



### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- BauNVO (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (GBl. I 1991 S. 56), 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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37)

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Erlen / B33" werden bezüglich dem "Maß der baulichen Nutzung" und der "Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche" vollständig ersetzt. Bezüglich der "Art der baulichen Nutzung", der "Verkehrsflächen", den "Flächen für die Landwirtschaft", den "Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sowie dem "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen" werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Erlen / B33" ergänzt. Die zuvor genannten planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wie folgt gefasst:

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- GE 1.1 Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)**  
1.1.1 Gemäß § 9 BauNVO Abs. 2 BauGB sind in den Gewerbegebiete folgende allgemein bzw. nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig:  
- Tankstellen  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
- Vergnügungsstätten  
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- 1.1.2 In den Gewerbegebieten sind folgende bestimmte Arten und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 unzulässig:  
- Einzelhandelsbetriebe  
- Recyclingbetriebe  
- Speditionbetriebe
- 1.1.3 In den Gewerbegebieten ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50m² ausnahmsweise zulässig (Handwerkerprivileg). Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor), allenfalls ausnahmsweise, wenn der Betrieb der Gebietsversorgung dient.

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

- 0,6\*** 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 7,0\*** 2.2 Höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ)
- GH 15,5\*** 2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern über dem errechneten arithmetischen Mittelwert des geplanten Geländes an den Gebäudeecken
- 2.4 Eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten u. A.) ist zulässig um  
- bis zu 2,0 m für GH mehr als 20,5 m,  
- bis zu 3,0 m für GH zwischen 9,0 m und 15,0 m.

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

- a1** 3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)  
Im Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf die in der folgenden Tabelle enthaltenen Werte nicht überschreiten (gegliche Richtung):  
a1 max. 60m  
a2 ohne Längenbeschränkung
- a2** 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

##### 4. VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1** Öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2** Straßenbegrenzungslinie

##### 5. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

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

- 6.1 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen  
Innerhalb des Geltungsbereichs sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.
- 6.2 Beschränkung der nächtlichen Beleuchtung  
Zur Reduzierung von negativen Auswirkungen auf nachtaktive Insekten sowie Fledermäuse sind insektenfreundliche Leuchtmittel (mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht z. B. Naturdampf-Hochdruck- oder LED-Lampen) zu verwenden, die vollständig staubdicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten.  
Die Masten der Straßenlaternen haben eine maximale Höhe von 6 m. Der Einsatz von Skybeamen, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen, die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sowie die Verwendung greller Farbtöne für die Fassadengestaltung sind nicht zulässig. Auf direkte Außenbeleuchtung der Gebäude ist zu verzichten.  
In den tiefen Nachtstunden von 23 Uhr nachts bis 5 Uhr morgens ist von jeglicher Beleuchtung, abgesehen von der Sicherheitsbeleuchtung (Verkehrssicherheit, Gebäude), abzusehen.

- 6.3 Verwendung nichtspiegelnder Materialien für die Außenfassaden  
Bei den Außenwänden der Gewerbebauten sind glänzende oder stark spiegelnde Materialien unzulässig. Große, zusammenhängende Glasflächen der Außenfassade und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelfähigkeit und ihrer Durchsichtigkeit zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %, Empfindung der Vogelwarte Sempach, CH) zu verwenden.
- 6.4 Dachbegrünung  
Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von bis zu 5° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Flächen für technische Aufbauten, Flächen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

- K16** 6.5 Umgrenzung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen (K)  
beispielhaft
- 6.6 externe Kompensationsmaßnahme K16  
Umsetzung des Pflege- und Entwicklungsplanes an der Schussen bei Gutenfurt. Wiedervernässung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen, Anflutung des Ufers. (bereits umgesetzt)



- 6.7 Kompensationsmaßnahmen  
Gegenüber den ursprünglich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen geänderte sowie zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind wie folgt zugeordnet:

Nutzung	Maßnahme	Flächen-änderung	Disk-punkte
Nettobauland gesamt: 24.071 ha x 0,8 = 19.257 ha	davon: K 3: Anlage von dichten Gehölzstrukturen zur randlichen Eingrünung (16 % nicht umsetzbar) K 7: Umwandlung von Acker in extensives Grünland (0,66 % nicht umsetzbar) K 8: Grünlandextensivierung (15,09 % nicht umsetzbar)	-0,15 ha -0,024 ha -0,799 ha	-14.750 -2.160 -8.030
Ersatz der teilweise nicht realisierbaren K3, K7, K8	extern: K 16: Uferabflachung an der Schussen bei Gutenfurt, bereits umgesetzt		+24.940
Nettobauland, von der 1. Änderung betroffen (Zulässigkeit höherer Gebäude ohne Nebenanlagen) 24.071 ha x 0,6 = 14.443 ha	extern: K 16: Uferabflachung an der Schussen bei Gutenfurt, bereits umgesetzt		+4.206

Nutzung	Fläche	Maßnahme	Flächen-änderung	Fläche neu
Nettobauland gesamt	bisher: 23.807 ha neu: 24.071 ha Zugang +0,264			16.746 ha
davon		K 10: Umwandlung von Fichtenbeständen in einen standortgerechten Laubwald entlang des Gültelbaches, nördlich des Baches	+0,264 ha	1.424 ha
Verkehrsflächen	bisher: 2.535 ha neu: 2.271 ha Abgang: -0,264	K 10: Umwandlung von Fichtenbeständen in einen standortgerechten Laubwald entlang des Gültelbaches, südlich des Baches	-0,264 ha	1.686 ha
Gesamtfläche Kompensationsmaßnahmen	22,40 ha			19,64 ha

##### 7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Durchgrünung des Straßensystems mit mittelgroßkronigen Bäumen  
Entlang der Helmut-Vetter-Straße, dem Wendehammer an der Wilhelm-Brielmayer-Straße und dem südlichen Wendehammer an der Franz-Xaver-Honer-Straße sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen. Pro Erschließungsstraße ist eine einheitliche Baumart zu wählen. Der Standort der Bäume ist abweichend vom Planeintrag um bis zu 5,00m in jede Richtung verschiebbar.

##### 8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

##### B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Planungsrechtliche Festsetzung	1	2	3	4	5
1	Art der baulichen Nutzung				
2	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)				
3	Höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ)				
4	Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)				
5	Bauweise				

- unterirdisch geführte 110 kV-Leitung mit Schutzstreifen je 1,5 m beiderseits der Leitungsachse

##### C PLANUNTERLAGE

- 1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- 2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand
- 3. Höhenlinie mit Höhenangabe über N. N.
- 4. Höhenlage vorhandener öffentlicher Verkehrsflächen in m ü. NN

### VERFAHRENSVERMERKE

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik   | am 07.05.2014                 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB   | am 10.05.2014                 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung   | am 10.05.2014                 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung   | vom 19.05.2014 bis 08.06.2014 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik                    | am 26.06.2019                 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | am 29.06.2019                 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 07.06.2019 mit Begründung vom 07.06.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB        | vom 08.07.2019 bis 23.08.2019 |
| 8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik   | am 04.12.2019                 |
| 9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung   | am 04.01.2020                 |
| 10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom 07.06.2019/ 12.11.2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB | vom 13.01.2020 bis 19.02.2020 |
| 11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB   | 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)

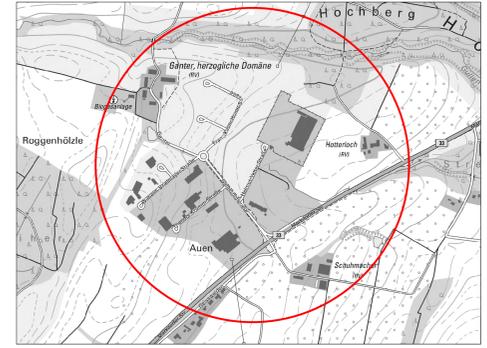
### Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den ..... (AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den ..... (STADTPLANUNGSAMT)

### ÜBERSICHTSKARTE



**Stadt Ravensburg**

LAGEPLANBEZEICHNUNG:  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"GEWERBEGEBIET ERLN / B33 - 1. ÄNDERUNG"**

M 1 : 2000

Planfassung vom 07.06.2019/ 12.11.2019

PLANVERFASSER Herbst	BÜRGERMEISTER Bastin	AMTSLEITER Herfling
-------------------------	-------------------------	------------------------

Reg. Nr. / Fertigung /