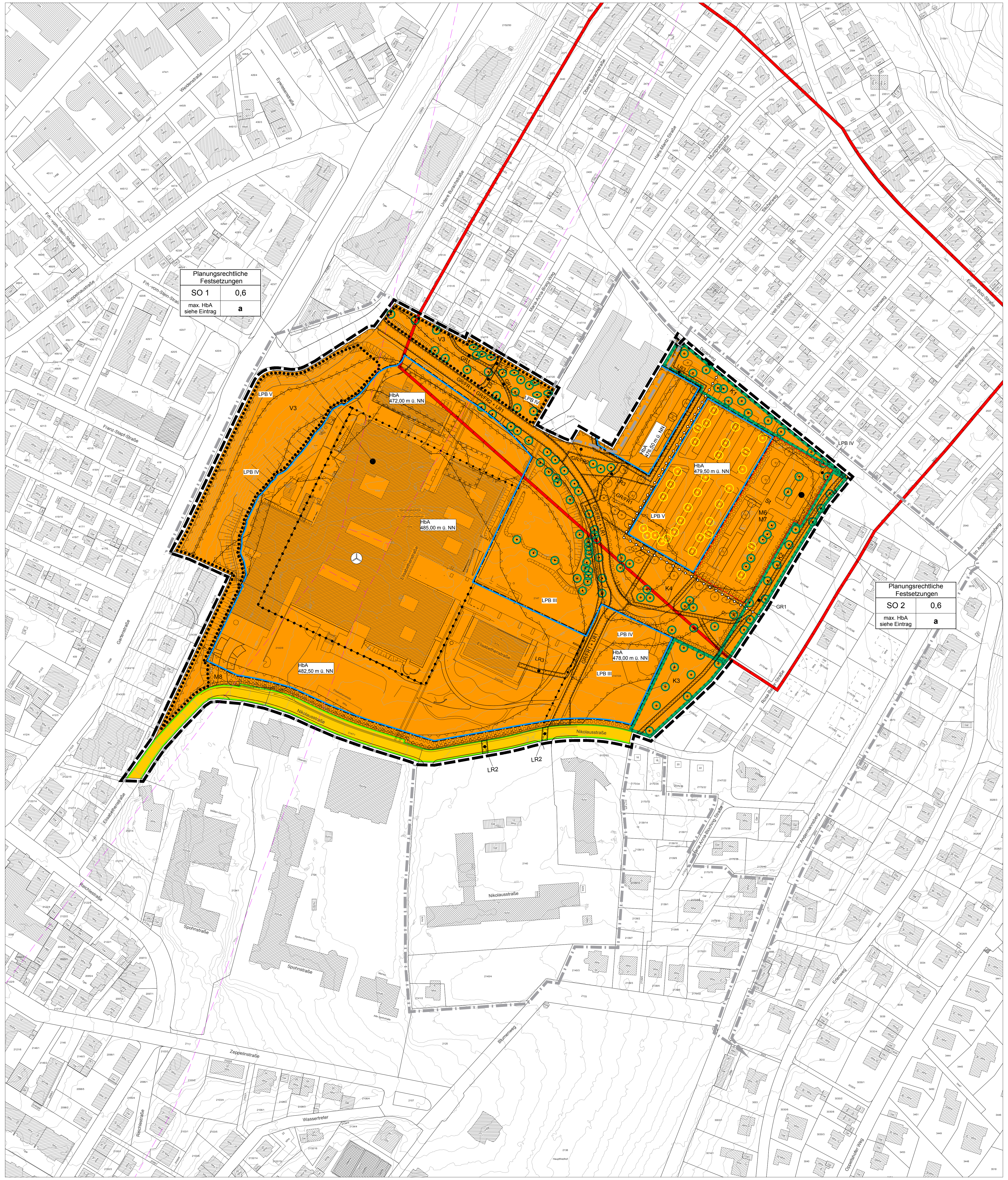


RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung 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 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161)

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO1 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 1) (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Klinik
Zulässig sind gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit zugehörigen Verwaltungs-, Wohn-, Fortbildungs-, Labor- und Betriebsgebäuden. Stellplätze sind unabhängig von der Zwickbestimmung Klinik allgemein zulässig.

SO2 1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO 2) (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Parken
Zulässig sind Parkeinrichtungen und dem abstellen von Fahrzeugen dienende bauliche Anlagen, sowie deren Nebenräume/-anlagen.

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

(0,6)* * beispielhaft 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

HbA 485,00 m ü. NN* * beispielhaft 2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt in m ü. NN.

2.3 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten sind mit einer Höhe von maximal 4m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen mit diesen ist zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten mit Schornsteinen und Kaminen ist zulässig.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a 3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In den Sondergebieten sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
In den Sondergebieten sind Stellplätze (St) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen (Ga), Carports (Cp) sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 Abs. 1 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Hinweis: Die Aufteilung der verkehrsfläche ist unverbindlich.

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1 Erhalt und Sicherung von Solitärbäumen
Die bestehenden Solitärbäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Baumschutz
Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920, RAS-LP 4 sowie den ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu schützen. Der Rückschnitt von Ästen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch geeignete Fachfirmen auszuführen.

V3 6.3 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Massnahmenziel: Erhalt und Sicherung des Gehölzbestands
Die Bäume und Sträucher in diesem Bereich sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN18920 zu beachten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

6.4 Rodung von Gehölzen und Baufeldfreiräumung außerhalb der Fledermaus-Quartierzeiten und Vogelbrutzeit
Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28./29.02. durchzuführen sowie Gebäude in der Zeit vom 15.11. bis 15.03. abzureißen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Die Gebäude sind unmittelbar vor Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen. Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf höhlenbewohnende Tierarten zu untersuchen.
In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Gelege oder Individuen von den Arbeiten betroffen sind.

6.5 Verwendung nicht spiegelnder Materialien für die Außenfassaden zum Schutz vor Vogelanprall
Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach (Schweizer Vogelwarte/Schmid, H.; Doppler, W.; Heynen, D. & Rössler, M.; 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Sempach) zu wählen. Eine Ausnahme bilden wenig spiegelnde Photovoltaikmodule auf Dachflächen.

6.6 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser - Dachdeckung
Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. in Metall sind nur beschichtete Ausführungen zulässig.

6.7 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung und Reduktion von Licht emissionen
Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED) und Lampenträger zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Fassaden und Wände dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig.

6.8 Nutzung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers
Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser ist zu verwenden und mit einem Überlauf an die Kanalisation zu versehen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers in Mulden ist laut Baugrunduntersuchung (Prof. Dr.-Ing- E. Vees und Partner Baugrundinstitut GmbH, 17.11.2016, Leinfelden-Echterdingen) aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Anlage von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers wird empfohlen.

6.9 Verwendung offenporiger Beläge
Die oberirdischen und offenen Stellplätze sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind u.a. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke.

M6 6.10 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort
Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Stellplätze sind die KFZ- Stellplätze pro angefangene sieben Stellplätze mit je einem standortgerechten Laubbaum überstellen. Es sind Baumarten und Pflanzqualitäten der Pflanzenliste V (s. Anlage) zu verwenden. Bei den Baumpflanzungen sind die Vorgaben der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" sowie der DIN 18916 in der jeweils aktuellsten Fassung zu beachten, insbesondere hinsichtlich der Pflanzgrubengröße, der Verwendung von Substraten mit entsprechendem Gütenachweis, der Verwendung von Bodenhilfsstoffen sowie Bewässerungs- und Belüftungssystemen.
Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege zu beachten.
Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität und Pflanzgebote sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

M7 6.11 Pflanzung von Gehölzstrukturen zur Eingrünung des Parkhauses (mind. 790 m²)
Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Stellplätze sind mindestens 790 m² als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ist eine mindestens 5 m breite und durchgängige Grünfläche rd. 560 m²) in Nord-Süd-Ausrichtung anzulegen. Die restliche Grünfläche ist zur Ausgestaltung weiterer Pflanzstandorte sowie Eingrünungsflächen frei wählbar.
In dem 5 m breiten Grünstreifen sind mind. neun gebietsheimische und standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume gemäß Planeintrag im Grünordnungsplan (Plan Nr. 1938/3) zu pflanzen. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen, die Anzahl ist einzuhalten. Es sind Baumarten und Pflanzqualitäten der Pflanzlisten I und III (s. Anlage) zu verwenden. Bei den Baumpflanzungen sind die Vorgaben der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" sowie der DIN 18916 in der jeweils aktuellsten Fassung zu beachten. Mind. 10 % der Fläche (ca. 80 m²) sind zur Strukturierung der Fläche mit freiwachsenden Heckenstrukturen in Kombination mit Solitärsträuchern (Straucharten und Pflanzqualitäten siehe Pflanzliste VI in der Anlage) zu bepflanzen. Bei der Strauch- und Heckenpflanzung sind bevorzugt fruchttragende und insektenbestäubende Arten sowie Dornensträucher zu verwenden. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Grünfläche ist mit einer autochthonen standortangepassten Kräuter-Gras-Mischung anzusäen. Pflege: Mahd 2x/Jahr mit Abfuhr des Grüngutes, Düngungsverzicht.

M8 6.12 Gestaltung der Grünflächen entlang der Nikolausstraße (1.540 m²)
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein lockerer und strukturreicher Gehölzbestand zu entwickeln. Die Gehölzstruktur ist auf mindestens 60 % der Gesamtfläche zu entwickeln. Es sind kleinkronige Bäume (Wuchsklasse III), mittelkronige Bäume (Wuchsklassen II / I), Solitärsträucher sowie freiwachsende Strauchhecken zu pflanzen. Bei den Pflanzungen sind die Vorgaben der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" sowie der DIN 18916 in der jeweils aktuellsten Fassung zu beachten. Arten und Pflanzqualitäten entsprechend der Pflanzlisten III, IV und VI (siehe Anlage). Für mind. 50 % der Anpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es sind Mischpflanzungen mit mindestens fünf verschiedenen Arten vorzusehen. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Zu- und Durchwegung.

K1 6.13 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Massnahmenziel: Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen sowie von niedrigen Hecken strukturen zur Eingrünung zum Dürerweg (Erhalt der Landschaftsspange) (1.920 m²)
Ergänzung des zu erhaltenden Baumbestandes um mind. 10 standortgerechte, gebietsheimische, mittel- bis großkronige Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm gemäß Planeintrag im Grünordnungsplan (Plan Nr. 1938/3). Die genaue Lage kann bis zu 7,5m vom Planeintrag abweichen. Bei den Baumpflanzungen sind die Vorgaben der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" sowie die DIN 18916 in der jeweils aktuellsten Fassung zu beachten. Es sind die Baumarten und Pflanzqualitäten der Pflanzlisten I und III (s. Anlage) zu verwenden. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Mind. 10 % der Fläche (ca. 200 m²) sind zur Strukturierung der Fläche mit freiwachsenden Heckenstrukturen und zusätzlich mind. 5 Solitärsträucher zu bepflanzen. Arten und Pflanzqualität entsprechend der Pflanzliste VI (siehe Anlage). Bei der Strauch- und Heckenpflanzung sind bevorzugt fruchttragende und insektenbestäubende Arten sowie Dornensträucher zu verwenden. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Grünfläche ist mit einer autochthonen Wiesenmischung anzusäen (z. B. Saatgutmischung Nr. 1 Blumenwiese, Herkunfts-region 17 Südl. Alpenvorland, Produktionsraum 8, Rieger-Hofmann GmbH) oder Saatgut vergleichbarer Qualität. Pflege: Mahd 2x/Jahr mit Abfuhr des Grüngutes, Düngungsverzicht.

K2 6.14 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Massnahmenziel: Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen sowie Sträuchern zur Eingrünung zur Bebauung im Andermannsberg (Rosa Bauer Straße) (1.760 m²)
Ergänzung des zu erhaltenden Baumbestandes um mind. sechs standortgerechte, gebietsheimische, mittel- bis großkronige Laubbäume gemäß Planeintrag im Grünordnungsplan 1938/3. Die genaue Lage kann bis zu 5m vom Planeintrag abweichen. Bei den Baumpflanzungen sind die Vorgaben der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" sowie die DIN 18916 in der jeweils aktuellsten Fassung zu beachten. Es sind die Baumarten und Pflanzqualitäten der Pflanzlisten I und III (s. Anlage) zu verwenden. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Entlang der Grundstücksgrenze ist auf mind. 60% der Strecke (ca. 225 m² bei einer durchschnittlichen Breite von 2,5 m) eine lockere Pflanzung von Solitärsträuchern und Strauchgruppen vorzunehmen. Die Lage ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Arten und Pflanzqualität entsprechend der Pflanzliste VI (siehe Anlage). Pflanzabstand in und zwischen den Reihen von 1,5 m, Pflanzabstand zu Wegen mind. 1 m und zu den Nachbargrundstücken 0,5 m. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Anlage eines öffentlichen Fußweges mit einer wassergebundenen Wegedecke und einer maximalen Breite von 3 m. Die genaue Lage und Wegeführung ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Der Flächenanteil von max. 30 % (ca. 530 m²) an der Gesamtfläche ist bei der Ausführung einzuhalten und darf nur geringfügig überschritten werden.
Die Grünfläche ist mit einer autochthonen Wiesenmischung anzusäen (z. B. Saatgutmischung Nr. 1 Blumenwiese, Herkunftsregion 17 Südl. Alpenvorland, Produktionsraum 8, Rieger-Hofmann GmbH) oder Saatgut vergleichbarer Qualität. Pflege: Mahd 2x/Jahr mit Abfuhr des Grüngutes, Düngungsverzicht.
Entwicklung einer durchgängigen Saumvegetation mit einer Breite von mind. 1,5 m Breite entlang der Hecken- und Strauchpflanzungen oder der Wegeführung. Pflege: Einmalige Mahd im Spätherbst / Frühjahr mit Abfuhr des Grüngutes, Düngungsverzicht. Die genaue Lage und Ausdehnung ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

K3 6.15 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Massnahmenziel: Gestaltung der Grünfläche mit Obstwiesenscharakter (2.130 m²)
Pflanzung von mind. neun standortgerechten, gebietsheimischen Hochstamm-Obstbäumen mit einem Abstand von ca. 15 m gemäß Planeintrag im Grünordnungsplan 1938/3. Die genaue Lage kann bis zu 5 m vom Planeintrag abweichen. Befestigung mittels Dreipflock, 3-jährige Erziehungspflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Es sind die Baumarten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste III (s. Anlage) zu verwenden.
Entlang der Grundstücksgrenze ist auf mind. 60% der Strecke (ca. 110 m² bei einer durchschnittlichen Breite von 2,5 m) eine lockere Pflanzung von Solitärsträuchern und Strauchgruppen vorzunehmen. Die Lage ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Arten und Pflanzqualität entsprechend der Pflanzliste VI (siehe Anlage). Pflanzabstand in und zwischen den Reihen von 1,5 m, Pflanzabstand zu Wegen mind. 1 m und zu den Nachbargrundstücken 0,5 m. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Anlage eines öffentlichen Fußweges mit einer wassergebundenen Wegedecke und einer maximalen Breite von 3 m. Die genaue Lage und Wegeführung ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Der Flächenanteil von max. 15 % (ca. 320 m²) an der Gesamtfläche ist bei der Ausführung einzuhalten.
Die Grünfläche ist mit einer autochthonen Wiesenmischung anzusäen (z. B. Saatgutmischung Nr. 1 Blumenwiese, Herkunftsregion 17 Südl. Alpenvorland, Produktionsraum 8, Rieger-Hofmann GmbH) oder Saatgut vergleichbarer Qualität. Pflege: Mahd 2x/Jahr mit Abfuhr des Grüngutes, Düngungsverzicht.
Entwicklung einer durchgängigen Saumvegetation mit einer Breite von mind. 1,5 m Breite entlang der Hecken- und Strauchpflanzungen oder der Wegeführung. Pflege: Einmalige Mahd im Spätherbst / Frühjahr mit Abfuhr des Grüngutes, Düngungsverzicht. Die genaue Lage und Ausdehnung ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

K4 6.16 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Massnahmenziel: Gestaltung einer offenen, parkartigen Fläche im Bereich der zentralen Achse (4.550m²)

Pflanzung von mind. 13 standortgerechten, gebietsheimischen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen. Die Lage ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Bei den Baumpflanzungen sind die Vorgaben der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" sowie die DIN 18916 in der jeweils aktuellsten Fassung zu beachten. Es sind die Baumarten und Pflanzqualitäten der Pflanzlisten II u. III (s. Anlage) zu verwenden. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Anlage eines öffentlichen Fußweges mit einer wassergebundenen Wegedecke und einer maximalen Breite von 3 m. Die genaue Lage und Wegeführung ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Der Flächenanteil von ca. 17 % (ca. 600 m²) an der Gesamtfläche ist bei der Ausführung einzuhalten und darf nur geringfügig überschritten werden.
Innerhalb der parkartigen Fläche sind Aufenthaltsbereiche und Spielelemente zulässig Die genaue Lage, Ausdehnung und Gestaltung ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Der Flächenanteil von insgesamt ca. 10 % an der Gesamtfläche ist bei der Ausführung einzuhalten und darf nur geringfügig überschritten werden.
Die Grünfläche ist parkartig als Wiese / Rasenfläche zu gestalten. 10 % der Grünfläche ist naturnah, unter Verwendung von autochthonem Saatgut, zu gestalten (z.B. Säume, extensive Blumenwiese etc.).
Die Pflanzung von Solitärsträuchern und Strauchgruppen ist erwünscht. Für einen Anteil von mindestens 50 % der Strauchpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Arten und Pflanzqualität entsprechend der Pflanzliste VI (siehe Anlage).

6.17 Planexterne Kompensationsmaßnahmen - Erstellung von Amphibienschutzanlagen entlang der K7963 bei Ebenweiler
Die Ökokontomaßnahmen in Ebenweiler umfasst die Anlage einer dauerhaften Leiteinrichtung als Amphibienschutzanlage an der K7963.
Die Zuordnung erfolgt, sobald die Maßnahme von der Untere Naturschutzbehörde genehmigt wird. Eine mündliche Zusage liegt vor.

7. GEH-/ FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR* *beispielhaft

Gemäß Eintragung im Lageplan sind folgende Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte zu beachten:

GR/FR 1	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit
GR/FR 2	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des MVZ Labor Ravensburg - Labor Dr. Gärtner
GR 1	Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit. Die genaue Lage der Wegeführung ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.
LR 1	Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, hier: Mischwasser
LR 2	Leitungsrecht zu Gunsten des Krankenhauses St. Elisabeth, hier: Eigenversorgungskanal
LR 3	Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, hier: Stromversorger, Gasversorger, Wasserversorger

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4)

8.4 Geländeanpassung an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1.1 Dachbegrünung
Flachdächer 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. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.
Zur Ansaat geeignet sind Arten der Mager-, Trocken und Halbtrockenrasen. Ansaatstärke_ 1-2g/m². Eine Kombination mit Solaranlagen ist zulässig. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zur erhlaten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die FLL-Richtlinie für Dachbegrünung ist zu beachten

1.2 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen
Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind im Bereich von Pflanzungen:
- kleinkroniger Bäume von mindestens 0,8 m
- mittelkronigen Bäumen von mindestens 1,2 m
- großkronigen Bäumen von mindestens 1,5 m

zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1.3 Geländemodellierung
Die im Bereich der Kompensationsmaßnahme K1 bestehende Geländemodellierung ist zu erhalten bzw. nach unvermeidbaren baulichen Eingriffen wieder herzustellen.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.1 Hubschrauberlandeplatz
Vorhandener Hubschrauberlandeplatz mit An- und Abflugschneisen, genehmigt durch das Regierungspräsidium Stuttgart mit Bescheid vom 27.02.2013.

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Labor Dr. Gärtner", Nr. 394

1.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) des Bebauungsplans "Krankenhaus St. Elisabeth/Andermannsberg - Teilbereich I", Nr. 341

E KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

1 Art der baulichen Nutzung
2 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 Höhe baulicher Anlage (HbA)
4 Bauweise

1.2 Denkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz: "Römischer Gutshof Breitenen" (106956056)
Bei Bodeneingriffen ist im markierten Areal mit Resten des Hauptgebäudes; Der Nebengebäude, einer Umgrenzungsmauer sowie weiteren Funden aus Keramik, Stein, Glas, Metall und Knochen zu rechnen.

1.3 Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

1.4 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 § 5b 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 Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen
Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

1.7 Baumschutz und Baumpflege
Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Durchführung von Baumaßnahmen die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

1.8 Pflanzung von Bäumen innerhalb der Massnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

1.10 Altlastenverdachtsfläche
Bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist in Abstimmungmit der zuständigen Boden- und Wasserschutzbehörde im Vorfeld zu prüfen, welche Maßnahmen zur Prüfung und Sicherung der Altlasten vorzunehmen sind.

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

1.12 Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.
In den Anlagen 6 und 7 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 ohne bestehende Bebauung im Plangebiet dargestellt. Die Darstellung der Lärmpegelbereiche in den Anlagen 8 und 9 berücksichtigt die schallabschirmende Wirkung durch im Plangebiet bestehende Bebauung. Auf die schalltechnische Untersuchung: Stadt Ravensburg, Bebauungsplan „Krankenhaus St. Elisabeth/Andermannsberg - Teilbereich I“, Schalltechnische Untersuchung, Projektnummer 2408, 23. Juli 2019, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen wird verwiesen)

1.13 Lärmvorsorge bei Hubschrauber-Überflügen
Da bei Hubschrauber-Überflügen im schalltechnisch maßgeblich betroffenen, südlich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes gelegenen Bereich kurzzeitig sehr hohe Pegel hervorgerufen werden, wird höchst vorsorglich angeregt, die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in diesem Bereich zusätzlich gegen Außenlärm zu schützen. So kann möglichen Störungen durch Lärmimmissionen bei Hubschrauber-Überflügen vorgebeugt werden, indem die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im maßgeblich betroffenen Bereich mindestens gemäß Lärmpegelbereich IV Tabelle 7 DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 bemessen werden. Der schalltechnisch maßgeblich von Hubschrauber-Überflügen betroffene Bereich südlich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes ist in Anlage 1 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dargestellt.
(Auf die schalltechnische Untersuchung: Stadt Ravensburg, Bebauungsplan „Krankenhaus St. Elisabeth/Andermannsberg - Teilbereich I“, Schalltechnische Untersuchung, Projektnummer 2408, 23. Juli 2019, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen wird verwiesen)

1.14 Bodenschutz
Mit Boden muss sparsam und schonened (fachgerecht) umgegangen werden, Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion sind zu vermeiden (§§ 1a Abs. 2 und 3, 202 BauGB, §§ 1, 2 und 7 BbodSchG). Hierauf ist bei Bodenarbeiten zu achten. Auf die Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" wird verwiesen:
http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf

1.15 Fachgerechter Umgang mit Gefahrstoffen und Abfall
Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall hat nach den einschlägigen Fachnormen zu erfolgen.

1.16 Schutz des Oberbodens
Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.
Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig.
Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden wird die Erstellung eines Bodenmanagementkonzepts sowie die Begleitung der Bodenarbeiten durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen. Auf die Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ des Landratsamtes wird hingewiesen.

1.17 Pflanzung von Klettergehölzen
Die Gebäude bzw. großflächige Gebäudeseiten sollten eine flächige Fassadenbegrünung erhalten. Um das Pflanzenwachstum einzuschränken (z.B. Dachrinne, Fenster, usw.) können Kletterhilfen verwendet werden.

G PLANUNTERLAGE

1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand
3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.
4. Vorhandener Baum
5. Abgängiger Baum
6. Vorhandener Strauch
7. Abgängiger Strauch

Koordinatensystem: Gauß-Krüger
Höhensystem: DHHN12 - Höhenstatus 130

H ANLAGEN

Pflanzliste I
Pflanzqualität: Laubbaum und Walnussbaum mindestens H mB Stu 18 - 20, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Weißbirke
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme, in resistenten Sorten

Pflanzliste II
Ergänzend zu den in der Pflanzliste I genannten großkronigen Baumarten (welche auch in der Pflanzliste II verwendet werden dürfen) sind weitere nachfolgende Baumarten zulässig.
Pflanzqualität: Laub- und Nadelbaum mindestens H mB Stu 18 - 20, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein.

Abies alba	Weißtanne
Fagus sylvatica	Rot-Buche

Pflanzliste III
Pflanzqualität: Laub- und Nadelbaum mindestens H mB Stu 18 20, gemessen in 1,0 m Höhe, Obsthochstamm bzw. Wildobst mit einer Höhe von mind. 300-400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe
Apfelbäume in regionaltypischen alten Sorten	
Birnbäume in regionaltypischen alten Sorten	
Kirschbäume in regionaltypischen alten Sorten	
Wildobst	
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pyrus pyraster	Holz-Birne

Pflanzliste IV
Pflanzqualität: Laubbaum mindestens H mB Stu 18 - 20, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein.

Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne 'Robin Hill'
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Sorbus aria 'Magnifica'	Großlaubige Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische-Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde Rancho

Pflanzliste V
Ergänzend zu den in der Pflanzliste I und III genannten Baumarten (welche auch in der Pflanzliste V verwendet werden dürfen) sind weitere nachfolgende Baumarten zulässig.
Pflanzqualität: Laubbaum mindestens H mB Stu 18 - 20, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein.

Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn i.S.
Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere i.S.
Sorbus intermedia in Sorten	Schwedische Mehlbeeren in Sorten
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde i.S.

Pflanzliste VI
Pflanzqualität freiwachsende Heckenstrukturen: Str. 2xv 100-125 mit Ballen, Pflanzdichte mind. 1 Str./m²
Pflanzqualität Solitärsträucher: Str. 3xv 125-150 mit Ballen

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere (Wildform)
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Rhamnus carthArcticus	Echter Kreuzdorn

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 06.07.2016
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 09.07.2016
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 03.12.2016
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 19.12.2016 bis 09.01.2017
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom .... mit Begründung vom .... gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am

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)

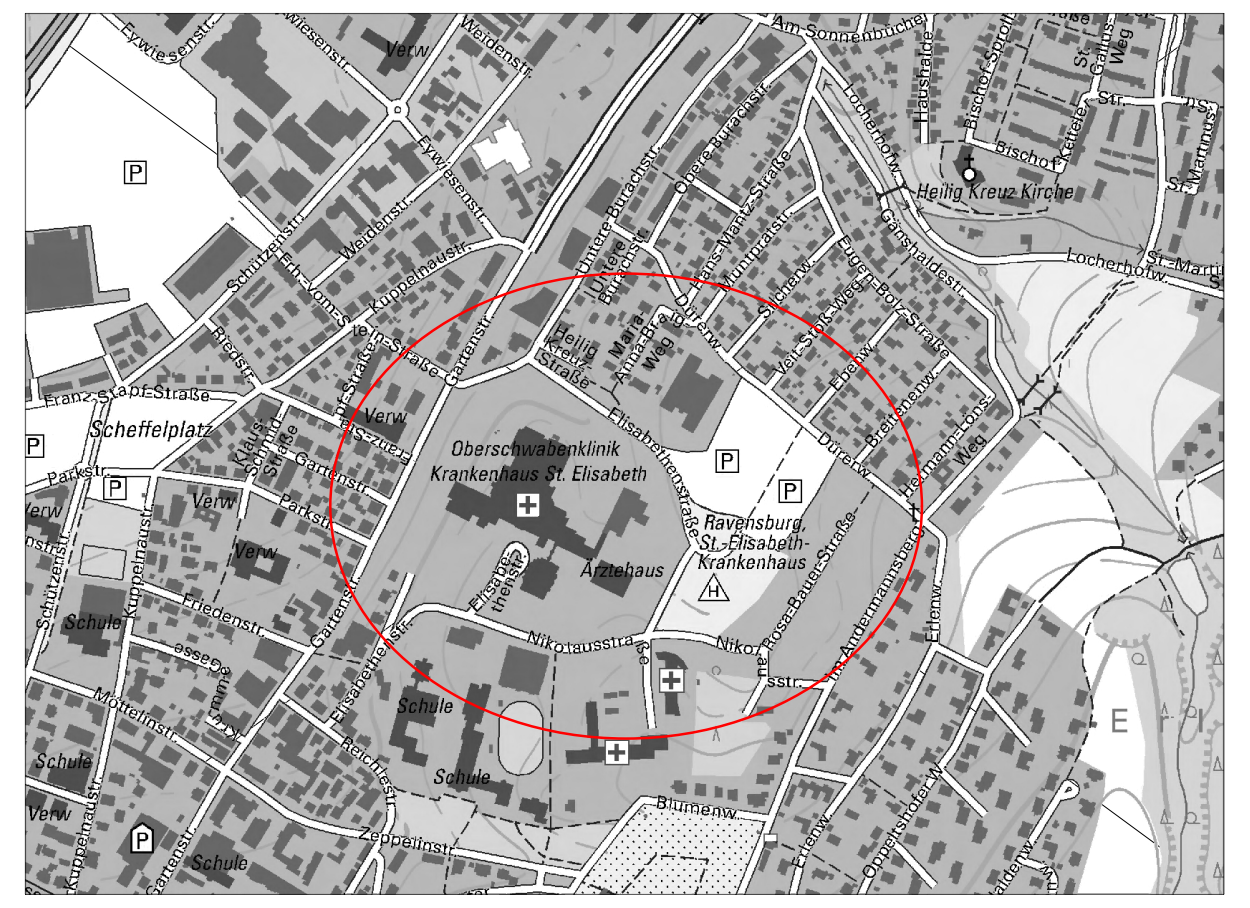
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am ....

Ravensburg, den .... (AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .... (STADTPLANUNGSAMT)

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG: **BEBAUUNGSPLAN** **"Krankenhaus St. Elisabeth/Andermannsberg - Teilbereich I - 1. Änderung"**	**M 1 : 1000**
Planfassung vom 23.09.2019	0 10 20
PLANVERFASSER .... Schmid BÜRGERMEISTER .... Bastin AMTSLEITER .... Herrling	Reg.Nr. Fertigung /