



RECHTSGRUNDLAGEN	
Baugesetzbuch (BauGB)	Id.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baumutzungsverordnung (BauNVO)	Id.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	Id.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1057)
Landesbauordnung (LBO)	Id.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz für Baden-Württemberg vom 21. November 2017 (GBl. S. 608 sowie GBl. S. 612)
Gemeindeordnung (GemO)	Id.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 Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.	
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 22.03.2019.	
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)	
In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	
MI 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind: - Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude, - nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Mischgebiet MI2 sämtliche Einzelhandelsbetriebe vollständig und zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Mischgebiet MI1 und MI3 folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortiment nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentliste Ravensburg" (vgl. Anlage 2). Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Mischgebiet MI1 und MI3 folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortiment nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentliste Ravensburg" (vgl. Anlage 2) bis zu einer Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes. Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m² durch Betriebe des Handels. 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO) 0,6* *begeplant 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 1 und 4 BauGB) Überschreitung der zulässigen Grundfläche In den Mischgebieten 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 bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden. 1,35* *begeplant 2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO) Berechnung der Geschossfläche In den Mischgebieten sind bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen. WH 0,5m u. NN *begeplant 2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Die höchstzulässige Wandhöhe ist festgesetzt in m u. NN. Als oberer Messpunkt gilt die Oberkante der Attika. In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist eine Überschreitung der Wandhöhe durch Dachaufgänge sowie technische Aufbauten zulässig. Im Mischgebiet MI3 ist eine Überschreitung der Wandhöhe durch Balkon- und Terrassengeländer, Dachaufgänge sowie technische Aufbauten zulässig. 3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) o g 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) 3.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) 3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) 4. VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche 4.2 Straßenbegrenzungslinie 4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 5. GEH-/ FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche Gemäß Eintragung im Lageplan ist zu Gunsten des Versorgungsträgers der Trafostation die Fläche mit einem mind. 3m breiten Korridor mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. 6. ENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Festsetzung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser In den Mischgebieten ist das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser gedrosselt über den Stadtbach in den Flapbach einzuleiten (Retentionsvolumen von 3 m³ / 100 m² Areal). Die Einleitung in Oberflächengewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde. Das anfallende Schmutzwasser ist in den bereits bestehenden Mischwasserkanal in der Wangener Straße abzuleiten. 7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN (§ 3 (1) 20, 25 BauGB) 7.1 Pflanzgebot von Bäumen mit festen Standort Gemäß Planeintrag sind entlang der Wangener Straße (B 32) mind. 5 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend der Pflanzliste in der Anlage 1. Der Standort der Bäume ist abweichend vom Planeintrag um bis zu 5,00m parallel zur Wangener Straße verschiebbar. Gemäß Planeintrag sind entlang der Straße nach Strietach mind. 3 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend der Pflanzliste 2 in der Anlage 1. Der Standort der Bäume ist abweichend vom Planeintrag um bis zu 5,00m parallel zur Straße nach Strietach verschiebbar. 7.2 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort Innerhalb der privaten Freizeitanlagen sind mind. 4 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) gesessen in 1,0 m-Höhe und / oder ein standortgerechter Solitärbaum mit einer Höhe von mind. 300-400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend der Pflanzliste in der Anlage 1.	

Planungsrechtliche Festsetzungen		Planungsrechtliche Festsetzungen		Planungsrechtliche Festsetzungen	
MI 1		MI 2		MI 3	
0,6	1,35	0,6	1,35	0,6	1,35
g	WH 521m u. NN	o	WH 524m u. NN	g	WH 531m u. NN
Örtliche Bauvorschriften		Örtliche Bauvorschriften		Örtliche Bauvorschriften	
FD 0-5°		FD 0-5°		FD 0-5°	

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE	
1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):	1 Art der baulichen Nutzung 2 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 3 höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 4 Bauweise 5 höchstzulässige Wandhöhe (WH)
1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):	1 Dachform/ Dachneigung
1.3 Stichtrieck	
1.4 Ordnungswidrigkeiten	Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.
1.5 Luftreinhaltung	Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kniefeuerungsanlagenverordnung entsprechen.
1.6 Luftschadstoffminderung während der Bauphase	Es wird empfohlen auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfilter zu verwenden. Eventuell sollten die öffentlichen Straßen von Baustellenverunreinigungen (vor allem Verschleppung von Erdmaterial) umgehend von den Verursachern gereinigt werden.
1.7 Energieeinsparung	Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EeWärmG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.
1.8 Baugrundsuntersuchung und Bewässerungsverfahren	Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrundsuntersuchungen und Bewässerungsverfahren durchzuführen.
1.9 Hochwasserbereich	Der umgrenzte Bereich liegt innerhalb des wasserrechtlich ausgewiesenen Bereichs des "HQ-Extrem" bis "HQ-50" gemäß Hochwasserangekündigten vom 23.03.2016 (gefällungsgemäß Betroffenheit bei "HQ-Extrem" statistisch geringer als 1 mal je 100 Jahre, aber häufiger als 1 mal je 1.000 Jahre). Eine Bebauung im "HQ-Extrem" Bereich ist grundsätzlich zulässig. Im Bereich der Fläche des "HQ-100" und "HQ-50" ist eine Bebauung unzulässig. Eine detaillierte Darstellung der einzelnen Hochwasserangekündigten ist der Begründung zu entnehmen. Der Bauherr ist verpflichtet, sich bei der zuständigen Behörde (untere Wasserbehörde beim Landratsamt oder Tiefbauamt der Stadt Ravensburg) über die aktuellen Erkenntnisse über die Hochwassergefährdung zu informieren und bezüglich der Nutzung der Fläche hierauf ggf. durch Anpassung der Bauweise sowie durch Objektschutz zu reagieren.
1.10 Ersatz Einstauvolumen "HQ-100"	Da durch die Umgestaltung der Freizeitanlage ein Teilbereich des Einstauvolumens des "HQ-100" verändert ist, ist ein Ersatz für das Einstauvolumen herzustellen.
1.11 Hangwasser / Starkregen	Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregeneignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Die Eigentümer der Grundstücke müssen sich bei der Planung der Objektschutz durch eigenes Schutz zu ergreifen.
1.12 Archaische Denkmale	Der vorgeschlagene Bebauungsplan betrifft überwiegend mit Ausnahme der Flurstücke 791 das Prüffeldgebiet, mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlung "Schornreute". In bisher unbekannten bzw. nicht untersuchten Bereichen können sich in diesen mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG handelt und deren ungedokumentierte Zerstörung nach § 2 DSchG unzulässig wäre. Für die Neubebauung mit einer Tiefgarage ist deshalb eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, die Auflagen enthalten wird. Diese hängen u.a. davon ab, ob die Vorgängerbebauung bereits untersucht war. Sollte dies nicht der Fall sein, hat der Bauherr die Kosten für sämtliche archaische Maßnahmen (Sondagen, ggf. Rettungsgrabung oder archaische Baueingriffe) zu übernehmen. Gemäß § 2 DSchG sind die Kosten für die archaische Maßnahmen (Sondagen, ggf. Rettungsgrabung oder archaische Baueingriffe) zu übernehmen. Sollen bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen (Ansprechpartner: Dr. Beate Schmidt; Tel. 07071/757-2449; beate.schmidt@rps.bwl.de). Archaische Funde (Keramikscherben, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverformungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde mit einer Verankerung der Frist einverstanden ist. Auf die Anhörung von Sachverständigen gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausfallende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
D PLANUNTERLAGE	
1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnr.	
2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand	
3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m u. NN	
4. Fahrbahnrand	
E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
1.1 Überschwemmungsgebiet "HQ-100" im Sinne des § 76 WVG i.V.m. § 65 WVG Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Überflutungsflächen des "HQ-50" und "HQ-100". Dieses liegt außerhalb der Bauflurstücksgrenzen.	
1.2 Überschwemmungsgebiet "HQ-Extrem" im Sinne des § 76 WVG i.V.m. § 65 WVG Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Überflutungsflächen des "HQ-Extrem". Dieses liegt außerhalb der Bauflurstücksgrenzen.	
ANLAGE 1	
Pflanzenliste Bei den Pflanzmaßnahmen der festgesetzten Pflanzgebiete sind folgende Pflanzenarten zu verwenden: Pflanzliste 1 Pflanzung von mittelkronigen Bäumen: Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FL und nach der DIN 18916. Ulmus 'holandica Loba', Schmalblättrige Stadulme Ulmus-Hybride z.B. 'Dodona', Ulme, Ruster Pflanzliste 2 Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen: Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FL und nach der DIN 18916. Amelanchier arborea 'Robin Hill', Felsenbirne 'Robin Hill' Carpinus betulus, Hainbuche Fraxinus ornus, Blumenesche Fraxinus pennsylvanica, Grünesche Prunus avium, Vogelkirsche Ostrya carpinifolia, Höpfenbuche Acer platanoides 'Columnare Typ 2', Säulenförmiger Spitzahorn Carpinus betulus 'Fastigiata' oder 'Frans Fontaine', Pyramiden- bzw. Säulen-Hainbuche Quercus robur 'Fastigiata Koster', Schmale Pyramidenesche Pflanzliste 3 Pflanzung Solitärsträucher in der Pflanzqualität Sträucher mind. 3xv ab, 125-150 cm (i.S. v. in Sorten, i.A. - in Arten) Acer campestre, Feldahorn Amelanchier ovalis, Felsenbirne Carpinus betulus, Hainbuche Cornus mas, Kornelkirsche Corylus avellana, Haselnuss Fagus sylvatica, Rot-Buche Ligustrum I. S., Liguster Lonicera xylosteum, Heckenkirsche Ribes I. A. / I. S., Johannisbeere Rosa glauca, Hecht-Rose Sambucus nigra, Schwarzer Holunder Sambucus racemosa, Röhren-Weißdorn Syringa vulgaris o. 'Hybriden', Flieder Taxus baccata, Gewöhnliche Eibe Viburnum lantana, Wolliger Schneeball	
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)	
1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO) 1.1 Dachform und Dachneigung in Grad Flachdach Dachneigung in Grad Das Dachformen der Hauptgebäude von Hauptkörpern sind gemäß den Eintragungen in der Nutzungsschablone des Lageplans vorgeschrieben. Im Mischgebiet sind ausschließlich Flachdächer von 0-5° zulässig. 1.2 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verputzte Flächen unzulässig. 2. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Gestaltung der unbauten Grundstücksflächen Die unbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 3. ABSTANDSFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO) Reduzierung der Abstandsflächen In den Mischgebieten MI1 und MI3 wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 der Wandhöhe reduziert.	

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE	
1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):	1 Art der baulichen Nutzung 2 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 3 höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 4 Bauweise 5 höchstzulässige Wandhöhe (WH)
1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):	1 Dachform/ Dachneigung
1.3 Stichtrieck	
1.4 Ordnungswidrigkeiten	Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.
1.5 Luftreinhaltung	Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kniefeuerungsanlagenverordnung entsprechen.
1.6 Luftschadstoffminderung während der Bauphase	Es wird empfohlen auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfilter zu verwenden. Eventuell sollten die öffentlichen Straßen von Baustellenverunreinigungen (vor allem Verschleppung von Erdmaterial) umgehend von den Verursachern gereinigt werden.
1.7 Energieeinsparung	Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EeWärmG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.
1.8 Baugrundsuntersuchung und Bewässerungsverfahren	Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrundsuntersuchungen und Bewässerungsverfahren durchzuführen.
1.9 Hochwasserbereich	Der umgrenzte Bereich liegt innerhalb des wasserrechtlich ausgewiesenen Bereichs des "HQ-Extrem" bis "HQ-50" gemäß Hochwasserangekündigten vom 23.03.2016 (gefällungsgemäß Betroffenheit bei "HQ-Extrem" statistisch geringer als 1 mal je 100 Jahre, aber häufiger als 1 mal je 1.000 Jahre). Eine Bebauung im "HQ-Extrem" Bereich ist grundsätzlich zulässig. Im Bereich der Fläche des "HQ-100" und "HQ-50" ist eine Bebauung unzulässig. Eine detaillierte Darstellung der einzelnen Hochwasserangekündigten ist der Begründung zu entnehmen. Der Bauherr ist verpflichtet, sich bei der zuständigen Behörde (untere Wasserbehörde beim Landratsamt oder Tiefbauamt der Stadt Ravensburg) über die aktuellen Erkenntnisse über die Hochwassergefährdung zu informieren und bezüglich der Nutzung der Fläche hierauf ggf. durch Anpassung der Bauweise sowie durch Objektschutz zu reagieren.
1.10 Ersatz Einstauvolumen "HQ-100"	Da durch die Umgestaltung der Freizeitanlage ein Teilbereich des Einstauvolumens des "HQ-100" verändert ist, ist ein Ersatz für das Einstauvolumen herzustellen.
1.11 Hangwasser / Starkregen	Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregeneignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Die Eigentümer der Grundstücke müssen sich bei der Planung der Objektschutz durch eigenes Schutz zu ergreifen.
1.12 Archaische Denkmale	Der vorgeschlagene Bebauungsplan betrifft überwiegend mit Ausnahme der Flurstücke 791 das Prüffeldgebiet, mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlung "Schornreute". In bisher unbekannten bzw. nicht untersuchten Bereichen können sich in diesen mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG handelt und deren ungedokumentierte Zerstörung nach § 2 DSchG unzulässig wäre. Für die Neubebauung mit einer Tiefgarage ist deshalb eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, die Auflagen enthalten wird. Diese hängen u.a. davon ab, ob die Vorgängerbebauung bereits untersucht war. Sollte dies nicht der Fall sein, hat der Bauherr die Kosten für sämtliche archaische Maßnahmen (Sondagen, ggf. Rettungsgrabung oder archaische Baueingriffe) zu übernehmen. Gemäß § 2 DSchG sind die Kosten für die archaische Maßnahmen (Sondagen, ggf. Rettungsgrabung oder archaische Baueingriffe) zu übernehmen. Sollen bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen (Ansprechpartner: Dr. Beate Schmidt; Tel. 07071/757-2449; beate.schmidt@rps.bwl.de). Archaische Funde (Keramikscherben, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverformungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde mit einer Verankerung der Frist einverstanden ist. Auf die Anhörung von Sachverständigen gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausfallende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
D PLANUNTERLAGE	
1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnr.	
2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand	
3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m u. NN	
4. Fahrbahnrand	
E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
1.1 Überschwemmungsgebiet "HQ-100" im Sinne des § 76 WVG i.V.m. § 65 WVG Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Überflutungsflächen des "HQ-50" und "HQ-100". Dieses liegt außerhalb der Bauflurstücksgrenzen.	
1.2 Überschwemmungsgebiet "HQ-Extrem" im Sinne des § 76 WVG i.V.m. § 65 WVG Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Überflutungsflächen des "HQ-Extrem". Dieses liegt außerhalb der Bauflurstücksgrenzen.	
ANLAGE 1	
Pflanzenliste Bei den Pflanzmaßnahmen der festgesetzten Pflanzgebiete sind folgende Pflanzenarten zu verwenden: Pflanzliste 1 Pflanzung von mittelkronigen Bäumen: Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FL und nach der DIN 18916. Ulmus 'holandica Loba', Schmalblättrige Stadulme Ulmus-Hybride z.B. 'Dodona', Ulme, Ruster Pflanzliste 2 Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen: Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FL und nach der DIN 18916. Amelanchier arborea 'Robin Hill', Felsenbirne 'Robin Hill' Carpinus betulus, Hainbuche Fraxinus ornus, Blumenesche Fraxinus pennsylvanica, Grünesche Prunus avium, Vogelkirsche Ostrya carpinifolia, Höpfenbuche Acer platanoides 'Columnare Typ 2', Säulenförmiger Spitzahorn Carpinus betulus 'Fastigiata' oder 'Frans Fontaine', Pyramiden- bzw. Säulen-Hainbuche Quercus robur 'Fastigiata Koster', Schmale Pyramidenesche Pflanzliste 3 Pflanzung Solitärsträucher in der Pflanzqualität Sträucher mind. 3xv ab, 125-150 cm (i.S. v. in Sorten, i.A. - in Arten) Acer campestre, Feldahorn Amelanchier ovalis, Felsenbirne Carpinus betulus, Hainbuche Cornus mas, Kornelkirsche Corylus avellana, Haselnuss Fagus sylvatica, Rot-Buche Ligustrum I. S., Liguster Lonicera xylosteum, Heckenkirsche Ribes I. A. / I. S., Johannisbeere Rosa glauca, Hecht-Rose Sambucus nigra, Schwarzer Holunder Sambucus racemosa, Röhren-Weißdorn Syringa vulgaris o. 'Hybriden', Flieder Taxus baccata, Gewöhnliche Eibe Viburnum lantana, Wolliger Schneeball	
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)	
1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO) 1.1 Dachform und Dachneigung in Grad Flachdach Dachneigung in Grad Das Dachformen der Hauptgebäude von Hauptkörpern sind gemäß den Eintragungen in der Nutzungsschablone des Lageplans vorgeschrieben. Im Mischgebiet sind ausschließlich Flachdächer von 0-5° zulässig. 1.2 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verputzte Flächen unzulässig. 2. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Gestaltung der unbauten Grundstücksflächen Die unbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 3. ABSTANDSFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO) Reduzierung der Abstandsflächen In den Mischgebieten MI1 und MI3 wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 der Wandhöhe reduziert.	

ANLAGE 2	
Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art Bücher Computer, Kommunikationstechnik 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 Sanitätswaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche Tapeten Boote und Zubehör Brennstoffe und Motorwerkzeugnisse Blumenschmuck (ohne Computer) Fahräder, E-Bikes und Zubehör Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fleisen Gartenhäuser, -geräte Kamine, (Kachel-)Öfen Hörs Installationsmaterial Kinderwagen/-sitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Matratzen Maschinen und Werkzeuge Möbel incl. Matratzen Pflanzen und Gefäße, Erde und Torf, Zäune, Gitter Roboter und Masken Zooartikel - lebende Tiere und Tiermölle, einschließlich Tierernährung als Großgebilde
Es erfolgen insbesondere folgende Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf (Stand 11.06.2018 / 04.07.2019 / 03.12.2018). Die textlichen Änderungen und Ergänzungen sind blau hinterlegt.	
VERFAHRENSVERMERKE	
1. Aufstellungsbuch durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 07.03.2018
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbuchbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 10.03.2018
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 10.03.2018
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	19.03.2018 - 06.04.2018
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbuch 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 11.06.2018 / 04.07.2019 mit Begründung vom 11.06.2018/04.07.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	16.07.2018 - 27.08.2018
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbuch durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 13.02.2019
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am 16.02.2019
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	25.02.2019 - 02.04.2019
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	(BÜRGERMEISTER)
Ravensburg, den	(BÜRGERMEISTER)
AUSFERTIGUNG	
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom	
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)
ÜBERSICHTSKARTE	
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Überflutungsflächen des "HQ-Extrem". Dieses liegt außerhalb der Bauflurstücksgrenzen.	
ANLAGE 1	
Pflanzenliste Bei den Pflanzmaßnahmen der festgesetzten Pflanzgebiete sind folgende Pflanzenarten zu verwenden: Pflanzliste 1 Pflanzung von mittelkronigen Bäumen: Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FL und nach der DIN 18916. Ulmus 'holandica Loba', Schmalblättrige Stadulme Ulmus-Hybride z.B. 'Dodona', Ulme, Ruster Pflanzliste 2 Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen: Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FL und nach der DIN 18916. Amelanchier arborea 'Robin Hill', Felsenbirne 'Robin Hill' Carpinus betulus, Hainbuche Fraxinus ornus, Blumenesche Fraxinus pennsylvanica, Grünesche Prunus avium, Vogelkirsche Ostrya carpinifolia, Höpfenbuche Acer platanoides 'Columnare Typ 2', Säulenförmiger Spitzahorn Carpinus betulus 'Fastigiata' oder 'Frans Fontaine', Pyramiden- bzw. Säulen-Hainbuche Quercus robur 'Fastigiata Koster', Schmale Pyramidenesche Pflanzliste 3 Pflanzung Solitärsträucher in der Pflanzqualität Sträucher mind. 3xv ab, 125-150 cm (i.S. v. in Sorten, i.A. - in Arten) Acer campestre, Feldahorn Amelanchier ovalis, Felsenbirne Carpinus betulus, Hainbuche Cornus mas, Kornelkirsche Corylus avellana, Haselnuss Fagus sylvatica, Rot-Buche Ligustrum I. S., Liguster Lonicera xylosteum, Heckenkirsche Ribes I. A. / I. S., Johannisbeere Rosa glauca, Hecht-Rose Sambucus nigra, Schwarzer Holunder Sambucus racemosa, Röhren-Weißdorn Syringa vulgaris o. 'Hybriden', Flieder Taxus baccata, Gewöhnliche Eibe Viburnum lantana, Wolliger Schneeball	
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)	
1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO) 1.1 Dachform und Dachneigung in Grad Flachdach Dachneigung in Grad Das Dachformen der Hauptgebäude von Hauptkörpern sind gemäß den Eintragungen in der Nutzungsschablone des Lageplans vorgeschrieben. Im Mischgebiet sind ausschließlich Flachdächer von 0-5° zulässig. 1.2 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verputzte Flächen unzulässig. 2. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Gestaltung der unbauten Grundstücksflächen Die unbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 3. ABSTANDSFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO) Reduzierung der Abstandsflächen In den Mischgebieten MI1 und MI3 wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 der Wandhöhe reduziert.	

LAGEPLANBEZEICHNUNG:		M 1:500
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN		
"Wangener Straße 134 und 138"		
Planfassung vom 11.06.2018 / 04.07.2019 / 03.12.2018 / 11.04.2019		
PLANVERFASSER	BÜRGERMEISTER	AMTSLEITER
Geoids	Basin	Herring
Reg. Nr.		Fertigung /