



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzonenverordnung (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. 1027)
- Landesbaunordnung (LBO) 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) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2016 (GBl. S. 221)

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

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNV)
Allgemeines Wohngebiet (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verfallkassen

Zulässig sind:

- Gemäß § 1 Abs. 5 und § 2 BauNV sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNV nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der am 05.02.2018 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste (vgl. Anlage)
- Ausnahmsweise können branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.
- Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m² durch Betriebe des Handwerks.

Wurzelschutzbereich

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNV werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbetriebe
- Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung bis zu achtzig von Hundert zulässig, d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

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 Oberkante der Dachtraufe. Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Balkon- und Terrassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.

2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt in m über NN. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab EFH über NN bis Oberkante Attika/ Oberkante Dach.

2.5 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten

Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 3,00 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig.

2.6 Höchstzulässige Höhe von Garagen, Carports und Gebäuden als Nebenanlagen

Im Wohngebiet sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNV und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNV, sofern es sich um Gebäude handelt, bis zu einer mittleren Höhe von 4,0 m zu zulässig. Als unterer Messpunkt gilt der mittlere Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen ab unterer Messpunkt bis zum höchsten Punkt der Dachtraufe.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Offene Bauweise (o) (§ 22 (2) BauNV)

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNV)

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNV und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNV, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Für Nebenanlagen (Na) sind Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen und sonstige unterirdische Räume nur in den dafür festgesetzten Flächen (Tg) zulässig. Die Oberkante der Einhausung der Tiefgaragen-Zufahrt (inklusive Attika) darf die Oberkante der Rohdecke der Tiefgarage um maximal 2 m überschreiten.

5. VERKEHRSSCHWÄCHE

- Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.
- 5.1 Ein- und Ausfahrt
 - 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 5.3 Straßenbegrenzungslinie

6. VERSORGUNGSFLÄCHE

- 6.1 Flächen für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung
- Zweckbestimmung Elektrizität

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / PFLANZENGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN

7.1 Erhalt und Sicherung von Solitärbäumen

Die bestehenden Solitärbäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang sind die Räume zu ersetzen.

7.2 Baumschutz

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 19200, RAS-LP 4 sowie den ZTV Baumpflege I der jeweils aktuellen Fassung zu schützen. Der Rückschnitt von Ästen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch geeignete Fachfirmen auszuführen. Auf das Sachverständigen Gutachten zu vier Solitärbäumen im Plangebiet vom August 2017 wird verwiesen. Die darin beschriebenen Maßnahmen sind entsprechend auszuführen.

7.3 Baumpflanzungen

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

Qualitäten gemäß dem Gütebestimmungen für Baumpflanzungen der FLL sowie DIN 18916.

7.4 Wurzelschutzbereich

Innerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronenbreite zzgl. 1,5 m) sind bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNV sowie bauliche Anlagen nach LBO (z.B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassen) sowie sonstige Bodenveränderungen oder Abtragungen unzulässig.

7.5 Baumscheiben

Baumscheiben im Bereich von befestigten Flächen sind mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12 m² aufweisen. Davon sind mindestens 6 m² vollständig von Verfestigung freizuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfangplatten) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsanfälligen Baumscheibenmaterials herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.

7.6 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittelkronige/ großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) und/ oder standortgerechter Solitärbaum mit einer Höhe von mind. 300-400 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumpflanzungen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzentabelle A und B in der Anlage. Anteilig sind 50 % heimische Baumarten zu verwenden. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.7 Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je angelegene 500 m² Grundstücksfläche 3 standortgerechte Solitärsträucher in der Pflanzgröße mindestens 125-150 cm zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzentabelle C in der Anlage. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.8 Dachbegrenzung

Fachdächer bzw. Flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m zu versehen und zu begrünen. Hervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

7.9 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Baumpflanzungen von mindestens 0,8 m zu versehen und zu begrünen. Hervon ausgenommen sind Terrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

7.10 Artenschutz

Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Vogelnestbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfähigkeit oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde anzuholen.

8. GEH- / FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

8.1 Gemäß Eintragungen im Lageplan ist innerhalb der Fläche ein mind. 3,0 m breiter Korridor mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belassen. Geringfügige Abweichungen zum eingetragenen Korridor sind zulässig.

8.2 Gemäß Eintragungen im Lageplan ist innerhalb der Fläche ein mind. 3,0 m breiter Korridor mit einem Leitungsrecht mit einem Ausbaugebiet durch Ver- und Entsorgungsträger zu belassen.

8.3 Gemäß Eintragungen im Lageplan ist innerhalb der Fläche ein mind. 4,0 m breiter Korridor mit einem Leitungsrecht mit einem Ausbaugebiet durch Versorgungssträger zu belassen.

9. IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN

- 9.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmgegenbereich II bis V nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schaltschutzes gegen Außenlärm).
- Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. R' a,w) nachzuweisen:
- | Raumart | erf. R' a,w des Außenbauteils |
|---|-------------------------------|
| Außenräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- u. z. B. Büroräume und ähnliche | 35 dB |
| 35 dB | 40 dB |
| 40 dB | 45 dB |
| 45 dB | 50 dB |
- An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.

In allen dargestellten Bereichen ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzuziehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmgegenbereiche des Isochronenplans 1941-03 für Nutzungen im Zeitbereich nachts.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die im Isochronenplan gekennzeichneten Lärmgegenbereiche zugrunde gelegt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan werden, wie in der Gebäudemarkte 1841-04 dargestellt, unter Berücksichtigung der neu geplanten Gebäude für Teilbereiche geringere Lärmgegenbereiche erzielt. Somit resultieren in Teilbereichen geringere Schalldämm-Maße an den Gebäuden.

Nach dem Nachweis der Einhaltung der schallschichtlichen Anforderungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Baugenehmigungsverfahren zu erörtern.

Im Bereich der zur Seestraße zugewandten Freiflächen kommt es ebenfalls zu Überschreitungen des schallschichtlichen Orientierungswertes (entsprechend der Rasterdarmkarte tags).

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.

In allen dargestellten Bereichen ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzuziehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmgegenbereiche des Isochronenplans 1941-03 für Nutzungen im Zeitbereich nachts.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die im Isochronenplan gekennzeichneten Lärmgegenbereiche zugrunde gelegt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan werden, wie in der Gebäudemarkte 1841-04 dargestellt, unter Berücksichtigung der neu geplanten Gebäude für Teilbereiche geringere Lärmgegenbereiche erzielt. Somit resultieren in Teilbereichen geringere Schalldämm-Maße an den Gebäuden.

Nach dem Nachweis der Einhaltung der schallschichtlichen Anforderungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Baugenehmigungsverfahren zu erörtern.

Im Bereich der zur Seestraße zugewandten Freiflächen kommt es ebenfalls zu Überschreitungen des schallschichtlichen Orientierungswertes (entsprechend der Rasterdarmkarte tags).

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.

In allen dargestellten Bereichen ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzuziehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmgegenbereiche des Isochronenplans 1941-03 für Nutzungen im Zeitbereich nachts.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die im Isochronenplan gekennzeichneten Lärmgegenbereiche zugrunde gelegt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan werden, wie in der Gebäudemarkte 1841-04 dargestellt, unter Berücksichtigung der neu geplanten Gebäude für Teilbereiche geringere Lärmgegenbereiche erzielt. Somit resultieren in Teilbereichen geringere Schalldämm-Maße an den Gebäuden.

Nach dem Nachweis der Einhaltung der schallschichtlichen Anforderungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Baugenehmigungsverfahren zu erörtern.

Im Bereich der zur Seestraße zugewandten Freiflächen kommt es ebenfalls zu Überschreitungen des schallschichtlichen Orientierungswertes (entsprechend der Rasterdarmkarte tags).

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

10.1 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Bauvorschriften (§ 9 (1) BauGB)

10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

10.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzgesetzes gem. § 12 DSchG

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dachform von Hauptkörper

Die Dachformen der Hauptkörper der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen im Lageplan vorgeschrieben. Die Dachform ist symmetrisch auszuführen.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptkörper der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans vorgeschrieben.

1.3 Dachdeckung

Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 12° sind zur Dachdeckung ausschließlich Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun und dunkel grau zulässig. Glänzende Dachdeckungen sind unzulässig.

1.4 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben, sowie verriegelte Gasflächen unzulässig.

1.5 Dachaufbauten

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO sind Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Widerkehre Zwerchgebel, Trepperräume, Aufzugsüberfahrten usw.), Dachansätze (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen 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 1,80 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt) dieses 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
- die Dachfläche nur eine Form von Dachaufbauten ausgenommen Aufzugsüberfahrten, ein Mindestabstand zum First (beim Walmdach), zum Mansardknick (beim Mansarddach) von 0,80 m,
- ein Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, von 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dachdeckung zum niedrigsten Punkt des Dachaufbaus gemessen),
- ein Mindestabstand zum Ortsgang von 1,00 m (Außenkante Außenwand),
- ein Mindestabstand zu Kehlen von 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus),
- ein Mindestabstand zum Grat von 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus),
- ein Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten von 1,00 m (Außenkante) und
- die traufseitige Wandhöhe bei Dachgauben (Oberkante Dachdeckung Hauptdach bis Oberkante Dachdeckung Gaube) von 1,70 m eingehalten wird.

1.6 Bodenbeschichtung

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit - Bewertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

1.7 Ordnungswidrigkeiten

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

1.8 Baumschutz und Baumpflege

Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Durchführung von Baumaßnahmen die Vorgaben der DIN 19200, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

1.9 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“.

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit - Bewertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

1.10 Ordnungswidrigkeiten

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

2. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zum Geländeausbgleich sind Stützmauern und sichtbare Außenwände der Tiefgaragen entweder gegenüber öffentlichen Flächen (z.B. Straßen, Gehwege) um mindestens 1,80 m abzurücken oder das Gelände ist entsprechend anzuböschern.

3. ABSTANDSFLÄCHEN

3.1 Reduzierung der Abstandsflächen

In dem Wohngebiet WA I wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 der Wandhöhe reduziert.

D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen	1	2	3	4
1				
2				
3				
4				

1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften)

Örtliche Bauvorschriften	1
1	Dachform Dachneigung

1.3 Luftemissionsminderung während der Bauphase

Es wird empfohlen an den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfilter zu verwenden. Ebenfalls sollten die öffentlichen Straßen von Baustelleneinrichtungen (vor allem Verschiebung von Erdmaterial) umgeben von den Versauern gereinigt werden.

1.4 Dichtung von Anlagen für die Straßenbeleuchtung

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Erleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erleuchtungsanlagen 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 Anlagegrundstücke das Anbringen gemäß § 5b Abs. 6 S. 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

1.5 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEG-WärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

1.6 Archaische Denkmalfolge

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metalle, 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 Fundberichterstattung ist einzuräumen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

1.7 Geologie / Baugrund

Ein Baugrundgutachten ist in Bearbeitung. Die ersten Ergebnisse liegen bereits vor. Es finden Erkundungen des Geländes mit Druck- und Rammsonden statt. Bei den Sondierungen wurde, wie bereits aus umliegenden Aufschlüssen bekannt, eine Kiestragschicht auf Beckenton ermittelt. Die Kiestragschicht stellt, in Abhängigkeit der Mächtigkeit zwischen Fundamentsohle und dem weichen Beckenton, einen tragfähigen Baugrund dar. Grundwassererschlüsse wurden nicht angefordert. Die Ausführungen zur Baugrund werden nach Abschluss der Sondierungen noch konkretisiert und im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

1.8 Baumschutz und Baumpflege

Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Durchführung von Baumaßnahmen die Vorgaben der DIN 19200, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

1.9 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“.

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit - Bewertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

1.10 Ordnungswidrigkeiten

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

E PLANUTERLEGENE

- 1. Flurstücksabgrenzung mit Flurstücksnummer
- 2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand
- 3. Geländehöhe in m ü. NN, Bestand

ANLAGE 1

Pflanzenliste

- | Liste A | Großkronige Bäume | Liste B | Mittel- und Kleinkronige Bäume |
|---------------------|-------------------|------------------|--------------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn | Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Alnus cordata | Herzblättrige Erle |
| Aesculus carnea | Rosskastanie | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Betula pendula | Hänigs-Birkle | Corylus colurna | Baumhasel |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | Malus domestica | Zierapfel |
| Juglans regia | Walnuss | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus petraea | Hopfen-Eiche | Prunus padus | Traubenkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche | Pyrus pyralis | Holzbirne |
| Sophora japonica | Schurbaum | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Spiegelblume | Sorbus domestica | Speierling |
| Tilia platyphyllos | Sommerleinde | Malus domestica | Apfel |
| Ulmus glabra | Bergulme | Prunus domestica | Kirsche, Pfauwe |
| | | Prunus domestica | Birne |

Liste C

- | Aemulifer arborea | Geholze |
|-----------------------|-------------------------|
| Amelanchier lamarckii | Baum-Felsenbirne |
| Celastrus orbiculatus | Baumweiger |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus avellana | Wald-Hassel |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Crataegus monogyna | Englfruchtiger Weißdorn |
| Koikwitza ambalis | Prunellasträucher |
| Liquidum vulgare | Liquirit |
| Prunus cerasifera | Pflaumenkirsche |
| Poligonum auranti | Schlingendorn |
| Prunus padus | Echte Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schindhorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rugosa | Weißrose |
| Saxa sponiosa | Birnleibkirsche |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix cinerea | Grasweide |
| Salix dasycarpa | Rohweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasser-Schneeball |

ANLAGE 2

Ravensburger Sortimentliste

Ravensburger Sortimentliste aus: Gutachten zur Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg vom 30.05.2017, Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Accolla, beschlossen im Gemeinderat am 05.02.2018.

Zentrenrelevante Sortimente

- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Bücher
- Computer, Kommunikationselektronik</