RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl.I S.3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl.I S.1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 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)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) i. d. F der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

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) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

1.500 m² — 1.1 Höchstzulässige Grundfläche (GR) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 2 und 4 BauNVO

3.000 m² — 1.2 Höchstzulässige Geschossfläche (GF) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20, Abs. 3 BauNVO
Berechnung der Geschossfläche
Bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

GH (FD,EH+3,5m) — 1.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m (ü. NHN) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt in m über NHN.

1.4 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 3,00 m auf Dachflächen von Neugebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe wird dessen ist zulässig.
Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen von Neugebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wand- oder Gebäudehöhe mit diesen ist zulässig.

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

2.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o — 2.2 Offene Bauweise (o) § 22 Abs. 2 BauNVO

3. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Kindergarten

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

Hinweis: Die Aufteilung der verkehrsfläche ist unverbindlich.

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkierungsfläche
Fuß- und Radweg

4.2 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche

4.3 Straßenbegrenzungslinie

5. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

In dem Gebiet kann Niederschlagswasser, das über die Dach- und Oberflächen anfällt, wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht versickert werden.
Das Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist über öffentliche Regenwasserkanäle zu sammeln und dem nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Regenrückhaltebecken zuzuführen. In diesem Becken wird das Niederschlagswasser zwischengespeichert und über Regeleinrichtungen gedrosselt in den "Bühlhäuslebach" abgeleitet.
Das Fassungsvermögen des Regenrückhaltebeckens ist der Oberlast an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu genehmigen.
Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswassers oder eine Vermischung mit Schmutzwasser sind unzulässig.

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)

6.1 Flächen für den Erhalt der Funktionalität des Fledermauskorridors
Ohne spezifische Maßnahmen.

6.2 Erhalt und Sicherung von bestehenden Gehölzen und markanter Solitärbäume; Baumschutz/Wurzelschutz
Innerhalb des dargestellten Wurzelschutzbereiches des außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Baumes sind bauliche Nebenanlagen nach §14 und §23 (5) BauNVO sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Arbeiten im Wurzelschutzbereich sind nicht zulässig. Die Vorgaben der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen sowie der ZTV Baumpflege sind in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Der Rückschnitt von Ästen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch geeignete Fachfirmen auszuführen. Bei Arbeiten an der Baum durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen. Die Festsetzung bezüglich des Wurzelschutzes ist deshalb auf die Lebensspanne des Baumes begrenzt und gilt daher nur bis zu diesem Abgang.

6.3 Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten

Für alle Anpflanzungen sind standortgerechte Gehölze (Arten entsprechend Pflanzenliste in der Anlage) folgender Qualitäten zu verwenden:

- Wuchsklasse I: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mindestens 18 - 20 cm Stammumfang, 300 - 400 cm Höhe
- Wuchsklasse II: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mindestens 18 - 20 cm Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe
- Obstgehölze: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang, 150 - 250 cm Höhe
- Sträucher: 2 x verpflanzt, mindestens 125 - 150 cm Höhe.

Die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" sowie der DIN18916 sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten, insbesondere hinsichtlich der Pflanzungsbereitgräbe, der Verwendung von Substraten mit entsprechendem Gütenachweis, der Verwendung von Bodenhilfsstoffen sowie Bewässerungs- und Befestigungssystemen.

6.4 Pflanzgebot von Bäumen mit variablem Standort

Zu pflanzender Baum, variabler Standort; im Bereich des Kindergartens sind mindestens 7 standortgerechte Bäume (II. Wuchsklasse) und im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkierungsfläche sind mindestens 9 standortgerechte Bäume (I. Wuchsklasse) zu pflanzen; die Pflanzung fungiert als Korridor für die in der Umgebung vorkommenden Fledermäuse. Es sind ausschließlich Arten entsprechender der Pflanzenliste in der Anlage zu verwenden. Bezüglich der verwendeten Pflanzqualitäten ist die Festsetzung "Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten" anzuwenden. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen.

6.5 Pflanzgebot von Sträuchern mit variablem Standort

Zu pflanzender Strauch, variabler Standort; im Bereich des Kindergartens sind mindestens 7 standortgerechte Solitärsträucher zu pflanzen; es sind ausschließlich Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Anlage zu verwenden. Bezüglich der verwendeten Pflanzqualitäten ist die Festsetzung "Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten" anzuwenden. Die Sträucher sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen.

6.6 Minderung von Lichtimmissionen; Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Es sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtung sind umweltschonende, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel (warmweiße LED-Leuchten, Lichtfarbe unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse. Der Lichtkegel darf nach unten ausgerichtet sein. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Eine flächige Anstrahlung von Wänden, Fassaden und Bodenstrahler sind nicht zulässig.

6.7 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Es 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.

6.8 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten

In dem Baugebiet sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflastersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

6.9 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit gleichgenannten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

6.10 Bodenschutz

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 DIN18915 ist anzuwenden.
Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig. Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als PDF-Datei auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist. Die DIN19731 ("Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial") und DIN18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

6.11 Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,12m zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind ebenfalls extensiv zu begrünen.

6.12 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Pflanzungen:
- kleinkroniger Bäume von mindestens 0,8 m
- mittelkroniger Bäumen von mindestens 1,2 m
- großkroniger Bäumen von mindestens 1,5 m

zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Zufahrten sowie Zuwege für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind extensiv zu begrünen.

6.13 Artenschutz

Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

6.14 Schutz vor Vogelschlag:

Für Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Verglaste Balkone, verglaste Wind- und Sichtschutzelemente sowie verglaste "Über-Eck"-Situationen sind nicht zulässig. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Ab einer zusammenhängenden Glasfläche von 2,5 m² sind spiegelzusarme Scheiben mit einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (Strukturglas) 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.

7. Geländeanpassung an Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

8. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

EFH (567,30 m ü. NHN) — 8.2 Höhenlage baulicher Anlagen/Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH)
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
Für den Gemeinbedarfsfläche ist eine Mindest-Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) im Lageplan in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Sie wird gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses.

8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

9. ZUORDNUNG VON KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die tabellarische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist im anhängigen Umweltbericht ausgearbeitet und kann dort und dem dieser Stelle nicht aufgeführt (siehe Nachweis Büro Sieber Consult GmbH zum Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg Kindergarten" vom 03.02.2021).

Der nach Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

Ausgleichsbedarf und Ausgleich	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	- 7.839
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 39.920
Ausgleichsbedarf Gesamt	**- 47.759**

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf beträgt -47.759Ökopunkten wird durch eine externe Kompensationsmaßnahme (K1) sowie die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme der Stadt Ravensburg (K2) ausgeglichen:

K1: Die Ausgleichsfläche liegt westlich des Plangebietes an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg III" auf der Fl.-Nr.349 (Gemarkung Schmalegg, siehe Abbildung unten), Eingang des "Bühlhäuslebaches" wurde in den ersten Metern des Gewässerrandstreifens eine Ausgleichsfläche umgesetzt, welche dem Radweg Hinzistobel zugeordnet ist. Ab diesen 8Metern ist auf einer Breite von 7Metern und einer Länge von gerundet 265Metern die vorhandene Ackerfläche in artenreiches Grünland umzuwandeln. So wird ein Gewässerrandstreifen von insgesamt 15Metern geschaffen. Die Fläche der Maßnahme beläuft sich auf 1.855m², der Flächenumfang beträgt rund 543Meter. Bei der Ansaat des Grünlands ist autochthones, artenreiches Saatgut zu verwenden. Die Pflege kann durch zwei- bis dreischürige Mahd erfolgen. Die 1. Mahd ist zur Blütezeit der bestandsbildenden Gräser durchzuführen. Bis zur weiten Mahd sind je nach Witterungsverhältnissen 6 bis 8 Wochen Ruhezeit einzuhalten in denen keine Pflegemaßnahmen stattfinden dürfen. Die Ausbringung von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist verboten. Um den 15 Meter breiten Korridor von den östlich weiterhin angrenzenden Ackerflächen abzugrenzen und zu sichern, sind im Bereich der Nutzungsgrenze zwischen Acker und Grünland abschnittsweise kleine Strauchgruppen mit autochthonen gebietsheimischen Sträuchern als Landmarken zu pflanzen.

K2: Der darüber hinaus notwenige Ausgleichsbedarf soll über Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Ravensburg ausgeglichen werden. Die zugeordnete Ökokontomaßnahme befindet sich in der Schussen-Aue bei Gutenfurt zwischen Bahndamm und der Schussen, ca. 1,3 km südwestlich von Oberzell auf den Fl.-Nrn. 332/5, 339/1, 343/3, 344, 345, 346/1, 347/1 (Gemarkung Eschach, siehe Abbildung unten). Die Ökokontomaßnahme umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7,8 ha. Folgende Maßnahmen zur Aufwertung wurden umgesetzt: Naturnahe Umgestaltung der Schussen und Herstellung gewässertypischer Strukturelemente, Reaktivierung des linksseitigen Retentionsraums durch Teilrückbau des Dammes, Anlage auentypischer Strukturen und sukzessive Entwicklung einer Weichholz- und Hartholzaue. Der aktuelle OP-Stand beträgt 1.164.023OP. Dem geplanten Eingriff werden hiervon 36.659Ökopunkte zugeordnet. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden vollständig ausgeglichen. Im Ökokonto der Stadt Ravensburg verbleiben für die Ökokontomaßnahme demnach noch 1.127.364OP.

Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der nachfolgenden Tabelle wie folgt zuzuordnen:

Eingriff	Kompensations-maßnahme	Dem Eingriff zuzuordnende Prozent von der Kompensations-maßnahme
Fläche für Gemeinbedarf	K1 und K2	69%
Verkehrsfläche (GrF)	K1 und K2	31%

Zur Lage der Ausgleichsfläche K1 auf der Fl.-Nr.349 der Gemarkung Schmalegg und zur Lage der zugeordneten Ökokontomaßnahme K2 auf den Fl.-Nrn.332/5, 339/1, 343/3, 344, 345, 346/1 und 347/1 der Gemarkung Eschach siehe Umweltbericht der Sieber Consult GmbH vom 03.02.2021.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Einfriedungen sind nur in Form von begrünten Zäunen aus Holz- oder Metall bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, sowie e.g. Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Auf maximal 10% der Grundstücksgrenze sind Unterbrechungen mit Steien und Mauern zulässig. Um für Kleintierwesen die Durchgängigkeit zwischen den Gärten zu ermöglichen, sind Zaunsockel ausgeschlossen.

1.2 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Abfallbehälter sind in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen (z.B. Müllboxenbox) zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken einzufassen.

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen: 1 | 2 | 3 | 4

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):
1 Art der baulichen Nutzung
2 höchstzulässige Grundfläche (GR)
3 höchstzulässige Geschossfläche (GF)
4 Bauweise

1.2 Angrenzende Bebauungspläne
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes „Ortsmitte Schmalegg III" (derzeit in Aufstellung) der Stadt Ravensburg (siehe Planzeichnung)

1.3 Lufterisionsminderung während der Bauphase
Es wird empfohlen auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfilter zu verwenden. Ebenfalls sollten die öffentlichen Straßen von Baustellenverunreinigungen (vor allem Verschleppung von Erdmaterial) umgehend von den Verursachern gereinigt werden.

1.4 Schutz vor Starkregenereignissen
Zum Objektschutz vor Starkregenereignissen sollten Lichtschächte sowie Zufahrten zu Tiefgaragen bis zur festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) geführt werden. Die Veranlwortung der Umsetzung der genannten Ausführungen und damit der ausreichende Objektschutz obliegt dem Eigentümer.

1.5 Energieeinsparung
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäude(Energie)Gesetz - GEG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

1.6 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))

1.7 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.

1.8 Baumschutz/Wurzelschutz und Baumpflege
Für den ausfallhaft angrenzend an den Geltungsbereich vorkommenden und erhaltenswerten Baum gelten die Inhalte der Festsetzung zum "Erhalt und Sicherung von bestehenden Gehölzen und markanter Solitärbäume; Baumschutz/Wurzelschutz".

1.9 Stellplatzsatzung
Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg.

1.10 Einleitung in einen Vorfluter (Gewässer) / Regenwasserkanal
Bei einer Einleitung in einen Vorfluter / Regenwasserkanal darf das Regenwasser nur gedrosselt eingeleitet werden (DIN-ATV, A 117). Drainagen dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser durch Drainagen über den Schmutz- oder Regenwasserkanalsystem ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig. Auf Flächen, welche in einem Regenrückhaltebecken entwässern, ist eine Einleitungsmenge z.B. Autowäsche nicht zulässig. Das Retentionsbecken wurde bei der Auslegung auf ein 100 jährliches Niederschlagsereignis ausgelegt. Mit der jetzigen Herstellung des Retentionsbeckens für das gesamte geplante Einzugsgebiet (BA I bis BA III+KOGA) wird damit bis zur Enderschließung aller Bauabschnitte die Hochwassersituation im "Bühlhäuslebach" und somit für die Ortschaft Schmalegg verbessert. Die erforderlichen Nachweise erfolgen im Verfahren für das wasserrechtliche Benehmen für die Erschließungsplanung.

1.11 Minimierung des Schmutzmitgehalts im Niederschlagswasser
Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

1.12 Grundwasserschutz
Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 (2) WHG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterschrieben werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Bei Bauvorhaben, die eine Grundwasserabsenkung oder Grundwasserzutage zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur voübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 (2) WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

1.13 Bodenschutz
Um den sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Grund und Boden gemäß §§1a Abs.2 und 3, 202 BauGB sowie §§1, 2 und 7 BBodSchG sicherzustellen wird empfohlen, eine Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des ausschließenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Auswesung von Lagerflächen sowie Auswesung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung), Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.
Die DIN19731 ("Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial") und DIN18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

1.14 Geplante Verkehrsfläche des angrenzenden Bebauungsplanes „Ortsmitte Schmalegg III" (derzeit in Aufstellung) der Stadt Ravensburg

368-187 / Flurstücksnummer — 1.15 Geplante Straßenführen des angrenzenden Bebauungsplanes „Ortsmitte Schmalegg III" (derzeit in Aufstellung) der Stadt Ravensburg

D PLANUNTERLAGE

505 / 504 — 1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand

3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NHN.

Koordinatensystem: ETRS89 UTM Zone 32 6-stellig
Höhensystem: DHHN2016

E ANLAGE

Pflanzliste

Liste A
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus carnea
Betula pendula
Fagus sylvatica
Fagus sylvatica
Quercus petraea
Quercus robur
Sophora japonica
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra

Bäume 1. Wuchsklasse
Spitzahorn
Bergahorn
Rosskastanie
Hänge-Birke
Rotbuche
Rotbuche
Walnuss
Trauben-Eiche
Stieleiche
Schnurbaum
Winterlinde
Sommerlinde
Bergulme

Liste B
Acer campestre
Alnus cordata
Carpinus betulus
Corylus columa
Malus floribunda
Prunus avium
Prunus padus
Pyrus communis
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Malus domestica
Prunus domestica
Pyrus domestica
* Bei der Pflanzung von Sorten nur regionalityische alte Sorten

Bäume 2. Wuchsklasse
Feldahorn
Herzblättrige Erle
Hainbuche
Baumhasel
Zierapfel
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Speierling
Eberesche
Speierling
Apfel*
Kirsche, Pflaume*
Birne*

Liste C
Amelanchier arborea
Amelanchier lamarckii
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Kolkwitzia amabilis
Ligustrum vulgare
Prunus cerasifera
Prunus laurocerasus
Prunus padus
Prunus spinosissima
Sambucus nigra
Salix cinerea
Salix daphnoides
Salix viminalis
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Sträucher
Blasen-Felsenbirne
Kupfer-Felsenbirne
Kornelkirsche
Wald-Haselnuss
Eingriffliger Weißdorn
Perlmuttstrauch
Liguster
Pflaumenkirsche
Lorbeerkirsche
Traubenkirsche
Weinrose
Silberweidrose
Schwarzer Holunder
Grauweide
Reifweide
Kortweide
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball

Liste D
Aristolochia macrophylla
Celastrus orbiculatus
Clematis montana
Hedera helix
Humulus lupulus
Hydrangea petiolaris
Lonicera caprifolium
Parthenocissus quinquefolia
Polygonum aubertii
Vitis vinifera
Wisteria floribunda

Kletterpflanzen
Pfeifenwinde
Baumwürger
Bergwaldrebe
Efeu
Hopfen
Kletter-Hortensie
Jelängerjelieber
Wilder Wein
Schlingknöterich
Weinrebe
Blauregen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik — am 07.11.2018

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB — am 10.11.2018

3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung — am 10.11.2018

4a. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) — vom 19.11.2018 bis 07.12.2018

4b. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Termin) — am 28.07.2020

5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik — am XX.XX.XXXX

6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung — am XX.XX.XXXX

7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom ..... mit Begründung vom ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB — vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX

8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik — am XX.XX.XXXX

9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung — am XX.XX.XXXX

10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB — vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX

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)

Ortsüblliche 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

"Ortsmitte Schmalegg Kindergarten" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Am Schlehdorn 1
88131 Lindau (B)
Telefon: 0 83 82/27 405-0
Internet: www.sieberconsult.de
Sieber Consult GmbH

M 1 : 500
0 5 10 15m

Planfassung vom 03.02.2021

PLANVERFASSER	BAUBÜRGERMEISTER	AMTSLEITER
.....	..