RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011(BGBl. I S.1509)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S.1)

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen nicht zulässig: Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentliste vom 25.06.2012 (vgl. Anlage).

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans: Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO.

MI

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Mischgebieten folgende Nutzungen nicht zulässig: Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentliste vom 25.06.2012 (vgl. Anlage), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind Sonderformen des Einzelhandels, die der gesellschaftlichen Integration der Beschäftigten dienen und ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente beinhalten (vgl. Anlage), mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m².

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den Mischgebieten folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans: Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,4 * (* beispielhaft)

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Über die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO hinaus ist mit Tiefgaragen eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

III * (* beispielhaft)

2.3 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

WH 493,00* (* beispielhaft)

2.4 Höchstzulässige Wandhöhe in m ü. NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Wandhöhe ist festgesetzt in m ü. NN. Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand.
Eine Überschreitung der Wandhöhen ist durch Balkon- und Terrassengeländer zulässig.

HbA 498,00* (* beispielhaft)

2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe bzw. Höhe baulicher Anlage in m ü. NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die höchszulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt in m ü. NN.
Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe in m ü. NN mit untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten um bis zu 2,00 m ist zulässig. Dachterrassen und Rettungswege auf den obersten Dachflächen sind unzulässig.
Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlage in Anbauzone A und B ist festgesetzt auf maximal 1,00 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.
Abweichend hiervon ist in Anbauzone A auf einer Grundfläche von maximal 26,00 m² eine Höhe baulicher Anlage von maximal 4,50 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

3.2 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

o

3.3 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Im Mischgebiet MI 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

a

3.4 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet M1 sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 70 m zulässig.
Im Mischgebiet M 3 sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 18 m zulässig.

3.5 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung. Abweichungen um +/- 10° sind in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 zulässig. Bei zwei sich kreuzenden Planeinträgen gelten diese alternativ.

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga/Cp/St/Na* (* beispielhaft)

4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports / Stellplätze / Nebenanlagen
Im Plangebiet sind Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze und Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

V

5.3 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche

5.4 Straßenbegrenzungslinie

6. Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Private Grünfläche

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 24, 25a und b BauGB)

7.1 Erhalt und Sicherung der naturnahen Gehölzstrukturen
Vorhandene flächige Gehölzstrukturen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bäume mit einem Stammumfang größer 80 cm sind zu erhalten. Die Herausnahme jüngerer Gehölze zur Förderung vorhandener Einzelbäume ist zulässig. Für Nachpflanzungen zur Verjüngung des Gehölzbestandes sind einheimische standortgerechte Arten zu wählen. Im Übergang zum allgemeinen Wohngebiet am östlichen Rand der Gehölzfläche sind Strauchpflanzungen aus einheimischen standortgerechten Sträuchern zum Aufbau eines gestuften Gehölzmantels vorzusehen. Für die Pflanzungen sind Arten der Pflanzliste zu verwenden (s. Anlage Pflanzliste). Nadelgehölze mit panaschierten Blättern sind nicht zulässig.

7.2 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort
Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) gemessen in 1,0 m Höhe und / oder standortgerechter Solitärlaubbaum mit einer Höhe von mind. 300-400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 15 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

7.3 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermie Anlagen
Einsatz von reflexionsarmen Photovoltaik- und Solarthermie Kollektoren. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

7.4 Verwendung insektenschonender Straßenbeleuchtung
Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Die maximale Höhe der Masten ist auf 5 m zu beschränken. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Flächig angestrahlte Wände und Bodenstrahler an Wegen sind nicht zulässig.

7.5 Wiederherstellung von Habitatangeboten für Fledermäuse
Für entfallende Quartiere für Fledermäuse sind im WA 1 je Baukörper mindestens 2 Ersatzquartiere und im WA 2 und MI jeweils mindestens 1 Ersatzquartier an den Gebäuden zu installieren. Die Quartiere können als architektonische Lösung oder als künstliche Quartiere in die Fassade integriert (z. B. Einbauquartier 1WI Fa. Schwegler) oder aufputz als Kästen an den Fassaden (z. B. Flachkasten 1 FF; Fassadenquartier 1WQ Fa. Schwegler) angebracht werden. Die Quartiere sind auf den Süd-, Südost- oder Ostseiten möglichst hoch an den Gebäuden anzubringen. Die Quartiere müssen frei anfliegbar sein und sind dauerhaft zu erhalten.

7.6 Wiederherstellung von Habitatangeboten für Mauersegler
Für entfallende Quartiere für Mauersegler sind im WA 1 je Baukörper jeweils mindestens 3 Ersatzquartiere und im WA 2 und MI jeweils mindestens 2 Ersatzquartiere an den Gebäuden zu installieren. Die Quartiere können als architektonische Lösung in die Hauskonstruktion integriert werden oder als künstliche Nisthilfen (z. B. Mauerseglerkasten Typ Nr. 17, Niststein Typ 25 oder Mauersegler Keilkasten Fa. Schwegler) an den Fassaden der Gebäude angebracht werden. Die Quartiere sind auf den Nord- oder Ostseiten möglichst hoch an den Gebäuden anzubringen. Die Quartiere müssen frei anfliegbar sein und sind dauerhaft zu erhalten.

7.7 Rodungen und Abriss von Gebäuden
Rodungen sind ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.
Gebäude sind in der Zeit von 15. Oktober bis 15. März abzureißen. Die Gebäude sind im Vorfeld auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen.

7.8 Minderung des Metallgehalts im Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei sind nicht zulässig.

8. Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Passiver Lärmschutz
Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen:

LPB III

Lärmpegelbereich III
an den gekennzeichneten Gebäudeseiten ist für Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen.

LPB IV

Lärmpegelbereich IV
an den gekennzeichneten Gebäudeseiten ist für Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen.

Raumart	erf. R´wres des Außenbauteils	
	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen	35 dB	40 dB
Büroräume und Ähnliches	30 dB	35 dB

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

8.2 Immissionsschutzmaßnahmen
Entlang der festgesetzten Linie ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme bis zu einer Höhe von 3,00 m ü. NN zulässig.

9. Geländeanpassungen an Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

9.1 Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

10. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, HbA und WH sowie Dachformen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

EFH 400,0 (* beispielhaft)

10.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die EFH ist gemäß Planeintrag in m über NN angegeben.
Von der EFH kann um bis zu 0,3 m abgewichen werden.

10.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 LBO)

SD: 25°- 40°* FD: 0°- 3°* (* beispielhaft)

1.1 Dachform und Dachneigung in Grad
Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Baufenstern festgesetzt.
Die Dachneigung und die Dachform sind bei geneigten Dächern symmetrisch auszuführen.

1.2 Dachbegrünung
Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm, Tiefgaragen mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten
In den allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet MI 1 sind Dachaufbauten unzulässig.

In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind Dachaufbauten (z. B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel usw.) unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) oder
- mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlange von 40 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand);
- je Dachfläche nur eine Form der Dachaufbauten;
- Mindestabstand zum First 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
- Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
- Mindestabstand zum Ortgang 1,00 m (Außenkante Außenwand);
- Mindestabstand zu Kehlen 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus);
- Mindestabstand zu Graten 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus);
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00 m (Außenkanten).
- Die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von Dachgaupen darf maximal 1,70 m betragen.
- Von der vorgeschriebenen maximalen Gesamtlänge von 40% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) bei traufdurchbrechenden Dachaufbauten kann bis zu einer maximalen Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) abgewichen werden, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) eingehalten wird

1.4 Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

C KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

D HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	

1. Füllschema Nuzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen
   1 Art der baulichen Nutzung
   2 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche
   3 Höchstzulässige Gebäudehöhe (HbA) in m ü. NN./Höchstzulässige Wandhöhe (WH)
   4 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
   5 Höchszulässige Zahl der Vollgeschosse

2. Luftreinhaltung
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.

3. Minderung des Metallgehalts im Niederschlagswasser
Für Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre sowie weitere baukonstruktive Elemente, die mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sollte aus Gründen des Gewässerschutzes auf Materialien wie nicht beschichtetes Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei verzichtet werden. Diese führen zu einer Erhöhung des Metallgehalts im Niederschlagswasserabfluss.

4. Einleitung von Niederschlagswasser
Die abwassertechnische Erschließung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die bestehenden Kanalanschlüsse in die öffentliche Kanalisation und so dem Klärwerk zugeleitet. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen der Hanglage nicht möglich.
Das Niederschlagswasser wird direkt über eine neue Regenwasserleitung in den Flappach eingeleitet. Um die Abflussspitzen im Gewässer zu verringern muss eine Retention gemäß des Arbeitsblattes A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz 3 m³ 100 m² (Ared) ermittelt werden. Auf Flächen, welche in einen Vorfluter/ Regenwasserkanal entwässern sind Reinigungsarbeiten z.B. Autowäsche nicht zulässig.

5. Hochwasserschutz
Im vorliegenden Vorentwurf der Hochwassergefahrenkarte zum 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) vom Oktober 2015 sind die ausgewiesenen Bauquartiere vom HQ 100 nicht betroffen. Es liegt lediglich ein geringer Teil der sich im Nordosten des Plangebiets befindenden privaten Grünfläche sowie der untere Teil des Treppenaufgangs innerhalb der HQ 100 Flächen. Diese werden nach vorliegen der Hochwassergefahrenkarte in den Bebauungsplan übernommen. Eine Aussage zum HQ extrem liegt nicht vor.

6. Duldung von Anlagen für die Straßenbeleuchtung
Der Eigentümer 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 gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.
Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5b Abs. 6 S. 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

7. Energieeinsparung
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

8. Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brondschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

9. Brandschutz
Die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i. V. m. § 15 Landesbauordnung sowie das DVGW-Arbeitsblatt W-405, i. V. m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL sind einzuhalten.
Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

10. Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

E PLANUNTERLAGE

Die verwendetet Plangrundlage ist auf dem Stand von 01.10.2015.

1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
2. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.
3. Bestandsbaum
4. Höhenlage der Erschließungsflächen
   Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in m. ü. NN dargestellt.
   (480.20* — * beispielhaft)
5. Bestehende Haupt- / Nebengebäude
6. Abgängige Gebäude

F ANLAGE

1. Pflanzenliste
Nachpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Verjüngung des Gehölzbestandes in der privaten Grünfläche.
Pflanzqualität: Bäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm gemessen in 1,0 m Höhe, Strauchpflanzungen mind. 100-125 cm, 2 x v. mit Ballen gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916.

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgarum
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna oder Crataegus laevigata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

2. Ravensburger Sortimentsliste
Ravensburger Sortimentsliste aus: Gutachten zur Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg vom 25.06.2012, Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Acocella, beschlossen im Gemeinderat am 25.06.2012.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel***	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Babyausstattung	Bauelemente, Baustoffe
Bastel- und Geschenkartikel	Beleuchtungskörper, Lampen
Bekleidung aller Art	Beschläge, Eisenwaren
(Schnitt-)Blumen***	Bodenbeläge, Teppiche Tapeten
Briefmarken, Münzen	Boote und Zubehör
Bücher	Brennstoffe und Mineralerzeugnisse
Campingartikel	Büromöbel und maschinen (ohne Computer)
Computer, Kommunikationselektronik	Erde, Torf
Devotionalien	Fahrräder und Zubehör
Drogeriewaren***	Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör
Elektroklein*- und -großgeräte**	Farben, Lacke
Foto, Video	Fliesen
Gardinen und Zubehör	Gartenhäuser, -geräte
Glas, Porzellan, Keramik	Gitter
Haushaltswaren/Bestecke	Herde/Öfen
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Holz
Kosmetika und Parfümerieartikel***	Installationsmaterial
Kunstgewerbe/Bilder und rahmen	Kinderwagen/ -sitze
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Leder- und Kürschnerwaren	Möbel
Musikalien	Pflanzen und Gefäße
Nähmaschinen	Rollläden und Markisen
Nahrungs- und Genussmittel***	Werkzeuge
Optik und Akustik	Zäune
Papier-***, Schreibwaren***, Schulbedarf	Zooartikel
Reformwaren***	
Sanitätswaren	
Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	* Elektrokleingeräte sind z.B. Kaffeemaschinen, Mixer, Bügeleisen, Mikrowellengeräte, Staubsauger etc.
Tonträger	** Elektrogroßgeräte/ "weiße Ware" sind z.B. Kühlschränke, Waschmaschine, Geschirrspüler etc.
Uhren	*** Nahversorgungsrelevante Sortimente
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Wasch- und Putzmittel	
Zeitungen/Zeitschriften***	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 24.09.2014
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 04.10.2014
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 04.10.2014
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 13.10.2014 bis 27.10.2014
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 25.11.2015
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 28.11.2015
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom 11.11.2015 / 29.01.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 07.12.2015 bis 22.01.2016
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 17.02.2016
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am 20.02.2016
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom 11.11.2015 / 29.01.2016 gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 29.02.2016 bis 14.03.2016
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am ....

Ravensburg, den .... (BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom .... überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

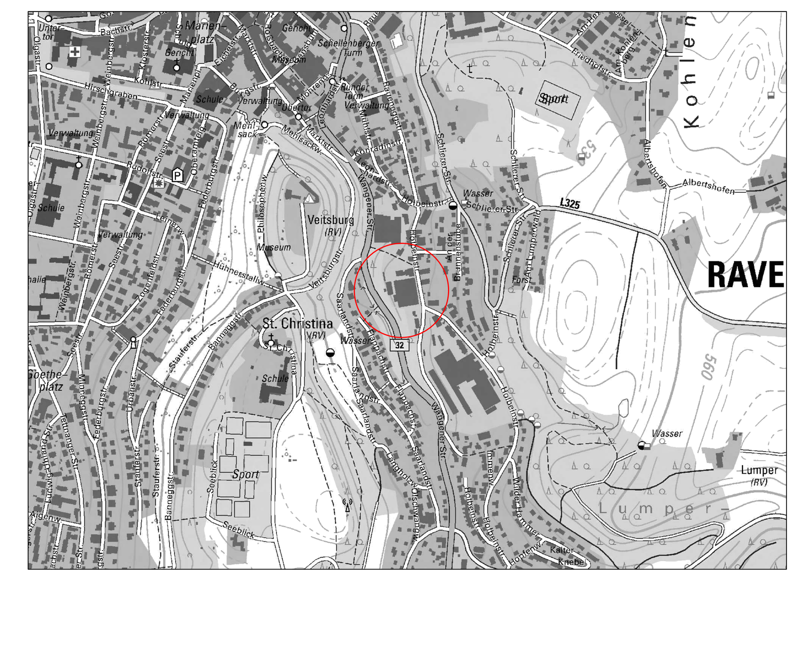
Ravensburg, den .... (OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am ....

Ravensburg, den .... (AMTSLEITERIN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .... (STADTPLANUNGSAMT)



Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN

"2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES BEREICH HOLBEINSTR. 32 / WANGENER STR."

M 1 : 500

Planfassung vom 11.11.2015 / 29.01.2016

0 5 10 15m

PLANVERFASSERIN	BÜRGERMEISTER	AMTSLEITERIN
.... Sorg	....	....

Reg.Nr.

Fertigung /