Stellplätzen zur dauerhaften Nutzung
- Nebenanlagen zur Betreibung und Bewirtschaftung des Parkplatzes im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO
- die Installation von Photovoltaikanlagen
- Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
- fliegende Bauten im Zusammenhang mit der Festplatznutzung
- die Durchführung von Veranstaltungen

- 1.5. Sonstiges Sondergebiet (SO) – Multifunktionsfläche (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)
Das Sondergebiet „Multifunktionsfläche“ dient der Anlage einer multifunktional nutzbaren Fläche für die Erholung und Freizeitgestaltung sowie der zeitweisen Nutzung als öffentliche Stellplatz- und Festplatzfläche.

Zulässig sind:

- temporäres Parken im Bedarfsfall
- die Durchführung von Veranstaltungen
- fliegende Bauten im Zusammenhang mit Veranstaltungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche und Geschossflächenzahl (§ 19 und § 20 BauNVO)

In den Sondergebieten Campingplatz und Wochenendplatz (SO 1-3) wird eine maximal zulässige Grundfläche gem. Planeinschrieb festgesetzt.

Im SO Hallen- und Freizeitbad (SO 4 und SO 5) ist die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.

Die Gebäudehöhen sind unter 2.2 geregelt.

- 2.2. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

a) Höhenlage der baulichen Anlagen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EG FFB) sind einzuhalten, dabei sind Abweichungen von bis zu + 0,5 m zulässig.

b) Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen (GH) betragen:

SO 1 Campingplatz:	GH max. 3,50 m, textile Überdachungen max. 5,0 m
SO 2 Campingplatz:	GH max. 7,00 m, textile Überdachungen max. 5,0 m
SO 3 Wochenendplatz:	GH max. 3,50 m, textile Überdachungen max. 5,0 m
SO 4 Hallen- und Freizeitbad:	GH max. 445,55 müNN
SO 5 Hallen- und Freizeitbad:	GH max. 442,35 müNN

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die in Ziffer A. und C. nicht näher definiert sind, sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen ab Oberkante EG FFB, zulässig.

Die Gebäudehöhe (GH) bezeichnet den Abstand zwischen dem höchsten Punkt der baulichen Anlage und der im Planteil festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG FFB).

Untergeordnete Bauteile bis zu einer Fläche von 5 von Hundert der Grundfläche des Erdgeschosses des jeweiligen Einzelgebäudes dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

- c) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radwege“
Für den Brückenaufbau (Tragwerkkonstruktion) ist eine Höhe von max. 10 m, gemessen ab Oberkante der angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche, zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1. Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO):

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

4.2. Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO):

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung sind entsprechend der örtlichen Bauvorschriften herzustellen.

4.3. Sonstige Nebenanlagen:

Innerhalb der SO Campingplatz und SO Wochenendplatz sind Nebenanlagen nur insoweit zulässig, als sie zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wasser und ähnlichem oder zur Einfriedung entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach C.5. notwendig sind.

5. Verkehrsflächen

5.1. Straßenverkehrsfläche

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als gemischt genutzte Flächen niveaugleich auszuführen. Eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht.

5.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

a) öffentlicher Parkplatz

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ (P) ist als öffentlicher Parkplatz für Pkw auszubauen bzw. zu erhalten. Das Anlegen von Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Fläche im Sinne der Zweckbestimmung ist zulässig. Ebenso zulässig ist die Installation von Photovoltaikanlagen.

b) Fuß- und Radweg

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist als öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung auszubauen und dauerhaft zu erhalten. Ein Befahren mit Pkw oder anderen Fahrzeugen ist auf die Unterhaltung sowie auf Notfälle zu beschränken.

6. Öffentliche und private Grünflächen

6.1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten.

a) Zweckbestimmung Parkanlage

Zulässig sind:

- untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der öffentlichen Parkanlage sowie der Landesgartenschau dienen. Hierzu zählen u.a. Pavillons, Kunstobjekte, Informationstafeln, Sitzmöbel, Spiel- und Bewegungselemente, Sanitäre Anlagen und Kioske
- das Hauptwegenetz ergänzende Wege mit einer Breite von maximal 2,50 m
- Unterirdische Anlagen zur Abwasserbeseitigung (Regenüberlaufbecken) inkl. notwendiger Wartungszufahrten und Nebenanlagen sowie oberirdische technische Einrichtungen mit einer Höhe von bis zu 3,50 m über Gelände.

Es wird eine maximale Versiegelung von 30 % der Gesamtfläche festgesetzt.

b) Zweckbestimmung Spielplatz

Zulässig sind die dem Nutzungszweck dienenden baulichen Anlagen, wie Spielgeräte, Bänke, Sandspielfläche und ähnliches.

Es wird eine maximale Versiegelung von 50 % der Gesamtfläche festgesetzt.

c) Zweckbestimmung Naturerfahrung

Zulässig sind die dem Nutzungszweck dienenden baulichen Anlagen, wie Baumhäuser und Spieltürme mit einer maximalen Höhe von 25 m.

Es wird eine maximale Versiegelung von 15 % der Gesamtfläche festgesetzt.

d) Zweckbestimmung Stadtstrand

Zulässig ist die Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen, die dem Nutzungszweck des Stadtstrandes dienen. Hierzu zählen u.a. Beachvolleyballfelder, Naturkneippanlagen und Wasserspielgeräte

Es wird eine maximale Versiegelung von 15 % der Gesamtfläche festgesetzt.

e) Zweckbestimmung Parkterrasse

Zulässig sind:

- untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der öffentlichen Parkanlage sowie der Landesgartenschau dienen. Hierzu zählen u.a. Pavillons, Informationstafeln, Sitzmöbel, Spiel- und Bewegungselemente und sanitäre Anlagen
- das Aufstellen eines Kiosks (Food Truck) und
- das Anlegen gastronomisch genutzter Außenterrassen mit einer Grundfläche von max. 500 m²

Es wird eine maximale Versiegelung von 30 % der Gesamtfläche festgesetzt.

f) Zweckbestimmung Sportplatz

Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der öffentlichen Sportfläche dienen.

Es wird eine maximale Versiegelung von 15 % der Gesamtfläche festgesetzt.

g) Zweckbestimmung Festplatz

Zulässig sind:

- die Durchführung von Veranstaltungen
- fliegende Bauten im Zusammenhang mit Veranstaltungen

Es wird eine maximale Versiegelung von 10 % der Gesamtfläche festgesetzt.

h) temporäre Festsetzungen LGS (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Aufgrund der für die LGS benötigten Infrastruktur (Pavillons bzw. Zelte zu Ausstellungszwecken, Veranstaltungsbühnen, sanitäre Anlagen) kann der Versiegelungsgrad im Durchführungszeitraum der Landesgartenschau abweichen.

6.2. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen sind entsprechend dem Planteil festgesetzt. Diese sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen; Bestandsbäume und Gehölze sollen dabei, wenn möglich, erhalten bleiben.

In den privaten Grünflächen sind zulässig:

- Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwassers (Geländemulden, Gräben)
- Anlagen zur öffentlichen Regenwasserrückhaltung wie Becken oder Kaskaden in Erdbauweise sowie Anlagen zur öffentlichen Mischwasserbehandlung wie Regenüberlaufbecken als unterirdische Bauwerke
- Geländemodellierungen für Sichtschutzwälle und untergeordnete Stützmauern
- unterirdische Leitungen
- Pflegewege zur Unterhaltung der Grünflächen in wasserdurchlässiger Ausführung

7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Planteil sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gekennzeichnet. Innerhalb dieser Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal +/- 2,0 m gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (nachrichtliche Übernahme aus spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung „Landesgartenschau 2026“)

8.1. Fledermausquartiere

Hinweis: Gem. den »Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben« (Runge 2007) sind Ersatzhabitate erst ab einer Anzahl von 30 Stück überhaupt wirksam. Die Größe des Plangebiets und den Umfang der Rodungen zugrunde legend sind daher 100 Ersatzhabitate angemessen. Die Ersatzhabitate müssen »im räumlichen Zusammenhang« wie folgt exponiert werden. Eine Abweichung von 100 m ist dabei tolerierbar.

- Bereich nördlicher Schießwäsen, Hallenbad, Campingplatz:
10 Großraumhöhlen für Abendsegler (1FS)
- Bereich Jagstufer, Wehr bis Campingplatz:
10 Spaltenkästen (3FF),
20 Kleinhöhlen für Zwergfledermaus (2F)
- Bereich Campingplatz bis Rotenbach, »Biberwald«
10 Großraumhöhlen (1FS – hier für Raufhautfledermaus)
10 Spaltenkästen (3FF),
20 Universal-Sommerquartiere (1FTH)
20 Kleinfledermaushöhlen (3FN)

8.2. Nisthilfen

Vorhandene Nisthilfen sind zu überprüfen und ggf. umzuhängen oder durch neue zu ersetzen.

8.3. Bauzeitenplan

Der Bauzeitenplan ist hinsichtlich der Störung von Brutvögeln während der Brutzeit zu überprüfen und zu optimieren.

9. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Für das Anpflanzen von Bäumen nach den folgenden Festsetzungen gilt allgemein:

Es sind hochstämmige, standortgerechte Obst- oder Laubbäume (in Alleebaumqualität) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter B. 10. aufgelistet. Die Bäume sind in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet anzupflanzen. Gegen das Befahren sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Pro Baum sind mindestens 10 m² unversiegelte Pflanzfläche im Wurzelbereich oder ein Baumquartier mit mind. 12 m³ verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik vorzusehen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind überfahrbare Baumscheiben mit Rostabdeckungen mit min.

10 m². Im Bereich von Grundstückszufahrten und Einmündungsbereichen von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Eine Verrechnung der Anzahl der anzupflanzenden Bäume nach den Festsetzungen unterschiedlicher Ziffern, ist nicht zulässig.

9.1. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

a) Einzelbäume mit Pflanzbindung:

Die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in gleicher Anzahl zu ersetzen.

b) Flächen mit Pflanzbindung:

Die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Gehölzflächen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

9.2. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

a) Pflanzgebot Pfg 1 - SO Campingplatz und SO Wochenendplatz

Die im Planteil als „Fläche zum Anpflanzen“ festgesetzten Flächen sind als Hecke zu entwickeln. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

b) Pflanzgebot Pfg 2 - SO Campingplatz und SO Wochenendplatz

Innerhalb der SO Campingplatz und SO Wochenendplatz ist je 500 m² ein hochstämmiger Laubbaum gem. der Pflanzliste unter B. 10. zu pflanzen. Die nicht als Stellplätze oder Zuwegung genutzten Flächen der SO Campingplatz und SO Wochenendplatz sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

c) Pflanzgebot Pfg 3 – SO Hallen- und Freizeitbad

Innerhalb der als „Fläche zum Anpflanzen“ gekennzeichneten Fläche sind mindestens 3 hochstämmige Laubbäume gem. der Pflanzliste unter B. 10. zu pflanzen. Werden bestehende Bäume ohne Pflanzbindung erhalten, können diese angerechnet werden. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen

d) Pflanzgebot Pfg 4 - Nicht überbaute Grundstücksflächen SO Hallen- und Freizeitbad

Die nicht überbauten Flächen der SO Hallen- und Freizeitbad sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der zu begrünende Freiflächenanteil muss mindestens 20 von Hundert der gesamten Baugrundstücksfläche betragen. Auf dieser Fläche ist insgesamt 3 hochstämmige Laubbäume gem. der Pflanzliste unter B. 10. zu pflanzen.

e) Pflanzgebot Pfg 5 – TF Festplatz (siehe Übersichtslageplan im Planteil)

Innerhalb der als „Fläche zum Anpflanzen“ gekennzeichneten Fläche sind insgesamt mindestens 40 hochstämmige Laubbäume gem. der Pflanzliste unter B. 10. zu pflanzen. Werden bestehende Bäume ohne Pflanzbindung erhalten, können diese angerechnet werden.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind darüber hinaus 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.

f) Pflanzgebot Pfg 6 – Begrünung von Dächern

Im Plangebiet sind flachgeneigte Dachflächen bis 15° Neigung- unabhängig davon ob freistehend oder angebaut an ein anderes Gebäude – mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen, für Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind.

Temporäre Anlagen sind davon ausgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die gesplittete Abwassergebühr (Niederschlagswassergebühr) bei Herstellung von extensiv begrünten Dachflächen oder privaten Regenwasserrückhalteanlagen (bspw. Zisterne zur Grünflächenbewässerung) auf den Baugrundstücken reduzieren kann. Maßgeblich ist die aktuell geltende Fassung der Satzung.

10. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von solarer Energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

An Fassaden sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Sonnenenergie zulässig, sofern Sie den Festsetzungen in Teil C entsprechen.

Blendwirkungen und Reflektionen dieser Anlagen gegenüber Verkehrsflächen sind unzulässig.

11. Freileitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind oberirdische Freileitungen unzulässig.

B. HINWEISE UND ANLAGEN

1. Denkmalschutz / Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Ellwangen (Sachgebiet Baurecht, untere Denkmalschutzbehörde) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und sollte möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Die einschlägigen DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind zu beachten.

Soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, so hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen und bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen.

3. Hochwasserangepasste Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines hochwassergefährdeten Gebietes (HQextrem) und teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100) sind die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg zum Bauen in Überschwemmungs- und Risikogebieten zu beachten.

4. Grundwasser

Die Planflächen liegen außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

5. Trinkwasser

Östlich des Wellenbades befindet sich ein Brunnen, der zur Befüllung des Beckens im Wellenbad verwendet wird und zusätzlich zeitweise Wasser in das Trinkwassernetz der Stadt

Ellwangen einspeist. Es ist sicherzustellen, dass die Arbeiten im Rahmen dieses Bebauungsplanes keinen Einfluss auf die Qualität des Brunnenwassers nehmen.

6. Baugrund

Für die Planung und im Vorfeld von Bauvorhaben sind (insbesondere zur Klärung des Baugrundaufbaus, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro durchzuführen.

7. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Abfallablagerungen und schädliche Bodenveränderungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Angabe des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) zwei Altlastenflächen vorhanden:

Altablagerung AA Jagstkorrektur = Altablagerung Schießwasen (Nr. 00709-000)

Altablagerung AA Jagstkorrektur, ehem. Jagstverlauf (Nr. 00725-000)

Unter Berücksichtigung des von ihnen ausgehenden Gefährdungspotentials sind die altlastverdächtigen Flächen in die Gruppe B= Belassen und Berücksichtigen, mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz eingestuft. Die Einstufung in B bedeutet, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt von der bewerteten Fläche keine Gefährdung für den Menschen und die Umwelt ausgeht. Es sind deshalb derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Erfolgt jedoch eine Nutzungsänderung, werden bauliche Maßnahmen durchgeführt und / oder erfolgt eine Entsiegelung vorher befestigter Flächen, ist eine Neubewertung der Fläche vorzunehmen. Des Weiteren kann bei Aushubmaßnahmen entsorgungsrelevantes Bodenmaterial anfallen, gegebenenfalls sind abfalltechnische Untersuchungen erforderlich und es entstehen erhöhte Entsorgungskosten.

Die Altlasten werden, außer im Bereich des SO Hallen- und Freizeitbad, im Zuge der Jagst-Renaturierung entsorgt.

8. Schutzstreifen 20 kV-Kabel

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

9. Straßenbeleuchtung (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

10. Außenbeleuchtung

Es ist auf naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert zu legen. Dies kann Störungen von Brutvögeln und Fledermäusen während lichtarmer Zeiten verhindern und zum Schutz von Insekten beitragen.

Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren gibt folgender Internet-Link:
<https://www.sternenpark-schwaebischealb.de/richtig-umruesten.html>

11. Freiflächengestaltung und Pflanzliste

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen (mind. im Maßstab 1:200) über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mindestens die Geländegestaltung (Geländeschnitt mit vorhandenem und geplante Geländeverlauf zur Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken) und die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden gründenordnerischen Festsetzungen nachweisen. Von Brückenbauwerken ist mit Baumpflanzungen ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Gehölze empfohlen:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	Herbst-Flammen-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne 'Robin Hill'
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus americana 'Autumn Purple'	Weiß-Esche
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Rotesche
Juglans regia	Echte Walnuss
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Malus domestica	Kulturapfel
Malus-Hybride 'Evereste'	Zierapfel
Malus sylvestris	Wildapfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus padus 'Colorata'	Traubenkirsche 'Colorata'
Pterocarya fraxinifolia	Kaukasische Flügelnuß
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix alba 'Tristis'	Trauerweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde 'Brabant'
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus-Hybride 'Rebona'	Rebona Ulme

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus cerasifera
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa corymbifera
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Roter Hartriegel
Gemeinde Hasel
Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gemeiner Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Wildpflaume
Schlehe
Hundsrose
Hecken-Rose
Salweide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

12. Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebädefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden. Alternativ ist die Verwendung von Vogelschutzglas ratsam.

13. Kommunales Energiemanagement

Das Kommunale Energiemanagement der Stadt Ellwangen (KEM) gibt folgende Hinweise für die Planung und Durchführung von Bauvorhaben:

Rechtliche Grundlagen

Ergänzende gesetzliche Grundlagen für Nichtwohngebäude und Parkplatzflächen ab 35 Stellplätzen sind:

- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg, §§ 1-11
- Photovoltaik-Pflicht-Verordnung für Baden-Württemberg
- Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz, §§ 1-10
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, § 21

Für öffentliche Bauten und Nichtwohngebäude gelten ergänzend u.a.:

- Der „Niedrigst-Energie-Standard“ nach EU-Richtlinie 2010/C 123 E/04/EG, Art. 9 sowie nach Energieeinsparungsgesetz
- Bundes-Klimaschutzgesetz (ab 1. Mai 2022 auch für Wohngebäude)

Empfehlungen

- Auch für Verwaltungs- und Gewerbegebäude können die gesetzlichen Mindeststandards durch einen Passivhaus-Standard oder einen Plusenergie-Standard unterschritten werden, um damit CO₂ einzusparen.
- Für Photovoltaik- und Solaranlagen werden große Puffer / Batteriespeicher empfohlen, um auch bei Schlechtwetter / nachts einen hohen Anteil der Erträge für Beheizung,

Warmwasserbereitung, Lüftung, Eigenstromversorgung und Beladung von E-Fahrzeugen selbst nutzen zu können.

- Statt der Verwendung fossiler Brennstoffe wird für die Heizung und Kühlung von Gebäuden wie auch zur Warmwasserbereitung der Einsatz von Wasser- oder Luft-Wasser-Großwärmepumpen in einem firmeneigenen Nahwärmenetz empfohlen – oder auch die Nutzung der Abwärme von Produktionsanlagen.
- Gründächer – auch nur auf Teilen des Daches – dienen zugleich dem Schallschutz, der Klimaverbesserung sowie dem Artenschutz und sind problemlos mit PV-Anlagen kombinierbar.
- Klimaschonende und ökologische Bauweisen (z.B. Holz- oder Holz-Hybrid-Bauweisen sowie Massivbauweise mit wiederverwendbaren oder recyclebaren Elementen) sollen anderen Bauweisen vorgezogen werden.
- Zur Verbesserung der Energieeffizienz und Vermeidung von Lichtverschmutzung wird empfohlen die Beleuchtung von Verkehrswegen und Hofflächen mit Bewegungssteuerungen ausgestattet werden.

14. Kriminalprävention:

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet eine individuelle und kostenlose Bauplanberatung für Architekten und Bauwillige an.

15. Schallschutz insbesondere hinsichtlich Luft-Wärme-Pumpen:

Zur Vermeidung späterer Lärmbeschwerden wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen) hingewiesen. In Tabelle 1 des Leitfadens sind die erforderlichen Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten dargestellt sowie die Schallleistungspegel, die dauerhaft einzuhalten sind.

16. Planunterlage

Die Planunterlage - im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV - hat den Stand 20.09.2021.

17. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind (sofern nicht veröffentlicht und allgemein zugänglich) dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

18. Untersuchungen

Die nachfolgenden Planungen und Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Planungsentwurf zur Landesgartenschau 2026, relais Landschaftsarchitekten, Stand 17.01.2023
2. landespflegerischer Begleitplan zum Wasserrechtsgesuch, stadtlandingenieure, Stand 04.03.2022
3. Bodenschutzfachlicher Beitrag zur Planfeststellung, regioplus., Stand 03.05.2022
4. Erhebung zu Habitaten, Flora und Fauna, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, VisualÖkologie, Stand 14.12.2021
5. Ergänzende Ausführungen zum Artenschutz, VisualÖkologie, Stand 18.12.2022

6. Geräuschimmissionsprognose nach TA-Lärm, rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Stand 12.10.2022
7. Mobilitätsbetrachtung zur Landesgartenschau 2026, ISU Bitburg, Stand 23.01.2023

19. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213 BauGB insbesondere

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

20. Bisher bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs bisher bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften.

21. Aufteilung des Einzelhandelssortiments - Ellwangen

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht Zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel wie Getränke, Wein, Spirituosen, Tabakwaren und Lebensmittel - Drogerie- und Apothekerwaren wie Kosmetika, Wasch- und Putzmittel und Pharmazeutika - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren wie Schulbedarf, Zeitschriften und Briefmarken - Blumen, Schnittblumen - Hausrat wie Porzellan, Glas, Keramik, Hohl- und Stahlwaren (Bestecke), Kunstgewerbe, Hausrat, Geschenkartikel, Korb- und Flechtwaren - Bekleidung, Textilien wie Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren (Pelze), Stoffe und sonstige Artikel, Wolle, Nähzubehör und Kurzwaren, Handarbeiten 	<p>Insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Möbel, Küchen, Büromöbel - Beleuchtungskörper, Elektrowaren, Elektrogeräte Elektroinstallationsmaterial, feinmechanische Erzeugnisse wie Herde und Öfen - Unterhaltungselektronik wie Videogeräte, Hifi-Geräte, Computer und Zubehör - Baustoffe und Bauelemente wie Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen, Sanitärerzeugnisse, Fliesen, Rollläden, Gitter, Markisen, Bodenbeläge, Glas - Holz- und Bauelemente wie Fenster, Türen, Tore, Zäune, Naturhölzer, Holz- und Holzmaterialien - Pflanzen (Stauden...) und Zubehör wie Pflege- und Düngemittel, Erde, Rasenmäher, Gartenhäuser, Gartenmöbel - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse wie Kohle

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht Zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte und Accessoires - Sportartikel wie Sportartikel (kleinteilig), inkl. Sportbekleidung - Nähmaschine und Zubehör - Spiel-, Schreib- und Bastelwaren wie Bücher, Bastelartikel - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren - Optische Erzeugnisse, Hörgeräte - Orthopädie - Fotogeräte, Fotowaren - Musikalienhandel, Tonträger - Handy, Telekommunikation - Kinder- und Babybedarf - Uhren, Schmuck und Silberwaren - Fahrräder und Fahrradzubehör 	<ul style="list-style-type: none"> - Kfz, Motorräder und Zubehör - Sportgeräte (größtenteils) - Teppiche, Teppiche-Auslegewaren, Rollos, Gardinen und Zubehör - Jagdbedarf, Waffen - Campingartikel - Boote und Zubehör - Tiere und Tiermöbel wie Nahrungs- und Pflegemittel

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 15°.

Die Dächer sind mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

Innerhalb des SO4 sind darüber hinaus auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur auf Flachdächern zulässig, sofern sie von einer Attika umgeben sind und einen Abstand von mind. 0,5 m zur Außenkante der Außenwand einhalten. Die Oberkante der Anlagen darf die umgebende Attika nur um maximal 0,5 m überragen; die Attika darf maximal 0,75 m hoch sein.

2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassaden müssen gegliedert ausgeführt werden. Sofern Photovoltaik- und Solarthermieanlagen an der Fassade geplant sind, sind diese in die Fassade zu integrieren oder parallel zur Fassade anzubringen.

Fassadenbeleuchtung ist nicht zulässig (dies betrifft nicht Werbeanlagen).

3. Farbgebung und Materialien (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farben wie z.B. Signalgelb (in Anlehnung an RAL Nr. 1003) oder Signalrot (in Anlehnung an RAL Nr. 3001) sind nicht zulässig. Solaranlagen sind ausgenommen.

Glasflächen und Fenster mit mehr als 1,5 m² Fläche sind so zu gestalten, dass diese von Vögeln als Hindernis erkannt werden. Gleiches gilt für Glasfassaden in anderen Bereichen der Gebäude. Bei verglasten Fahrradstellplätzen, Raucherunterständen, etc. sind Glasflächen so zu gestalten, dass diese von Vögeln als Hindernis erkannt werden.

Folgende Glasarten / Ausführungen sind zu verwenden:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (z.B. Punktraster, Bedeckung mindestens 25 %),
- Gussglas, Drahtglas, Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten,
- andere undurchsichtige Materialien,
- Oberlichter statt seitlicher Fenster,
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen.

4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig und dürfen je Fassadenseite insgesamt (auch bei mehreren Werbeanlagen) nicht größer als 5 m² sein, davon Fremdwerbung max. 1 m², Buchstabenhöhe maximal 60 cm.

4.2 Nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen an Fassade oder Dach, die die Traufhöhe oder Attika überragen,
- Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht,
- sich bewegende Werbeanlagen, elektronische Wechselwerbeanlagen, bewegte Bilder oder bewegtes Licht, Videowände,
- Lichtwerbung in grellen und fluoreszierenden Farben,
- Sky-Beamer sowie Lichtprojektionen auf Außenwänden und Böden oder andere in den Himmel gerichtete Lichtquellen,
- Werbeanlagen, die hinsichtlich Farbgebung und Strahlrichtung Verkehrsteilnehmer blenden, ablenken oder beeinträchtigen könnten; Signalverwechselung und Blendwirkung ist durch entsprechende Farbgebung und Strahlrichtung auszuschließen.

5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur in den Sondergebieten Campingplatz, Wochenendplatz und Hallen- und Freizeitbad zulässig.

Die Höhe der Grundstückseinfriedungen darf 2,00 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche oder öffentlicher Grünfläche nicht überschreiten. Mit toten und lebenden Einfriedungen (Hecken u.ä.) sowie mit Stützmauern ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten (nicht zu Verkehrsgrünflächen). Tote Einfriedungen sind nur als Draht- oder Metallzäune mit einer Maschenweite von mind. 10 x 10 cm ohne Sichtschutz zulässig, die mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden auszuführen sind, damit sie für Kleintiere passierbar sind.

temporäre Festsetzungen LGS (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Durchführungszeitraum der Landesgartenschau sind Einfriedungen im gesamten Plangebiet zulässig. Diese dürfen mit Sichtschutz ausgeführt werden.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über geeignete Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen oder Regenrückhaltebecken) mit einem Nutzvolumen von mindestens 2 m³ / 100 m² Dachfläche zu sammeln und gedrosselt mit 0,15 l/s je 100 m² angeschlossener Dachfläche, in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Die Regenwasserrückhalteeinrichtungen sind so herzustellen, dass darüberhinausgehendes, zusätzliches Nutzvolumen ohne Drosselabfluss zur Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung (v.a. in trockenen Sommermonaten) zur Verfügung steht.

Bei Herstellung einer Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Humus- / Substrataufbau kann die Niederschlagswasserrückhaltung für diesen Dachflächenteil entfallen. Eine anteilige Anrechnung des Rückhaltevolumens kann zugelassen werden.

7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.