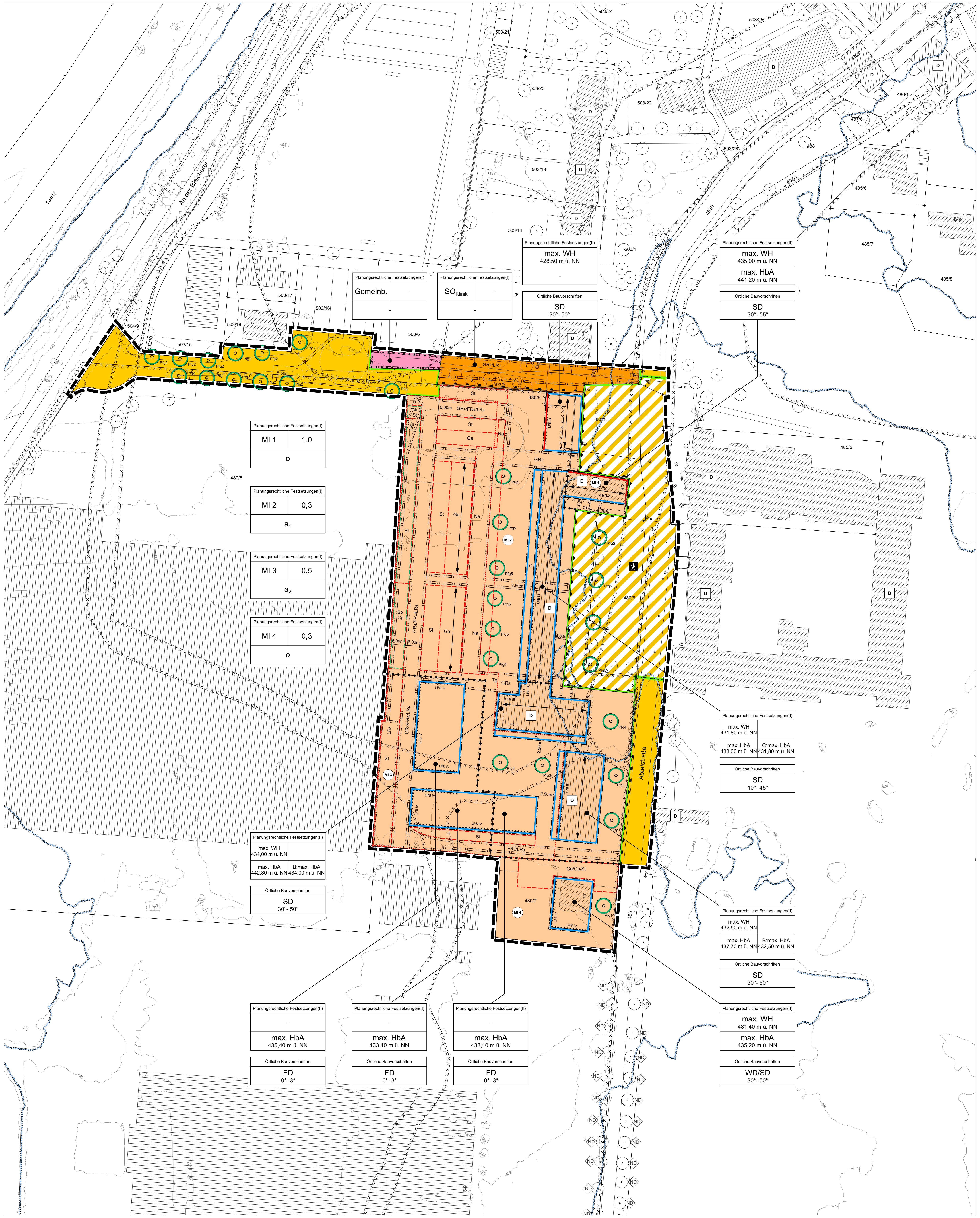


RECHTSGRUNDLAGEN

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 Artikel 70 der Verordnung 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 Gesetzes 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)

MI 1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der vom Gemeinderat am 25.06.2012 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste (siehe Anlage) unzulässig. Ausnahmsweise können branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.

SO$_{Klinik}$ 1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO$_{Klinik}$) (§ 11 BauNVO)

1.3 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Gemeinbedarf für Requisiten (Kinderfest)
- Gemeinbedarf für Feuerwehr und Hilfsdienste
- Gemeinbedarf für katholische Kirchengemeinde
- Gemeinbedarf für Vereine

Wohnungen sind wegen Immissionsbelastungen des angrenzenden Gewerbegebietes gemäß (§ 8 Abs 1 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

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

0,3 *
*beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist

im MI 2 und MI 4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6,
im MI 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

WH 476,20 m ü. NN*
*beispielhaft

2.2 Wandhöhe
Die höchstzulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über N.N..
Als oberer Messpunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluß der Wand. Als unterer Messpunkt der Wandhöhe gilt der am tiefsten liegende Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit dem vorhandenen Gelände.
Die Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe ist mit technischen Aufbauten bis 2,00 m zulässig.

HbA 481,30 m ü. NN*
*beispielhaft

2.3 Höhe baulicher Anlagen
Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über N.N..
Die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist mit technischen Aufbauten bis 2,00 m zulässig.

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

3.1 Baulinie (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

B 3.3 Baugrenze für Anbauzone B (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Zulässig sind Balkone und Loggien.

C 3.4 Baugrenze für Anbauzone C (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Zulässig sind Loggien.

o / a 3.5 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
In den Mischgebieten (MI 1 und MI 4) ist eine offene Bauweise (o) gemäß, § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In den Mischgebieten (MI 2 und MI 3) ist eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Die abweichende Bauweise modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf die in der folgenden Tabelle enthaltenen Werte nicht überschreiten (jegliche Richtung).

a1 max. 100m
a2 max. 55m

↔ 3.6 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

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

Ga/Cp/St/Na 4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports / Stellplätzen / Nebenanlagen
In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind gemäß Eintragung im Lageplan Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

In dem Mischgebiet MI 4 sind gemäß Eintragung im Lageplan Garagen (Ga), Carports (Cp) sowie Stellplätze (St) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Tg 4.2 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen (Tg) 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

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

5.3 Straßenbegrenzungslinie

5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Pfg1 6.1 Anpflanzen von Bäumen (Pfg1)
Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Solitärlaubbäume mit einer Höhe von mind. 300-400 cm alternativ Obstbäume regionaler Sorten gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 2 m vom festgesetzten Standort in Nord-Süd-Richtung 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.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste 1 in der Anlage verwiesen.

Pfg2 6.2 Anpflanzen von Bäumen (Pfg2)
Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm), gemessen in 1 m Höhe, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 2 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.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste 2 in der Anlage verwiesen.

Pfg3 6.3 Anpflanzen von Bäumen (Pfg3)
Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Solitärlaubbäume mit einer Höhe von mind. 300-400 cm alternativ Obstbäume regionaler Sorten gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 10 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.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste 1 in der Anlage verwiesen.

Pfg4 6.4 Anpflanzen von Bäumen (Pfg4)
Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm (STU 20-25 cm), gemessen in 1 m Höhe, alternativ mittel- bis großkronige Solitärlaubbäume 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 2 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.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste 2 in der Anlage verwiesen.

Pfg5 6.5 Anpflanzen von Bäumen (Pfg5)
Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm), gemessen in 1 m Höhe, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 10 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.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste 2 in der Anlage verwiesen.

6.6 Begrünung von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist pro angefangene sechs Stellplätze bzw. pro angefangenes Gebäude von bis zu 15 m Länge je ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm), gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Die Größe der durchwurzelbaren, unbefestigten Fläche muss mind. 10m² betragen.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste 2 in der Anlage verwiesen.

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 zu beachten.

6.7 Begrünung von Tiefgaragen
Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt auszuführen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

6.8 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlage mit einer Dachneigung bis zu 3° sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

6.9 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 Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Flächig angestrahlte Wände und Bodenstrahler an Wegen sind nicht zulässig. Der Einsatz von Skybeamern sowie blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sind nicht zulässig.

6.10 Verwendung nicht spiegelnder Materialien für die Außenfassaden zum Schutz vor Vogelanprall
Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

6.11 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden.
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 monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

6.12 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.
Bei Umbaumaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
Der Abriss von Gebäuden ist ausschließlich in der Zeit von 15. Oktober bis 15. März vorzunehmen. Die Gebäude sind im Vorfeld auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen.

7. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Passiver Lärmschutz
Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Lärm 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 sowie der Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen nachzuweisen. Zudem ist der Einbau von Fenstern, die nur zu Reinigungs- und Fluchtzwecken geöffnet werden können oder der Einbau von festverglasten Fenstern bei Schlafräumen nachzuweisen.

LPB IV
Lärmpegelbereich IV
An den gekennzeichneten Gebäudeseiten ist für Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile sowie der Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen nachzuweisen. Zudem ist der Einbau von Fenstern, die nur zu Reinigungs- und Fluchtzwecken geöffnet werden können oder der Einbau von festverglasten Fenstern bei Schlafräumen nachzuweisen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß. entsprechend dem Lärmpegelbereich III oder IV nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).
Die Tabelle 8 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau legt folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. R' w,res) fest:

Raumart	erf. R'w,res des Außenbauteils	
	LPB III	LPB IV
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	40	45
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35	40
Büroräume und ähnliches 1)	30	35
1) 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.		

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche (Plan 1284-03 des Schallschutzgutachtens von Herrn Spinner, Büro ISIS, Oktober 2015).

Bei den zur Lärmquelle orientierten Wohn- und Aufentshalträumen, insbesondere bei Schlaf- und Kinderzimmern ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §§3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 Az.: 5-7115/342 mit Text in GABl. 1990, 829 919)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)

GR1*
*beispielhaft

8.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR1/LR1	Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit und Leitungsrech zugunsten aller Versorgungsträger.
GR2	Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
FR3/LR3	Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen und Leitungsrecht zugunsten aller Versorgungsträger.
GR4/FR4/LR4	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und Leitungsrecht zugunsten aller Versorgungsträger.
LR5	Leitungsrecht zugunsten aller Versorgungsträger.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

1.1 Dachform und Dachneigung

SD*	Satteldach
WD*	Walmdach
FD*	Flachdach
35°- 45°*	Dachneigung in Grad

*beispielhaft

Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Das Dach ist als symmetrisches Dach herzustellen.

1.2 Garagen und Carports
Im Mischgebiet MI 1 bis MI 4 sind Garagen und Carports mit Satteldächern und einer Dachneigung von mind. 25° Neigung und alternativ mit Flachdächern mit einer Dachneigung von max. 3° zu gestalten.

1.3 Dachdeckung und Dachbegrünung
Bei geneigten Dächern über 12°: Nur Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun sowie dunklem grau. Glänzende Dachbedeckungen sind unzulässig. Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten (z. B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel usw.) sind 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 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 abgewichen werden, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des First zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) eingehalten wird und
- 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 niedrigsten 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.

1.5 einheitliche Gestaltung von Einfriedungen durch Anpflanzen von Hecken
Einfriedungen sind einheitlich als geschnittene Laubhecke mit maximaler Höhe von 1,5m mit einer Pflanzendichte von mind. 2,5 Pflanzen je laufenden Meter und einer Pflanzenqualität von mind. 100-125 cm, 2 x v. mit Ballen zu pflanzen. Es sind ausschließlich Liguster (Ligustre in Arten) zu verwenden. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Grundstückszugänge. In den Hecken ist ein Drahtzaun zulässig; die Höhe des Zaunes darf die Höhenbeschränkung der dazugehörigen Hecke nicht überschreiten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Einfriedungen um mindestens 0,50 m zurückversetzt sein.

1.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster etc.) herzustellen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D 1. Kulturdenkmal

ND 2. Naturdenkmal

D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Füllschema der Nutzungsschablone:

Planungsrechtliche Festsetzungen(I)	
1	2
3	

1 Art der baulichen Nutzung
2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 Bauwiese

Planungsrechtliche Festsetzungen(II)
4
5

4 höchstzulässige Wandhöhe (WH)
5 höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Örtliche Bauvorschriften
1
2

1 Dachform (WD = Walmdach, FD = Flachdach, SD = Satteldach)
2 Dachneigung

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

3. Versickerung:
Eine Versickerung des Niederschlagswasser ist wegen Altlasten nicht möglich.

4. Einleitung in einen Vorfluter (Gewässer) / Regenwasserkanal:
Das Niederschlagswasser kann in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Der Regenwasserkanal entwässert in den Sägebach.

Um den Eintrag von Schwermetallen über den Dachflächenabfluss in Boden oder Vorfluter zu verringern, sind nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.

5. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

6. Gewässerschutz
Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss.

7. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln
Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar freizuräumen.

8. Schutz vor Luftverunreinigungen
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.

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

10. Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metollteile, 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.

Ⓜ 11. Aufstellflächen für Müllsammelbehälter
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Flächen markiert, auf denen am Entleerungstag die Müllsammelbehälter der Hinterlieger für die Entleerung durch die Versorgungsunternehmen bereitgestellt werden können.

12. Hochwasserschutz
Der umgrenzte Bereich liegt innerhalb des wasserrechtlich ausgewiesenen Bereichs des "HQ-Extrem" gemäß Hochwassergefahrenkarte vom 29.05.2012 (definitionsgemäß Betroffenheit statistisch geringer als 1x je 100 Jahre aber häufiger als 1x in 1000 Jahre). Eine Bebauung in diesem Bereich ist grundsätzlich zulässig. Der Bauherrschaft wird empfohlen, sich bei der zuständigen Behörde (untere Wasserbehörde beim Landratsamt oder Tiefbauamt der Stadt) über die aktuellen Erkenntnisse der Hochwassergefährdung zu informieren und bezüglich der Nutzung der Fläche hierauf ggf. Anpassung der Bauweise sowie durch Objektschutz zu reagieren.

E PLANUNTERLAGE

Die verwendetet Plangrundlage ist auf dem Stand von 07.10.2015.

525 / 524 1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

22 2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand

3. Bestandsbaum

425 4. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.

4,00m 5. Bemaßung

6. Bestandsbaum bei Umsetzung der Planung abgängig

7. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

F ANLAGE

1. Pflanzliste
Bei den Pflanzmaßnahmen der festgesetzten Anplanzungen wird empfohlen, folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Pflanzenliste 1:
Pflanzung von Solitärlaubbäumen und Obstbäumen

Pflanzqualität: Solitär mit Ballen, Höhe mind. 300-400 cm
Obstgehölze: Hoch- oder Halbstamm in regionalen Sorten z.B. Jakob-Fischer, Gravensteiner, Köstliche aus Charneux, Wangenheims Frühzwetschge
gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916

Amelanchier in Arten und Sorten	Felsenbirne
Acer in Arten und Sorten	Ahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus in Arten und Sorten	Wild- und Zieräpfel
Prunus in Arten und Sorten	Wild- und Zierkirschen
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus in Arten und Sorten	Wild- und Stadtbirne
Sorbus in Arten und Sorten	Vogelbeere, Mehlbeere

Pflanzenliste 2:
Pflanzung von mittel- bis großkronigen Laubbäumen

Pflanzqualität gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916

Acer platanoides und Sorten	Spitzahorn
Alnus x spaethii	Zurpurerle
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Tilia in Arten und Sorten	Linden
Ulmus 'Dodens'	Ulme

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	
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Wasch- und Putzmittel	
Zeitungen/Zeitschriften	

* Elektrokleingeräte sind z.B. Kaffeemaschinen, Mixer, Bügeleisen, Mikrowellengeräte, Staubsauger etc.
** Elektrogroßgeräte/ "weiße Ware" sind z.B. Kühlschränke, Waschmaschine, Geschirrspüler etc.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	06.11.2013
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	09.11.2013
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	09.11.2013
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis	18.11.2013 02.12.2013
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	11.11.2015
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	14.11.2015
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 30.10.2015 / 11.11.2015 mit Begründung vom 30.10.2015 / 11.11.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	23.11.2015 23.12.2015
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	29.02.2016
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am	05.03.2016
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis	14.03.2016 01.04.2016
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)

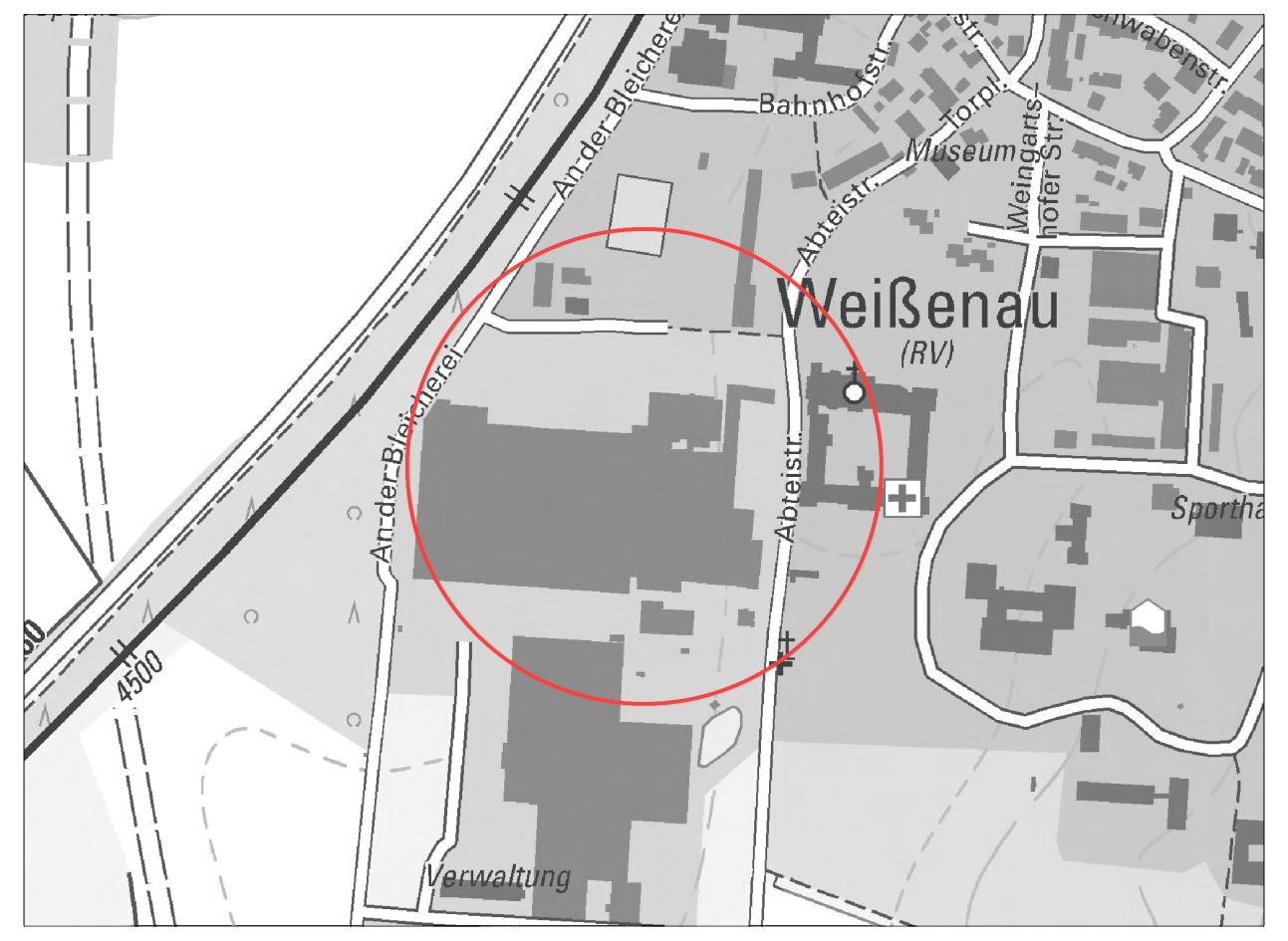
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am ....

Ravensburg, den ....
....
(AMTSLEITERIN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den ....
....
(STADTPLANUNGSAMT)

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt
Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

"ABTEISTRASSE 4 UND 4/2"

M 1 : 500

Planfassung vom 30.10.2015 / 11.11.2015 / 09.02.2016 / 22.02.2016 / 29.02.2016 / 11.04.2016

PLANVERFASSER	BÜRGERMEISTER	AMTSLEITERIN
.... Backsmann	....	....

Reg.Nr.

Fertigung /