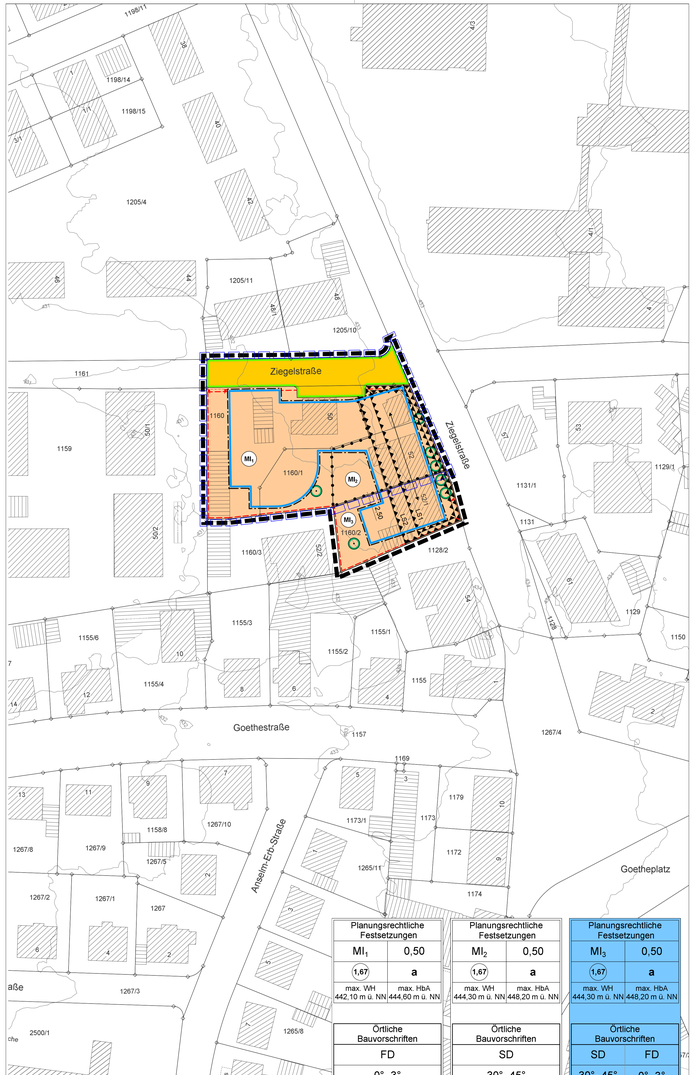


RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl.I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl.I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	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 Gesetz vom 21.11.2017 (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 Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ziegelstraße 50 und 52" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil in der Fassung vom 08.05.2018 / 29.08.2018. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (9 Pläne: Lageplan 1:500; Grundriss TG 1:200; Grundriss UG 1:200; Grundriss EG 1:200; Grundrisse 1. + 2. OG 1:200; Grundriss DG 1:200; Schnitte 1:200; Ansichten Nord & Ost 1:200; Ansichten Süd & West 1:200) in der Fassung vom 16.05.2018 / 30.07.2018 Bestandteil der Satzung, die der Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse als auch die Höhe des Vorhabens sowie die Grundzüge der Freiraumgestaltung, der Erschließungs- und Entwässerungskonzeption abbilden. Sollten im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die ersmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.05.2018 / 30.07.2018.

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

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Mischgebieten MI1 und MI2 zusätzlich zu den oben genannten Nutzungen folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/ oder nicht zentrenrelevantem Sortimenten nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage).

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Mischgebieten MI1 und MI2 folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen nur ausnahmsweise zulässig:
- Branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage) bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs. Verkauf von selbst hergestellten oder zugekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m² durch Betriebe des Handwerks.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 folgende Nutzungen nach § 6 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Mischgebieten MI1 und MI2 zudem folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

0,5* 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundflächenzahl darf mit den Flächen für Tiefgarage und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

1,67* 2.2 Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
Berechnung der Geschossfläche
Im Plangebiet sind bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

WH 442.10* 2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m ü. NN
Die Wandhöhe ist festgesetzt in m ü. NN. Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Beim Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika.
Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Balkon- und Terassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.

HbA 444.80* 2.4 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m ü. NN
Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt in m ü. NN.
Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten sind mit einer Höhe von maximal 3,00 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzungen	
MI_1	0,50
1,67	**a**
max. WH 442,10 m ü. NN	max. HbA 444,60 m ü. NN

Örtliche Bauvorschriften
FD
0°- 3°

Planungsrechtliche Festsetzungen	
MI_2	0,50
1,67	**a**
max. WH 444,30 m ü. NN	max. HbA 448,20 m ü. NN

Örtliche Bauvorschriften
SD
30°- 45°

Planungsrechtliche Festsetzungen	
MI_3	0,50
1,67	**a**
max. WH 444,30 m ü. NN	max. HbA 448,20 m ü. NN

Örtliche Bauvorschriften	
SD	FD
30°- 45°	0°- 3°

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

a 3.1 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO
Im Plangebiet sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3 Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfirstrichtung)
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Hauptfirstrichtung. Abweichungen um +/- 5° sind zulässig.

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

4.1 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Stellplätzen und Nebenanlagen
Im Plangebiet sind, Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Oberkante der Einhausung der Tiefgaragen-Zufahrt (inklusive Attika) darf die Oberkante der Rohdecke der Tiefgarage um maximal 2,00 m überschreiten.

5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Einfahrtsbereich

6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) 20. 24. 25a und b BauGB

6.1 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort
Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) gemessen in 1,00 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzliste 1. Abweichungen um bis zu 2,50 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12,00 qm sowie eine Mindestbreite von 1,00 m aufweisen. Davon sind mindestens 6,00 qm vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Für Baumpflanzungen über Tiefgaragen ist eine Mindestsubstratandeckung von 100 cm herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.

Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Pflanzenliste 1

Acer platanoides 'Columnare' Typ 2	Säulenförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Pyramideneiche

6.2 Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort
Im Mischgebiet sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte Sträucher in der Pflanzgröße mindestens 125-150 cm zu pflanzen. Arten von bepflanzender Pflanzenliste 2. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste 2

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum i. S.	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes i. A. / i. S.	Johannisbeere
Rosa glauca	Hecht-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris o. Hybriden	Flieder
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6.3 Minderung von Lichtimmissionen
Der Einsatz von Skybeamern, blinkende. wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig.

6.4 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten
Private Fuß-, Rad- und Unterhaltungswege, private Kfz-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen und Zufahrten sind mit offenporigen Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind insbesondere: Schotterrasen und Rasenpflaster.

6.5 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser
Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

6.6 Dachbegrünung der Gebäude und oberirdischen Nebenanlagen
Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 12 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.

6.7 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen
Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt auszuführen. Die Mindesthöhe der Erdüberdeckung muss mindestens 0,60 m betragen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

6.8 Wiederherstellung von Habitatangeboten für Höhlenbrüter und Haussperlinge
Zur Minimierung der Auswirkungen auf gebäudebrütende Vogelarten sind in mindestens 3 m Höhe an den Ost- oder Südostfassaden der Gebäude im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mindestens 4 Sperlingskoloniehäuser für 3 bis 4 Brutpaare (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1SP) und mindestens 4 Nisthilfen für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter (z.B. Schwegler Nistkein Typ 24 oder Typ 26 oder Fassaden-Einbaukasten 1HE) zu installieren. Die Vogelquartiere sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als architektonische Lösung oder als künstliche Quartiere in die Fassade zu integrieren. Die Nistplätze müssen frei anfliegbar sein und sind dauerhaft zu unterhalten.

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

7.1 Aktiver Lärmschutz
Die Abdeckung der Regenrinne im Bereich der Tiefgaragen-Zufahrt ist lärmarm auszuführen (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).

7.2 Passiver Lärmschutz
Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm der "Ziegelstraße" sind die folgenden lärmschutztechnischen Bestimmungen zu treffen.

LS 1 7.3 Lärmschutztechnische Bestimmung LS 1
Beurteilungspegel tags > 60 dB(A)
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Ziegelstraße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 71dB(A) auszugehen.
- Die Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer), die keine Fensteröffnungen in Richtung Westen oder den westlichen Bereichen der Nord- und Südfassade aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten.

LS 2 7.4 Lärmschutztechnische Bestimmung LS 2
Beurteilungspegel nachts > 50 dB(A)
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Ziegelstraße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 71dB(A) auszugehen.
- Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer), die keine Fensteröffnungen in Richtung Westen aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten.

8. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO

9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Grundstücksflächen
§ 74 Abs. 1 LBO

SD/FD* 1.1 Dachform von Hauptbaukörpern § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben.
Im Mischgebiet MI, sind innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig, abweichend davon sind im Mischgebiet MI, innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen Satteldächer (SD) sowie Flachdächer bis maximal 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig. Im Mischgebiet MI, sind Satteldächer (SD) und Flachdächer (FD) zulässig.

0° - 3° * 1.2 Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes festgesetzt. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern (=3°) symmetrisch auszuführen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Widerkehre, Zwerchgiebel, Treppenräume, Aufzugsüberfahrten usw.), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen sind unter Einhaltung folgender Maße zulässig:
- Ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand); eine Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 2,50 m eingehalten wird oder
- mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Gebäudelänge; eine Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge 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; eine Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 2,50 m eingehalten wird und
- je Dachfläche nur eine Form von Dachaufbauten,
- ein Mindestabstand zum First von 0,80 m,
- ein Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, von 0,80m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum niedrigsten Punkt des Dachaufbaus gemessen),
- ein Mindestabstand zum Ortgang von 1,00 m (Außenkante Außenwand),
- ein Mindestabstand zu Kehlen von 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus),
- ein Mindestabstand zu Gräten von 1,00 m (horizontal gemessen von höchsten Punkt des Dachaufbaus),
- ein Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten von 1,00 m (Außenkanten) und
- die traufseitige Wandhöhe bei Dachgauben (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von 1,70 m eingehalten wird.

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

1.4 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):
1 Art der baulichen Nutzung
2 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
4 Bauweise
5 hochstzulässige Wandhöhe (WH)
6 hochstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Örtliche Bauvorschriften
1
2

1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):
1 Dachform
2 Dachneigung

1.3 Luftemissionsminderung während der Bauphase
Es wird empfohlen auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfilter zu verwenden. Ebenfalls sollten die öffentlichen Straßen von Baustellenverunreinigungen (vor allem Verschleppung von Erdmaterial) umgehend von den Verursachern gereinigt werden.

1.4 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 § 59 Abs. 6 S.1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

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

1.6 Artenschutz
Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist von der Bauherrschsbehörde bzw. Bauherrn zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
Ebenfalls sind Rodungen ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach§ 44 BNatSchG auszulösen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Astlöchern zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.

1.7 Bodenschutz
Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen".
http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf
Anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes zu verwerten. 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.

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

D PLANUNTERLAGE

Koordinatensystem: Gauß Krüger (GK3)
Höhensystem: DHHN12 - Höhenstatus 130

524 1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand

3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.

E Anlage

1 Sortimentsliste Ravensburg
Ravensburger Sortimentsliste aus: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg vom 30.05.2017, Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, beschlossen im Gemeinderat am 05.02.2018.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel- und Geschenkartikel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bekleidung aller Art	Baustoffe, Bauelemente
Bücher	Beleuchtungskörper, Lampen
Computer, Kommunikationselektronik	Beschläge, Eisenwaren
Elektroklein- und -großgeräte	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Foto, Video	Boote und Zubehör
Gardinen und Zubehör	Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
Glas, Porzellan, Keramik	Büromaschinen (ohne Computer)
Haushaltswaren, Bestecke	Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Fahrzeuge (motorisiert) aller Art
Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen	Farben und Lacke
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Fliesen
Leder- und Kürschnerwaren	Gartenhäuser und -geräte
Musikalien	Kamine, (Kachel-) Öfen
Optik und Akustik	Holz
Sanitätswaren	Installationsmaterial
Schuhe und Zubehör	Kinderwagen, -sitze
Spielwaren	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Sportartikel einschl. Sportgroßgeräte	Matratzen
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren	Maschinen und Werkzeuge
Unterhaltungselektronik und Zubehör	Möbel incl. Matratzen
Waffen, Jagdbedarf	Pflanzen und Gefäße, Erde und Torf,
	Zäune, Gitter
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Rollläden und Markisen
	Zooartikel lebende Tiere und Tiermöbel,
Arzneimittel	einschließlich Tiernahrung als
(Schnitt-) Blumen	Großgebinde
Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel	
Kosmetika, Parfümerieartikel	
Nahrungs- und Genussmittel	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Zeitungen, Zeitschriften	
Zooartikel Tiernahrung und Zubehör	

Es erfolgten folgende Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf (Stand 08.05.2018).
Die textlichen Änderungen und Ergänzungen sind blau hinterlegt. Außerdem erfolgten folgende Änderungen in der Planzeichnung:
- Festsetzung des MI3 für das Flurstück 1160/2
- Aufweitung des Baufensters im MI3, bis zu einer GRZ von 0,5
- Ergänzung der Dachform Flachdach im MI3.

Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten / ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 25.01.2017
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 28.01.2017
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 28.01.2017
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 06.02.2017 bis 22.02.2017
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 04.07.2018
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 07.07.2018
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 08.05.2018 mit Begründung vom 08.05.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 16.07.2018 bis 27.08.2018
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	

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)

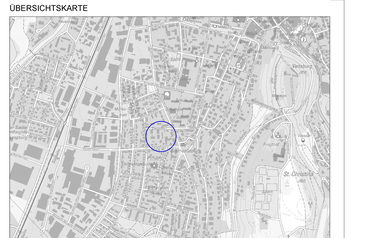
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, den .....
(AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .....
(STADTPLANUNGSAMT)

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Ziegelstraße 50 und 52" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Büro Sieber
Am Schönbühl 1
88131 Lindau (B)
Telefon: 0 83 82/27 405-0
Internet: www.buerosieber.de

M 1 : 500
0 5 10 15m

Planfassung vom 08.05.2018 / 29.08.2018

PLANVERFASSER	BÜRGEMEISTER	AMTSLEITER
i.A. Haury	Bastin	Herrling

Reg.Nr.
Fertigung /