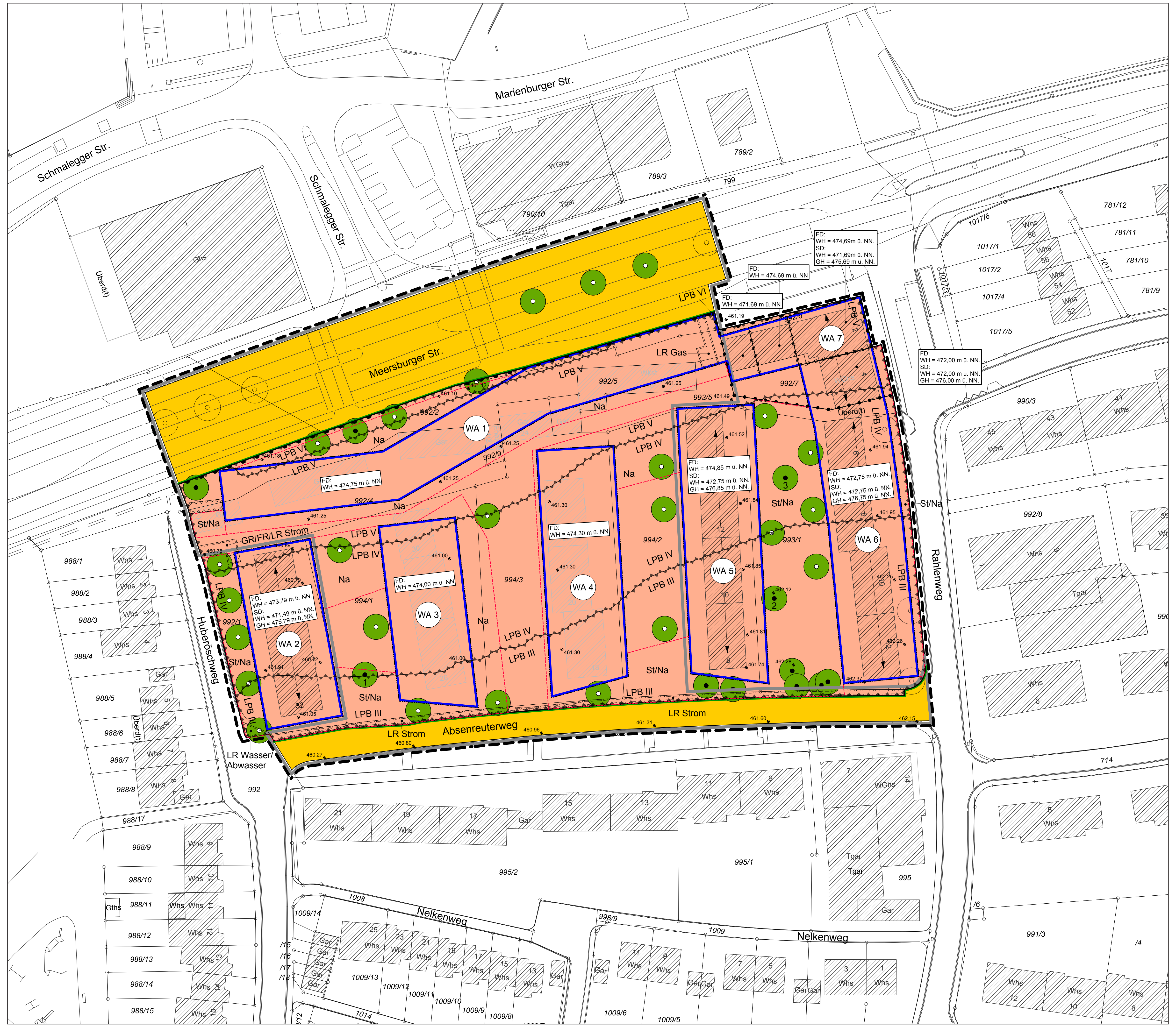


WA 1

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
WA	a
0,4	1,2
Höhe bauliche Anlage siehe Planeinschrieb	

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
FD 0 - 3°

WA 2

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
WA	o
0,4	1,2
Höhe bauliche Anlage siehe Planeinschrieb	

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
FD 0 - 3°	SD 30°- 45°

WA 3

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
WA	o
0,4	1,2
Höhe bauliche Anlage siehe Planeinschrieb	

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
FD 0 - 3°

WA 4

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
WA	a
0,4	1,2
Höhe bauliche Anlage siehe Planeinschrieb	

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
FD 0 - 3°

WA 5

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
WA	a
0,4	1,2
Höhe bauliche Anlage siehe Planeinschrieb	

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
FD 0 - 3°	SD 30°- 45°

WA 6

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
WA	a
0,4	1,2
Höhe bauliche Anlage siehe Planeinschrieb	

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
FD 0 - 3°	SD 30°- 45°

WA 7

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
WA	g
0,6	2,1
Höhe bauliche Anlage siehe Planeinschrieb	

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
FD 0 - 3°	SD 30°- 45°

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl.I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzVO)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 21. November 2017 (GBl. S. 606 sowie GBl. S. 612)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

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

Gemäß § 12 (3a) BauGB sind unter Anwendung des § 9 (2) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet

Sollten im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 26.06.2017/ 13.11.2017.

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)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kichliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - § 21a BauNVO)

0,4* (* beispielhaft)

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO
In den Wohngebieten WA 1 - WA 7 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird wie folgt überschritten werden:

- WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6: bis zu 100%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- WA 7: bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzah von 0,8

1,2* (* beispielhaft)

2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO
Maximale Geschossflächenzahl: siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

WH 460,0* (* beispielhaft)

2.3.1 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die höchstzulässige Wandhöhe ist in Metern über Normallnull (m ü. N. N.) festgesetzt. Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bei Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika bzw. bei Dachterassen die Oberkante des Geländers. Bei geneigtem Dach ist eine Überschreitung der Wandhöhe durch Balkon- und Terrassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO (entsprechend den ÖBV) zulässig.

GH 470,0* (* beispielhaft)

2.3.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 6 und WA 7 ist die höchstzulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Satteldach im Lageplan in Metern über Normalnull (m ü. N. N.) festgesetzt. Als oberer Messpunkt gilt der höchste Punkt des Firstes. Abweichungen um + 0,30 m sind zulässig.

2.4 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten sind mit einer Höhe von maximal 3 m auf Dachflächen zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässi en Wandhöhe mit diesen ist zulässig, sie müssen aber mindestens 1,5 m von der Oberkante der Außenwand zurückspringen.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreiung der höchstzulässigen Wandhöhe mit diesen ist zulässig.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o 3.2 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g 3.3 geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

a 3.4 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig. In WA 1 ist innerhalb der Baugrenze seitlich geschlossen zu bauen.

↔ 3.5 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung
Die Stellung der Hauptbaukörper ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung. Abweichungen um +/- 5° sind zulässig.

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

St 4.1 Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze
Garagen und Carports sind nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind nur in den hierfür festgesetzen Flächen (St) zulässig.

Na 4.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen nach den §§ 14 und 23 (5) 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (Na) zulässig.

4.3 Tiefgarage
Tiefgaragen sind im gesamten WA-Gebiet zulässig.

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

🟨 5.1 Straßenverkehrsfläch

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR* (* beispielhaft)

6.1 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

GR/ FR/ LR Strom: Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Strom)

LR Strom: Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Strom)

LR Gas: Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Gas)

LR Wasser/ Abwasser: Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers (Wasser, Abwasser)

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

● 7.1. Erhalt und Sicherung von Solitärbäumen

7.1.1 Baumerhalt
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten, zu sichern und bei Beschädigung fachgerecht zu behandeln. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen gemäß 7.2.1 zu ersetzen
Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage in der Hoffläche zwischen den Gebäuden von A 2 und WA 3 sowie WA 5 und WA 6 entfällt die Erhaltungsbindung für die im Plan mit den Ziffern 1, 2 und 3 gekennzeichneten Bäume. Es gilt dann das Gebot der Ersatzpflanzung gemäß 7.2.1.

7.1.2 Baumschutz
Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920, RAS-LP 4 sowie den ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu schützen. Der Rückschnitt von Ästen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch geeignete Fachfirmen auszuführen.
Bei Errichtung der Lärmschutzwand sind Beeinträchtigungen des zu erhaltenden Baumes durch geeignete bauliche Konstruktion (Punktfundamente, Überbrückung von Starkwurzeln) und Schutzmaßnahmen auf ein Minimum zu beschränken.

7.1.3 Wurzelschutzbereich
Innerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) sind bauliche Nebenanlagen nach §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach LBO (z.B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassen) sowie sonstige Bodenverdichtungen oder Ablagerungen unzulässig.

○ 7.2 Baumpflanzunge

7.2.1 Für alle anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubbäume folgender Qualitäten zu verwenden:

Wuchsklasse I :	Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mindestens 18/20 cm Stammumfang, 300 - 400 cm Höhe
Wuchsklasse II :	Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, 18/20 cm Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe
Obstbäume:	Hochstamm, 12/14 cm Stammumfang

Qualitäten gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FL sowie DIN 18916.

7.2.2 Ausbildung der Baumquartiere
Es gelten die Festlegungen der DIN 18916 sowie die Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL.

Für Baumpflanzungen über Tiefgaragen ist eine Mindestsubstratandeckung von 120 cm vorzusehen.

Baumscheiben im Bereich von befestigten Flächen sind mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12,00 qm aufweisen. Davon sind mindestens 6,00 qm vollständig von Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.

7.2.3 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standor
Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Gehölze der Wuchsklassen I und II gemäß Angabe im VEP anzupflanzen (siehe Empfehlungsliste unter C Hinweise, 1.9). Für einen Anteil von mindestens 50 % der Anpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Abweichungen um bis zu 10,0 m von dem im Plan festgesetzten Standort sind zulässig. Die anzupflanzenden Bäume sind, gemäß ZTV Baumpflege in der jeweils aktuelle Fassung, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu schützen und in guter italität zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

7.2.4 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standor
Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechtes Gehölz anzupflanzen (siehe Empfehlungslist unter C Hinweise, 1.8). Für einen Anteil von mindestens 50 % der Anpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden.
Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität und Pflanzgebote nac zeichnerischer Festsetzung gemäß 7.2.3 sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

7.2.5 Begrünung privater KFZ-Stellplätze
Oberirdische KFZ-Stellplätze sind pro angefangene vier Stellplätze mit je einem standortgerechten Laubbaum zu bepflanzen.

7.3 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten
Die Versiegelung von Wegen und Stellplätzen ist auf das funktional erforderliche Maß zu beschränken. Nicht zum dauerhaften Begehen vorgesehene Flächen, wie z.B. Flächen für die Feuerwehr, öffentliche und private KFZ-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden, insbesondere durch Verwendung von Rasenpflaste , Rasenwaben, Schotter / Kies.

7.4 Bodenschutz
Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.
Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und erkehrsflächen zulässig.

7.5 Dachbegrünung
Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von weniger als 12° sind zu begrünen.
Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 12 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht als artenreiche Gras-Stauden-Begrünung herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten.
Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

7.6 Verwendung insektenschonender Außen- und Straßenbeleuchtung
Es sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig.

7.7 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.

7.8 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlage
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 monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

7.9 Rodung und Abriss von Gebäuden
Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind Rodungen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen, sowie Gebäude in der Zeit vom 15.10. bis 15.03. abzureißen. Die Gebäude sind unmittelbar vor dem Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen. Baumhöhlen sind unmittelbar vor Baumfällungen auf höhlenbewohnende Tierarten zu untersuchen.

7.10 Vorgezogene CEF-Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz
Zur Schaffung von Ausweichquartieren für die vorhandene Fledermauspopulation sind Fledermauskästen an den Gebäuden anzubringen:

WA 2: 3 Stk. Schwegler Fledermaus-Wandschale 2FE (Süd- oder Ostfassade)
WA 5: 3 Stk. Schwegler Fledermaus-Wandschale 2FE (Süd- oder Ostfassade)
WA 6: 3 Stk. Schwegler Fledermaus-Wandschale 2FE (Süd- oder Ostfassade)

Die Kästen sind vor Beginn der Abrissmaßnahmen zu montieren. Die Quartiere müssen dauerhaft anfliegbar sein und sind dauerhaft zu erhalten

8 . IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LPB III* (* beispielhaft)

8.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß (erf. R´w, res) des jeweiligen Außenbauteils nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen und nachzuweisen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm):

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils			
	LPB III	LPB IV	LPB V	LPB VI
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB	50 dB
Büroräume und ähnliches 1)	30 dB	35 dB	40 dB	45 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.				

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Planes 1738-09 der schalltechnischen Untersuchung des Büros ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz vom April 2017 mit Ergänzung vom Mai 2017.
Bei Wohnräumen, insbesondere bei Schlaf- und Kinderzimmern ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der in den Plänen gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

8.2 Lärmschutzwand
Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist eine Lärmschutzwand von mindestens 2,5 m Höhe zu errichten.

9 . SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBB)

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

9.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen / Dachformen

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

FD 0 - 3°* (* beispielhaft)

1.1 Dachform von Hauptbaukörpern § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß der Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt. Die Dachformen sind symmetrisch auszuführen.

SD 40°* (* beispielhaft)

1.2 Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplan festgesetzt. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern symmetrisch auszuführen.

1.3 Dachaufbauten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel usw.) sind nur zulässig bei einer Dachneigung von mind. 25° und unter folgender Voraussetzungen:

- 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); eine Gesamtlänge von 60% der der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes 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 de 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 de 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.

1.4 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig

2. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

C HINWEISE

1.1 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzugen

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	

1 Art der baulichen Nutzung
2 Bauweise
3 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ
4 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GFZ
5 Höhe baulicher Anlagen (HbA)

1.2 Füllschema Nutzungsschablone örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften
1

1 Dachform (FD = Flachdach; SD = Satteldach)
Dachneigung in Grad

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

1.4 Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

1.5 Archäologische Denkmalpfleg
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) 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. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. (§20 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

1.6 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.

1.7 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach & 75 (2), (3) LBO behandelt.

1.8 Altlasten
Es wird darauf hingewiesen, dass Flurstück 992/5, Absenreuter Weg 16 im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort ‚Malerwerkstatt, Absenreuter Weg 16' (Flächennummer 4577) erfasst ist. Der Altstandort (ehemalige Malerwerkstatt mit Lackierbetrieb von 1986 bis 2008) ist eingestuft in ‚B - Entsorgungsrelevanz'. Das heißt, der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Aufgrund der Nutzungshistorie, kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Zukünftige Tiefbauarbeiten sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

1.9 Empfehlungslisten für Gehölzpflanzungen
(empfohlen werden jeweils die genannten Arten sowie deren Sorten)

Liste A	Großkronige Bäume
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus carnea	Rosskastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Liste B	Mittel- und Kleinkronige Bäume
Acer campestre	Feldahorn
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Malus domestica	Apfel
Prunus domestica	Kirsche, Pflaum
Pyrus domestica	Birne

Liste C	Gehölze
Amelanchier arborea	Baum-Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Wald-Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger eißdorn
Kolkwitzia amabilis	Perlmuttstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus cerasifera	Pflaumenkirsch
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinonissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix cinerea	Grauweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Liste D	Kletterpflanzen
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis montana	Bergwaldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Vitis vinifera	Weinrebe
Wisteria floribunda	Blauregen

D PLANUNTERLAGE

1. Bäume, Bestand
2. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer (2458/1)
3. Haupt- und Nebengebäude, Bestand
4. Geländehöhe in m ü. N. N., Bestand (161.52*, * beispielhaft)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 16.11.2016
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 19.11.2016
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 19.11.2016
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 28.11.2016 bis 12.12.2016
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 17.07.2017
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 22.07.2017
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 26.06.2017 mit Begründung vom 26.06.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 31.07.2017 bis 08.09.2017
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfs und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 06.12.2017
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am 09.12.2017
7. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 18.12.2017 bis 26.01.2018
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am ....

Ravensburg, den .... (BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den .... (OBERBÜRGERMEISTER)

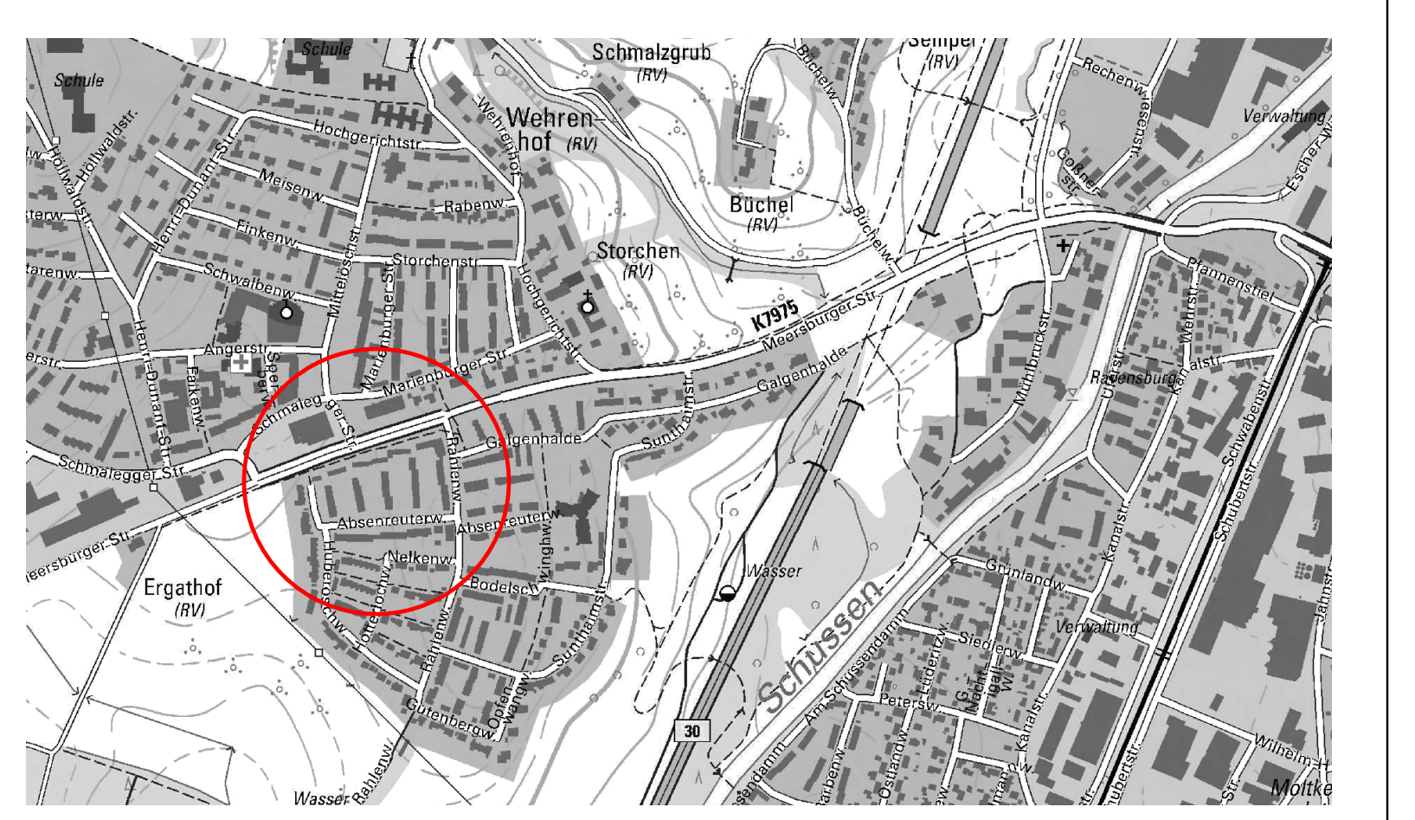
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am ....

Ravensburg, den .... (AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Orginal überein.

Ravensburg, den .... (STADTPLANUNGSAMT)

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt
Ravensburg

PLANBEZEICHNUNG: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MEERSBURGER STRASSE / ABSENREUTERWEG	PLANVERFASSER: ARGE Teleinternetcafe & el:ch bestehend aus: **Teleinternetcafe GbR** Kottbusser Damm 74 10967 Berlin 030 – 54 59 44 28 info@teleinternetcafe.de **el:ch landschaftsarchitekten GbR** Karl-Marx-Allee 79 10243 Berlin 030 – 20 63 47 80 post@elch.la	M 1 : 500 0 5 10 15m
Planfassung vom 26.06.2017 / 13.11.2017 / 14.05.2018		Reg.Nr.
.... (PLANVERFASSER) .... (BÜRGERMEISTER) .... (AMTSLEITER)		Fertigung/