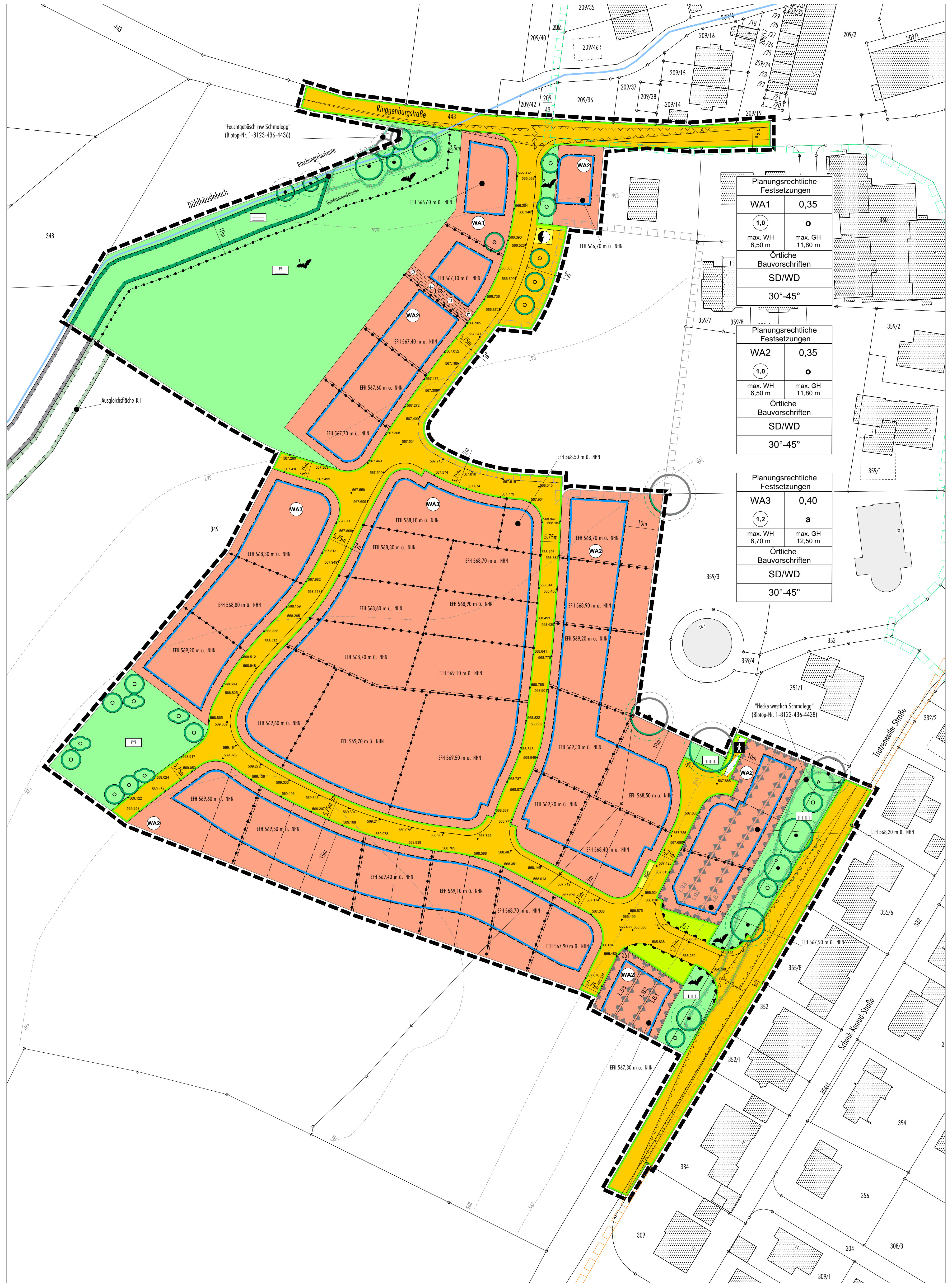


## RECHTSGRUNDLAGEN

| | |
|---|---|
| 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) |
| Planungssicherstellungs-gesetz (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. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen nach §4 Abs.3 Nrn.1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

0,35*
* beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.
Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 zulässig.

(1,2)*
* beispielhaft

2.3 Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO

Berechnung der Geschoßfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind bei der Berechnung der zulässigen Geschoßfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

max. WH 6,5*
* beispielhaft

2.4 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Wandhöhe ist beim Satteldach bzw. Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Balkon- und Terrassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.

max. GH 11,20*
* beispielhaft

2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt in m über der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH).

2.6 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 im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 mit einer Höhe von maximal 1,50 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA3 mit einer Höhe von maximal 3,00 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wand- oder Gebäudehöhe mit diesen ist zulässig.
Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wand- oder Gebäudehöhe mit diesen ist zulässig.

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

o 3.1 Offene Bauweise (o) § 22 Abs. 2 BauNVO

a 3.2 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO
Es sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 27,00m zulässig.

3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### 4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Garagen (Ga), Tiefgaragen (Tg), Carports (Cp) sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sowie Swimmingpools, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in einem Abstand von mindestens 2,50m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, wenn die Sichtweiten nicht anderweitig beeinträchtigt werden (z. B. im Kurvenbereich.)
Vor senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche stehenden Garagen, mit Ausnahme der Gemeinschaftsstellplätze, sind mind. 5,00m Aufstellfläche einzuhalten. Mit Stellplätzen (St) muss ein Abstand von mind. 1,00m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden, mit Ausnahme von Zufahrten.

### 5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden 3 pro Einzelhaus bzw. 2 pro Doppelhaushälfte oder 2 pro Reihenhauselement.

### 6. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Für den fließenden Verkehr ist eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m über Fahrbahnoberkante sicherzustellen. Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m über Fahrbahnoberkante sind zulässig.

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

Hinweis: Die Aufteilung der verkehrsfläche ist unverbindlich.

🟧 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

🟩 7.2 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche

7.3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

7.4 Straßenbegrenzungslinie

7.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist je Grundstück eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 6,50m zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet WA3 ist je Grundstück eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 6,50m zulässig. Sind abweichend zwei Zufahrten oder eine verbundene Zufahrt für Tiefgarage und oberirdische Stellplätze erforderlich, darf die Breite aller Zufahrten addiert 8,50m nicht übersteigen.

Müll 7.6 Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung,
hier Abfall: Standort zum Aufstellen von Müllbehältern

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und WA3 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 im ersten Entwässerungsabschnitt über öffentliche Regenwasserkanäle zu sammeln und dem nordwestlich gelegenen Regenrückhaltebecken zuzuführen. In diesem Becken wird das Niederschlagswasser zwischengespeichert und über Regeleinrichtungen gedrosselt in den "Bühlhäuslebach" abgeleitet.
Im zweiten Entwässerungsabschnitt ist das Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) über öffentliche Regenwasserkanäle zu sammeln und in den Mischwasserkanal in der „Trutzenweiler Straße" einzuleiten.
Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.
Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswassers oder eine Vermischung mit Schmutzwasser sind unzulässig.

### 9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1 9.1 Flächen für den Erhalt der Funktionalität des Fledermauskorridors

Ohne spezifische Maßnahmen. Es gelten die grünordnerischen Festsetzungen der zugeordneten Grünflächen.

2 9.2 Öffentliche Grünfläche als Fledermauskorridor

Zur Erhaltung eines Fledermauskorridors. Ohne bauliche Anlagen. Die öffentliche Grünfläche als Fledermauskorridor ist mit niedrigwüchsigen Strauchgruppen und zwei Bäumen 2. Wuchsklasse zu bepflanzen. Für alle anzupflanzenden Gehölze sind Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Anlage zu verwenden. Bezüglich der verwendeten Pflanzqualität ist die Festsetzung zu "Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten" anzuwenden. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen. Sofern ausreichend große offenen Bereiche in der öffentlichen Grünfläche als Fledermauskorridor verbleiben, sind diese insektenfreundlich als Extensivwiese zu gestalten und zu pflegen. Zur Anlage sind blütenreichen Wiesenmischungen aus möglichst autochthonem Saatgut zu verwenden. Zur Entwicklung als Extensivwiese ist die öffentliche Grünfläche als Fledermauskorridor durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Zwischen den zwei Schnitten ist ein Abstand von mind. 8 Wochen einzuhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

9.3 Öffentliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen

Zur Einhaltung des Gewässerrandstreifens von 10 Metern sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung in südwestliche bis nordwestliche Richtung. Ohne bauliche Anlagen. Die öffentliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen ist insektenfreundlich als Extensivwiese zu gestalten und zu pflegen. Zur Anlage sind blütenreichen Wiesenmischungen aus autochthonem Saatgut zu verwenden. Zur Entwicklung als Extensivwiese ist die öffentliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni; 2. Mahd Ende September) zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
Im Gewässerrandstreifen (gem. § 38 WHG i.V.m. § 29 WG) ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Mauern, feste Zäune, Wegebefestigungen aller Art durch Befestigen des Bodens in Form von Platten, bekiesten oder bituminösen Geh- oder Fahrwege o.ä., Auffüllungen/Abgrabungen, Gartenhütten, Überdachungen, Stellplätze. Lagerplätze, Kompostanlagen usw.) verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Die Grünfläche dient dem Erhalt der Funktionalität des Fledermauskorridors.

R 9.4 Öffentliche Grünfläche als Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser

In diesem Bereich (Regenrückhaltebecken) ist das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen zwischen zu speichern und über Regeleinrichtungen gedrosselt (15 l/s*ha) in den "Bühlhäuslebach" abzuleiten. Um den Hochwasserabfluss des „Bühlhäuslebach" nicht zu erhöhen, ist das Niederschlagswasser bis zum $HQ_{100}$ im Regenrückhaltebecken zurück zu halten und nur der gedrosselte Abfluss in den Vorfluter einzuleiten. Die öffentliche Grünfläche als Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser ist entlang der nördlichen, nordwestlichen und südwestlichen Grenze, also parallel zum Gewässerrandstreifens des "Bühlhäuslebachs" und der südwestlichen Plangebietsgrenze, mit einer durchgehenden Strauchpflanzung (freiwachsende Hecke) einzugrünen. Notwendige Zufahrten sind ausgenommen und zulässig. Die Strauchpflanzung ist durch die Pflanzung von mind. 8 Solitärbäumen (I. Wuchsklasse) zu ergänzen. Für alle anzupflanzenden Gehölze sind Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Anlage zu verwenden. Bezüglich der verwendeten Pflanzqualität ist die Festsetzung zu "Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten" anzuwenden. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen. Sofern das Retentionsbecken eingezäunt werden soll, muss die Einfriedung - mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente - zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Die Grünfläche dient dem Erhalt der Funktionalität des Fledermauskorridors.

9.5 Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

Zur Schaffung einer angemessenen Ortsrandeingrünung zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Trutzenweiler Straße. Ohne bauliche Anlagen. Die öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ist insektenfreundlich als Extensivwiese zu gestalten und zu pflegen. Zur Anlage sind blütenreichen Wiesenmischungen aus möglichst autochthonem Saatgut zu verwenden. Zur Entwicklung als Extensivwiese ist die öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Zwischen den zwei Schnitten ist ein Abstand von mind. 8 Wochen einzuhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Um Einwüchse der Gehölzbestände in den Fahrbahnraum zu verhindern, sind regelmäßige fachgerechte Pflegeschnitte zur Herstellung der Verkehrssicherheit sowie des Lichtraumprofils zulässig. Die Grünfläche dient dem Erhalt der Funktionalität des Fledermauskorridors.

9.6 Öffentliche Grünfläche als Spielplatz

Zur Schaffung eines innerörtlichen Spielplatzes. Die öffentliche Grünfläche als Spielplatz ist im Bereich der geplanten Pflanzungen (Teilfläche), insgesamt jedoch auf mindestens 10% der Fläche, als Extensivwiese zu gestalten und zu pflegen. Zur Anlage der extensiven Teilbereiche sind blütenreichen Wiesenmischungen aus möglichst autochthonem Saatgut zu verwenden. Zur Entwicklung als Extensivwiese sind die Teilbereiche der öffentlichen Grünfläche als Spielplatz durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Zwischen den zwei Schnitten ist ein Abstand von mind. 8 Wochen einzuhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

### 10. Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte / Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR Gemäß Eintragung im Lageplan ist die Fläche mit einem mind. 3 m breiten Korridor mit einem Ausübungsrecht durch Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

### 11. 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)

11.1 Erhalt und Sicherung von bestehenden Gehölzen und markanter Solitärbäume; Baumschutz/Wurzelschutz

Die bestehenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs entlang der Trutzenweiler Straße und entlang des Bühlhäuslebachs sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Folgende beiden Fälle sind zu unterscheiden:
**Fall 1:** Für die in den Allgemeinen Wohngebieten zu erhaltenden Gehölze sind Arbeiten im Wurzelschutzbereich nicht zulässig. Innerhalb des dargestellten Wurzelschutzbereiches der Bäume sind bauliche Nebenanlagen nach §14 und §23 (5) BauNVO sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
**Fall 2:** In öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, den Flächen des Gewässerrandstreifens sowie den Wurzelschutzbereichen der in den öffentlichen Grünflächen zu erhaltenden Gehölze sind ausnahmsweise Arbeiten zur Anlage der Grünflächen, der Gewässerunterhaltung sowie Tiefbauarbeiten für Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig. Bei diesen Arbeiten sind entsprechende (Wurzel)Schutzmaßnahmen im Rahmen der Vorgaben nach 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 in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch eine gleichartige Neupflanzung auf den städtischen Grundstücken zu ersetzen.
**Für beide Fälle gilt:** Der Rückschnitt von Ästen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch geeignete Fachfirmen auszuführen. Die Festsetzung bezüglich des Wurzelschutzes ist zeitlich auf die Lebensspanne der Bäume begrenzt und gilt daher nur bis zu deren Abgang.

11.2 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 Pflanzgrubengröße, der Verwendung von Substraten mit entsprechendem Gütenachweis, der Verwendung von Bodenhilfsstoffen sowie Bewässerungs- und Belüftungssystemen.

11.3 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan zu pflanzender Baum (II. Wuchsklasse), verbindlicher Standort, der innerhalb der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets (WA) und der öffentlichen Grünfläche als Fledermauskorridor um bis zu 5,00 Meter verschiebbar ist; es sind ausschließlich Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Anlage zu verwenden. Bezüglich der verwendeten Pflanzqualitäten ist die Festsetzung zu "Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten" anzuwenden. Der Baum ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen.

11.4 Pflanzgebot von Bäumen mit variablem Standort

Zu pflanzender Baum (I. Wuchsklasse), variabler Standort; im Bereich des Spielplatzes, der Verkehrsfläche im Osten des Plangebietes und in der öffentlichen Grünfläche entlang der Trutzenweiler Straße, es sind ausschließlich Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Anlage zu verwenden. Bezüglich der verwendeten Pflanzqualitäten ist die Festsetzung zu "Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten" anzuwenden. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen.

11.5 Pflanzgebot von Sträuchern mit variablem Standort

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

11.6 Pflanzung in den Grundstücken des WA1, WA2 und WA3

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum und ein standortgerechter Solitärstrauch zu pflanzen. Für alle anzupflanzenden Gehölze sind Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Anlage zu verwenden. Bezüglich der verwendeten Pflanzqualität ist die Festsetzung zu "Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten" anzuwenden. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen.

11.7 Minderung von Lichtimmissionen; Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umweltschonende, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel (warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Eine flächige Anstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig. Um eine nächtliche Beleuchtung des Bühlhäuslebachs und des Retentionsbeckens zu vermeiden, dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in Richtung des Bühlhäuslebachs und des Retentionsbeckens abstrahlen.

11.8 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 monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

11.9 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten

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

11.10 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 geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig. Autowaschen ist auf Privatflächen nicht zulässig, da das Niederschlagswasser in den Vorfluter geleitet wird.

11.11 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. Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig. 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.

11.12 Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m 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.

11.13 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.

11.14 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-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

11.15 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 spiegelungsarme 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.

11.16 Ausgleich für die Beeinträchtigung geschützter Biotope gemäß §30 Abs.4 BNatSchG bzw. §33 Abs.3 Ziff.2 NatSchG Baden-Württemberg

Im Rahmen der Planung werden zwei geschützte Biotope teilweise zerstört bzw. hinsichtlich ihrer Funktionalität beeinträchtigt. Für diese Zerstörung bzw. Beeinträchtigung ist ein entsprechender Ausgleich zu erbringen. Konkret handelt es sich um folgende Biotope:

- "Feuchtgebüsch nw Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4436)
- "Hecke westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4438)

Der Ausgleich des Biotops "Hecke westlich Schmalegg" erfolgt flächengleich mit dem Faktor 1:1. Die notwendige Ausgleichpflanzung beträgt daher eine Fläche von 75 m². Auf dieser Fläche sind gebietsheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die funktionale Beeinträchtigung des Biotops "Feuchtgebüsch nordwestlich Schmalegg" wird mit der Pflanzung von jeweils 10 gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern ausgeglichen. Der Ausgleich für beide Biotope erfolgt kombiniert außerhalb des Plangebietes entlang des "Bühlhäuslebachs" südlich des geschützten Biotops "Grabenröhricht westlich Schmalegg" (Biotop-Nr.1-8123-436-4437) bis zur südlichen Flurstücksgrenze der Fl.-Nr. 349. Als Maßnahme ist vorgesehen, die in diesem Abschnitt des "Bühlhäuslebachs" sehr lückigen Gehölzstrukturen durch standortgerechte Neupflanzungen zu ergänzen. Der Ausgleich darf nicht innerhalb des Biotops "Grabenröhricht westlich Schmalegg" erfolgen.

### 12. Schutz vor Verunreinigungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Der Einsatz von Festbrennstoffen jeglicher Art (z.B. Holz, Pellets, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen und Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen ist unzulässig.

### 13. Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz
Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm der Kreis-Straße K7975 (Trutzenweiler Straße) sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen.

LS1 13.1 Lärmschutzfestsetzung LS1

Beurteilungspegel tags > 58 dB(A), nachts > 48 dB(A)
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreis-Straße K 7975 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 64 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die der Kreis-Straße K 7975 rückwärtige Gebäudeseite (Nordwesten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

LS2 13.2 Lärmschutzfestsetzung LS2

Beurteilungspegel tags > 55 dB(A) und ≤= 58 dB(A), nachts > 48 dB(A)
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreis-Straße K 7975 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 62 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die der Kreis-Straße K 7975 rückwärtige Gebäudeseite (Nordwesten) zu orientieren. Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) sind auf die der Kreis-Straße K 7975 abgewandten Gebäudeseiten (Südwesten, Nordwesten, Nordosten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

LS2 13.3 Lärmschutzfestsetzung LS3

Beurteilungspegel tags > 55 dB(A) und ≤= 58 dB(A), nachts > 45 dB(A) und ≤= 48 dB(A)
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreis-Straße K 7975 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 61 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohn-zimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die der Kreis-Straße K 7975 abgewandten Gebäudeseiten (Südwesten, Nordwesten, Nordosten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

### 14. 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.

### 15. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

15.1 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 569,50 m ü. NHN*
* beispielhaft

15.2 Höhenlage baulicher Anlagen/Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) als Mindestwert
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 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. Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen Festsetzungen zur Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

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

## B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1.1 Umgrenzung von Biotopen gem. §30BNatSchG
- "Feuchtgebüsch nw Schmalegg" (Biotop-Nr.1-8123-436-4436)
- "Hecke westlich Schmalegg" (Biotop-Nr.1-8123-436-4438)

10m 1.2 Gewässerrandstreifen im Verlauf des Bühlhäuslebachs

Zum Schutz des Bühlhäuslebachs vor Beeinträchtigungen, wird ab der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von 10 Metern als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

1.3 Schutz der bestehenden Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Die ersten 8 Meter des Gewässerrandstreifens entlang des Bühlhäuslebachs sind bereits als Ausgleichsmaßnahme gesichert und dem Radweg Hinzistobel zugeordnet. Neben einem gewässerbegleitenden Gehölz- und Saumstreifen beinhaltet die Maßnahme eine extensive Wiesenfläche. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Schutz der Ausgleichsfläche ist eine Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche im Rahmen von Arbeiten im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet verboten. Sollte es dennoch zu Beeinträchtigungen kommen, ist die Wiederherstellung des Zielzustandes der Ausgleichsfläche verbindlich umzusetzen.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

SD/WD*
* beispielhaft

1.1 Dachform von Hauptbaukörpern
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben (SD - Satteldach, WD - Walmdach).
Abweichend davon sind in den allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 Flachdächer (0-3°) bis maximal 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig.
Mit Dachflächen von Dachaufbauten darf der Flachdachanteil überschritten werden.
Bei der Berechnung der relevanten Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes sind Gebäudeteile, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

30°-45°*
* beispielhaft

1.2 Dachneigung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes festgesetzt. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern symmetrisch auszuführen.

1.3 Dachdeckung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 12 ° sind zur Dacheindeckung ausschließlich Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun und grau zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.4 Dachdurchbrechung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Nach §74 Abs.1 Nr.1 LBO gelten als Dachdurchbrechungen: Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen der Dachflächen (z.B. Treppenräume, Aufzugsüberfahrten). Sie sind bei Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Mit einer Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand)
- je Dachfläche nur je eine Form von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachdurchbrechungen und
- ein Mindestabstand zum First von 0,80 m und
- ein Mindestabstand zum Ortgang von 1,00 m (Außenkante Außenwand) und
- ein Mindestabstand zu Kehlen und Graten von 1,00 m (horizontal gemessen) und
- ein Mindestabstand zwischen Dachaufbauten von 1,00 m (Außenkanten) und
- die traufseitige Wandhöhe von 3,00 m über der Rohfußbodenhöhe des betroffenen Raumes eingehalten wird, sofern keine gegenläufigen Dachneigungen entstehen.
- Bei Widerkehren, die die Traufe des Hauptdaches aufnehmen, kann von den vorgenannten Mindestabständen und traufseitigen Wandhöhen abgewichen werden.

1.5 Fassadengestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben unzulässig.

1.6 Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen und begrünten Zäunen aus Holz- oder Metall zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie o.g. Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Auf maximal 10% der Grundstücksgrenze sind Unterbrechungen mit Stelen und Mauern zulässig. Um für Kleinlebewesen die Durchgängigkeit zwischen den Gärten zu ermöglichen, sind Zaunsockel ausgeschlossen.

1.7 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Luft-, Wasser- und Wärmepumpen sind auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke unzulässig, sie sind in die Hauptgebäude, Garagen oder bauliche Nebenanlagen zu integrieren. Sie sind nicht zulässig in Grenzgaragen und grenzständigen Nebenanlagen. Abfallbehälter sind in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenbox) zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken einzufassen.

## D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

| Planungsrechtliche Festsetzungen | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |

1 Art der baulichen Nutzung
2 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
4 Bauweise
5 höchstzulässige Wandhöhe (WH)
6 höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):

| Örtliche Bauvorschriften |
|---|
| 1 |
| 2 |

1 Dachform
2 Dachneigung

568.196*
* beispielhaft

1.3 Geplante Straßenhöhen

1.4 Geplante Grundstücksgrenzen

1.5 Geplante Umspannstation

Der Standort ist variabel. Die genaue Lage der Umspannstation kann sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Erschließungsplanung ändern.

1.6 Geplanter Regenwasserkanal

1.7 Angrenzende Bebauungspläne

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes „Ortsmitte Schmalegg Kindergarten" (derzeit in Aufstellung) der Stadt Ravensburg (siehe Planzeichnung).

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes „Brauchwiese" der Stadt Ravensburg (siehe Planzeichnung).
Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Brachwiese".

1.8 Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schenkenstraße/Ringgenburgstraße" (siehe Planzeichnung.)

1.9 Luftemissionsminderung 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.

1.10 Voraussichtliche Höhenlage der Erschließungsflächen (Deckenbuch)

Die voraussichtliche, geplante Höhenlage der Verkehrsfläche ist in m ü. NHN im Lageplan hinweislich dargestellt. Im Rahmen der konkreten Bauausführungen kann es zu Abweichungen von ca. 0,10 m kommen.

1.11 Schutz vor Starkregenereignissen

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

1.12 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das GebäudeEnergieGesetz - GEG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

1.13 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))

1.14 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.

1.15 Baumschutz/Wurzelschutz und Baumpflege

Für den außerhalb 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".

1.16 Stellplatzsatzung

Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg.

1.17 Einleitung in einen Vorfluter (Gewässer) / Regenwasserkanal

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

1.18 Minimierung des Schwermetallgehalts 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.

1.19 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 Antragsunterlager müssen nach § 86 (2) WHG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend 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.

1.20 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 DIN 18915 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.

1.21 Ordnungswidrigkeiten

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

1.22 Begrünung privater Grundstücke

Gem. §9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. §21a NatSchG BaWü sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt).
Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten daher gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Wildblumenbeet, Sträucher/Hecken) angelegt werden.

1.23 Schutz der bestehenden Ausgleichsfläche des Radwegs Hinzistobel außerhalb des Geltungsbereiches

Die ersten 8 Meter des Gewässerrandstreifens entlang des Bühlhäuslebachs sind bereits als Ausgleichsmaßnahme gesichert und dem Radweg Hinzistobel zugeordnet. Neben einem gewässerbegleitenden Gehölz- und Saumstreifen beinhaltet die Maßnahme eine extensive Wiesenfläche. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Schutz der Ausgleichsfläche ist eine Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche im Rahmen von Arbeiten im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet verboten. Sollte es dennoch zu Beeinträchtigungen kommen, ist die Wiederherstellung des Zielzustandes der Ausgleichsfläche verbindlich umzusetzen.

1.24 Schutz der bestehenden Ausgleichsfläche K1 des Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg Kindergarten" außerhalb des Geltungsbereiches

Westlich des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 349 (Gemarkung Schmalegg) entlang des "Bühlhäuslebachs" wurde in den ersten 8 Metern des Gewässerrandstreifens eine Ausgleichsfläche umgesetzt, welche dem Radweg Hinzistobel zugeordnet ist (siehe Hinweis oben). Ab diesen 8 Metern ist auf einer Breite von 7 Metern die vorhandene Ackerfläche in artenreiches Grünland umzuwandeln. So wird ein Gewässerrandstreifen von insgesamt 15 Metern geschaffen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dem Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg Kindergarten" zugeordnet. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Schutz der Ausgleichsfläche ist eine Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche im Rahmen von Arbeiten im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet verboten. Sollte es dennoch zu Beeinträchtigungen kommen, ist die Wiederherstellung des Zielzustandes der Ausgleichsfläche verbindlich umzusetzen.

1.23 Ergänzende Hinweise

Nordöstlich des Plangebietes liegt die Kirche St. Nikolaus. Mit liturgischem und außerliturgischem Geläut ist ebenso zu rechnen wie mit Geräusch-Immissionen während religiöser Veranstaltungen (z.B. Prozessionen). Die beschriebenen Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

## E PLANUNTERLAGE

525 / 524 1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand

3. Höhenlinie mit Bestandshöhenangabe in m ü. NHN.

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

## F ANLAGE

Pflanzliste

| Liste A | Bäume 1. Wuchsklasse |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Aesculus carnea | Rosskastanie |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Castanea sativa | Esskastanie |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sophora japonica | Schnurbaum |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Ulmus glabra | Bergulme |

| Liste B | Bäume 2. Wuchsklasse |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus cordata | Herzblättrige Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Malus floribunda | Zierapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus pyraster | Holzbirne* |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Malus domestica | Apfel* |
| Prunus domestica | Kirsche, Pflaume* |
| Pyrus domestica | Birne* |

* Bei der Pflanzung von Sorten nur regionaltypische alte Sorten

| Liste C | Sträucher |
|---|---|
| Amelanchier arborea | Baum-Felsenbirne |
| Amelanchier lamarckii | Kupfer-Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Wald-Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Kolkwitzia amabilis | Perlmuttstrauch |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus cerasifera | Pflaumenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rosa spinonissima | Bibernellrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix cinerea | Grauweide |
| Salix daphnoides | Reifweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasser-Schneeball |

| Liste D | Kletterpflanzen |
|---|---|
| Aristolochia macrophylla | Pfeifenwinde |
| Celastrus orbiculatus | Baumwürger |
| Clematis montana | Bergwaldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Hydrangea petiolaris | Kletter-Hortensie |
| Lonicera caprifolium | Jelängerjelieber |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Polygonum aubertii | Schlingknöterich |
| Vitis vinifera | Weinrebe |
| Wisteria floribunda | 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)

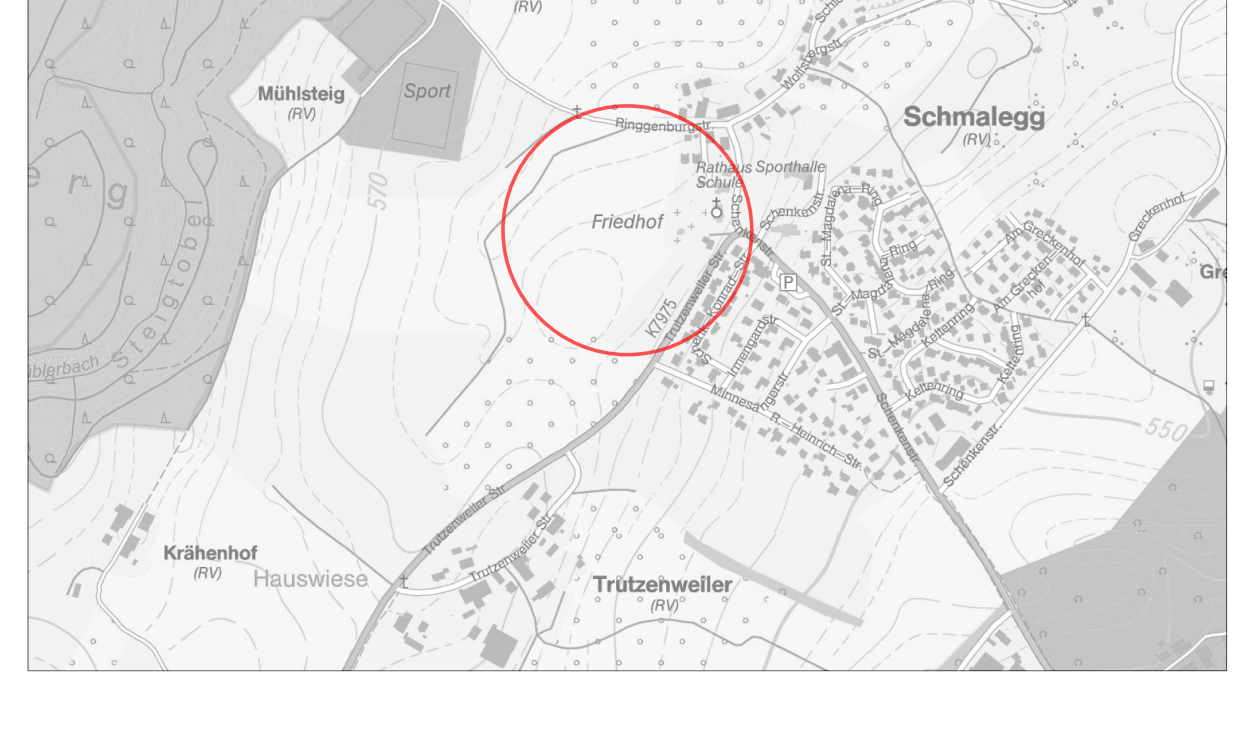
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am ...................

Ravensburg, den .................... ............................
(AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .................... .......................................
(STADTPLANUNGSAMT)

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt
Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

**BEBAUUNGSPLAN**

**"Ortsmitte Schmalegg III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Am Schönbühl 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 |
|---|---|---|
| ....................<br>Sieber Consult GmbH | .................... | .................... |

Reg.Nr.
Fertigung /