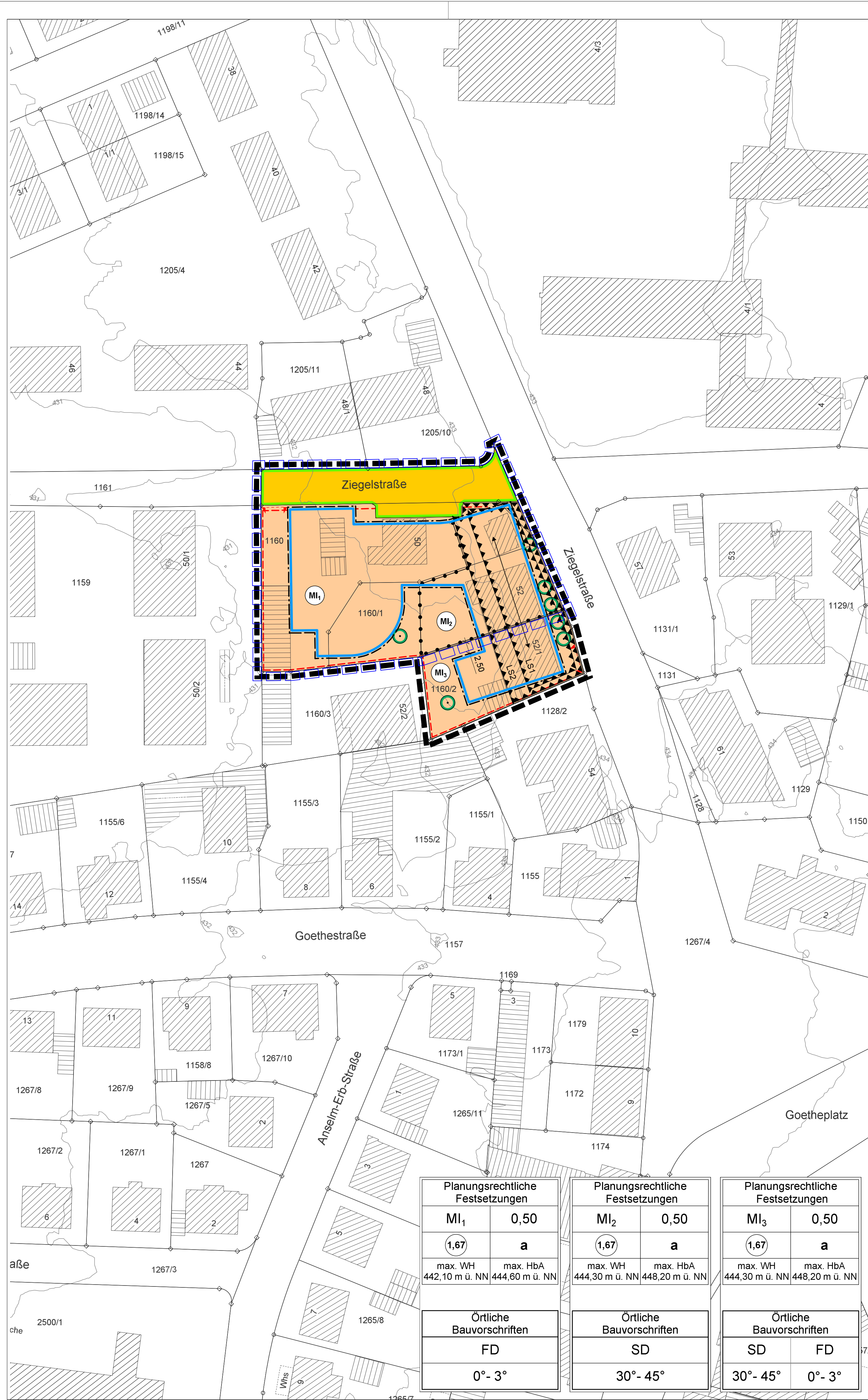




RECHTSGRUNDLAGEN		
Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634)	
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)	
Planziachverordnung (PlanZV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)	
Landesbaurordnung (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 19.06.2016 (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 / 15.11.2018. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhabens- und Erschließungsplans (9 Pläne, Lageplan 1:500, Grundriss TG 1:200, Grundriss UG 1:200, Grundriss EG 1:200, Grundriss 1 + 2, OG 1:200, Grundriss DG 1:200, Schritte 1:200, Ansichten Nord & Ost 1:200, Ansichten Süd & West 1:200) in der Fassung vom 08.03.2018 (Lageplan vom 18.05.2018 / 30.07.2018) Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse als auch die Höhe des Vorhabens sowie die Grundzüge der Freiraumgestaltung, der Erschließungs- und Entwässerungskonzeption abbildet. 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 08.03.2018 (Lageplan vom 18.05.2018 / 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)

- M1**
- 1.1 Mischgebiet (M1) § 6 BauNVO
In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenbesitzer zur Durchführung 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 M1 und M2, zusätzlich zu den oben genannten Nutzungen folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage).

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Mischgebieten M1 und M2, 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 Betriebes. Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m² pro Betriebe des Handels.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten M1, M2 und M3, folgende Nutzungen nach § 6 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Mischgebieten M1 und M2, 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 M1, M2 und M3, folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
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 Geschosflächenzahl (GFZ)
Berechnung der Geschosfläche
Im Plangebiet sind bei der Berechnung der zulässigen Geschosfläche die Flächen von Außenbalkonen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsmaße 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 Terrassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.
- HbA 444,60°**
- 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.

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 (Hauptfriesrichtung)
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Hauptfriesrichtung. 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 LANSCHAFT § 9 (1) 20, 24, 25a und b BauGB

- +**
- 6.1 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort
Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte klimakrone Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) gemessen in 1,00 m Höhe gemäß den Gütebedingungen für Baumzuchtflächen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste 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 120,00 qm sowie eine Mindesttiefe von 1,00 m aufweisen. Davon sind mindestens 6,00 qm vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdruckstabil (z.B. Rasenputzplaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsgeeigneten Baurestmateriales herzustellen. Für Baumzuchtflächen über Tiefgaragen ist eine Mindestsubstratdeckung von 100 cm herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Betreten zu schützen.

Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Baummaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Pflanzenliste 1
Acer platanoides 'Columnare' Typ 2
Säulenformiger Spitzahorn
Säulen-Hainbuche
Pyramidenahorn
Quercus robur 'Fastigiata Koster'

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 entsprechend Pflanzenliste 2. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzenliste 2
Amelanchier ovalis
Cornus mas
Corylus avellana
Ligustrum i. S.
Lonicera xylosteum
Ribes i. A. i. S.
Rosa glauca
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Syringa vulgaris o. Hybriden
Taxus baccata
Viburnum lantana
Felsenbirne
Kornelkirsche
Haselnuss
Liguster
Heckenkirsche
Johannisbeere
Hecht-Rose
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Flieder
Gewöhnliche Elbe
Wolliger Schneeball

6.3 Minderung von Lichtmissionen
Der Einsatz von Skybeamer, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind 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 offenen Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind insbesondere: Schotterterrassen 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 Mindesttiefe der Erdüberdeckung muss mindestens 0,80 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 gebäudebedingende 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. Schwäger Sperlingskolonie (SP) und mindestens 4 Nistkästen für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter (z.B. Schwäger Nistkasten Typ 24 oder Typ 26 oder Fassaden-Einkastkasten (HE) in einer Höhe von mindestens 5 m 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 anflieger 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 lärmmäßig 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 DIN 109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Ziegelstraße nächstgelegenen Gebäudesseite von mindestens 71 dB(A) auszugehen.
- Die Außenräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer), die keine Fensteröffnungen in Richtung Westen oder den westlichen Bereichen der Nord- und Südfassade aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten schalldämpfenden Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterarmen-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 DIN 109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Ziegelstraße nächstgelegenen Gebäudesseite von mindestens 71 dB(A) auszugehen.
- Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer), die keine Fensteröffnungen in Richtung Westen aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten schalldämpfenden Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterarmen-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 Stützwerke 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 Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
-
- 9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- SD/FP**
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Grundstücksflächen
§ 74 Abs. 1 LBO
- 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 Lageplans vorgeschrieben.
Im Mischgebiet M1, sind innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig, abweichend davon sind im Mischgebiet M2, innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen Satteldächer (SD) sowie Flachdächer mit maximal 20° der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig. Im Mischgebiet M3 sind Satteldächer (SD) und Flachdächer (FD) zulässig.
- 1.2 Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt. Die Dachneigung ist bei geeigneten Dächern (> 3°) symmetrisch auszuführen.
- 1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Winderkern, Zwerchgiebel, Treppenanläufe, Aufzugsüberführungen usw.), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen sind unter Einhaltung folgender Maße zulässig:
- Ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 50 % 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 50 % 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
- die 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 niedrigen Punkt der Dacheindeckung zum niedrigsten Punkt des Dachaufbaus gemessen)
- ein Mindestabstand zum Organg von 1,00 m (Außenkante Außenwand),
- ein Mindestabstand zu Kehlen von 1,00 m (horizontal gemessen vom unteren Punkt des Dachaufbaus),
- ein Mindestabstand zu Gärten von 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus),
- ein Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten von 1,00 m (Außenkanten) und
- die traufseitige Wandhöhe bei Dachgaupen (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaube) von 1,70 m eingehalten wird.
- 1.4 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.
- 1.5 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

- 1.1 Füllschema der Nutzungsschablonen (Planungsrechtliche Festsetzungen):
- | Planungsrechtliche Festsetzungen | |
|----------------------------------|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1.2 Füllschema der Nutzungsschablonen (Örtliche Bauvorschriften):
- | Örtliche Bauvorschriften | |
|--------------------------|--|
| 1 | |
| 2 | |
1. Art der baulichen Nutzung
2. maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3. maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
4. Bauweise
5. höchstzulässige Wandhöhe (WH)
6. höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA)

- 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 Baustelleneinrichtungen (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 Anlagegrundstücke das Anbringen gemäß § 52 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 Baurechtsbehörde bzw. Bauherren zu prüfen, ob Tiere der besonderen 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 Asthöhen 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 Grundstücksbau“ unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.
http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/279923?Flyer-Bodenschutz-beim-Bau-ven.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 anzustreben. 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
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. Acodite, Stadt- und Regionalentwicklung, beschlossen im Gemeinderat am 05.02.2018.
- | Zentrenrelevante Sortimente | Nicht zentrenrelevante Sortimente |
|--|--|
| Bastel- und Geschenkartikel
Bekleidung aller Art
Bücher
Computer, Kommunikationselektronik
Elektronik- und großgeräte
Foto, Video
Garten und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren, Bestecke
Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Kunstgewerbe, Bilder und Rahmen
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Leder- und Kürschnerwaren
Musikalien
Optik und Akustik
Sanitärwaren
Schuhe und Zubehör
Spielwaren
Sportartikel einschl. Sportgroßgeräte
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen, Jagdbedarf | Bad-, Sanitärreinigungs- und -zubehör
Baustoffe, Bauelemente
Beleuchtungskörper, Lampen
Beschläge, Eisenwaren
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Boote und Zubehör
Brennstoffe, Minorwerkzeuge
Biomasschinen (ohne Computer)
Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
Fahrzeuge (motorisiert) aller Art
Farben und Lacke
Fliesen
Gartenhäuser und -geräte
Kamine, Kacheln, Öfen
Holz
Installationsmaterial
Kinderwagen, -sitze
Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Matratzen
Maschinen und Werkzeuge
Möbel incl. Matratzen
Pflanzen und Gefäße, Erde und Torf, Zäune, Gitter
Rolläden und Markisen
Zooartikel lebende Tiere und Tiermöbel, einschließlich Tierernährung als Großgebäude |
- Nahversorgungsrelevante Sortimente**
Arzneimittel
(Schmitt) Blumen
Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
Kosmetik, Parfümerieartikel
Nahrungs- und Genussmittel
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
Reformwaren
Zeitung, Zeitschriften
Zooartikel, Tierernährung und Zubehör

VERFAHRENSVERMERKE		
1. Aufstellungsbeschluss 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 Auslegungsbefehl 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 Auslegungsbefehl durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 19.09.2018	
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am 22.09.2018	
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 01.10.2018 bis 07.11.2018	
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	übererein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	
Ravensburg, den	(OBERBÜRGERMEISTER)	
Örtliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am		
Ravensburg, den	(AMTSLEITER)	
Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.		
Ravensburg, den	(STADTPLANUNGSAMT)	



Stadt Ravensburg		
LAGEPLANBEZEICHNUNG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelstraße 50 und 52" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu	Am Schönbiühl 1 88131 Lindau (B) Telefon: 0 83 82/27 405-0 Internet: www.buero-siebler.de	M 1 : 500
Planfassung vom 08.05.2018 / 29.08.2018 / 15.11.2018		
PLANVERFASSER I.A. Haury	BÜRGERMEISTER Basin	AMTSLEITER Herrling
		Reg.Nr. Fertigung /