RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 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 Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt eingesehen werden.
Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.
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. ZULÄSSIGE VORHABEN
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1-3 Entwurf vom 17.03.2021 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage dies für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Textquelle/Art — 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 – (WA1) sind zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 4 Abs. 3 BauNVO und § 9 Nr. 2 BauNVO):
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet 1 – (WA1) folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 – (WA2) sind zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet 2 – (WA2) folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet 2 – (WA2) folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf, hier „sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen".
Versorgungsanlagen (z.B. Technikzentrale Nah-/Fernwärmenetz) sind ebenfalls zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

0,4* — 3.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 19 Abs. 1 u. 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) darf die zulässige Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

1,2* — 3.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO)

Gemäß § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1, 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche bei den Baukörpern A1 und A2 Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

max. GH = 497,5 / EFH = 492,6 — 3.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe (max. GH) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (max. GH) ist festgesetzt in m ü. NN und wird an der Oberkante Attika gemessen.
Untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Treppenhäuser, Antennen- und Satellitenanlagen, etc.) mit Ausnahme der unter aufgeführten Anlagen sind mit einer Höhe von maximal 3,00 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (max. GH) mit diesen ist zulässig.
Aufzugsüberfahrten sind mit einer Höhe von maximal 4,00 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (max. GH) 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 Gebäudehöhe (max. GH) mit diesen ist zulässig.
Umwehrungen und Absturzsicherungen sind mit einer Höhe von maximal 1,50 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (max. GH) mit diesen ist zulässig.

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

o / a — 4.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o: offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser
a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

4.2 Baugrenze (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 23 BauNVO)

4.3 Baugrenze unterirdisch (inkl. Tiefgaragenrampen und -zugängen) (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 23 BauNVO)

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN, FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

5.1 Tiefgaragen
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze und Baugrenze unterirdisch) zulässig. Innerhalb der Tiefgaragen sind auch Keller- und Technikräume sowie Müllabstellplätze und Nebenräume zulässig.

5.2 Carports und oberirdische Garagen
Carports und oberirdische Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) unzulässig.

5.3 Stellplätze
Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind Stellplätze und zugehörige Nebenanlichtungen nur innerhalb der Geländeoberfläche in Tiefgaragen zulässig.
Abweichend hiervon sind im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) max. 10 % der notwendigen Stellplätze in Form von offenen Stellplätzen auf Flächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere oberirdische Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.

5.4 Flächen für Nebenanlagen
Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche

6.3 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Ein- und Ausfahrtsbereich / Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage
Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche / Ein- und Ausfahrtsbereiche Tiefgarage können um bis zu 5 m parallel zur Straße verschoben werden.

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

7.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Leitstruktur für Fledermäuse"

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Leitstruktur für Fledermäuse" sind bauliche Anlagen und Beleuchtungseinrichtungen nicht zulässig (siehe 8.1).

8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

8.1 Leitstruktur für Fledermäuse/ Sicherung und Entwicklung der naturnahen Gehölzstrukturen
Vorhandene flächige Gehölzstrukturen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bäume mit einem Stammumfang größer 50 cm in 1m Höhe sind zu erhalten und zu sichern. Die Herausnahme jüngerer Gehölze zur Förderung vorhandener Einzelbäume ist zulässig. Innerhalb der Fläche sind mindestens 14 standortgerechte Bäume aus Pflanzliste 1 und mindestens 5 Heister zu ergänzen.
Für Nachpflanzungen zur Verjüngung des Gehölzbestandes sowie zum Ersatz abgängiger Bäume sind einheimische standortgerechte Arten zu wählen. Für die Pflanzungen sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden (s. Anhang Pflanzliste).

8.2 Pflanzbindungen
Erhaltung und Sicherung von Solitärbäumen „ab1"
Die bestehenden Solitärbäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen. Innerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) sind bauliche Nebenanlagen nach BauNVO sowie bauliche Anlagen nach LBO (z. B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassen) unzulässig. Für Ersatzpflanzungen sind Bäume der Pflanzliste 1 zu verwenden (s. Anhang Pflanzliste).

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
Die innerhalb der umgrenzten Flächen „pb2" vorhandenen flächigen Gehölzstrukturen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Gehölze mit einem Stammumfang größer 50 cm gemessen in 1 m Höhe sind zu erhalten. Die Herausnahme jüngerer Gehölze zur Förderung der vorhandenen Einzelbäumen ist zulässig. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
In der Fläche sind mindestens 9 Bäume (als Hochstamm oder Stammbusch) zu ergänzen.
Für alle anzupflanzenden Gehölze sind Arten sowie Pflanzqualitäten entsprechend der Pflanzenlisten 1 und 4 im Anhang zu verwenden.

8.3 Pflanzung von Bäumen
Pflanzung von Bäumen mit festem Standort
Gemäß Ermittlung im Lageplan sind standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzlisten 1 - 3 im Anhang. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
Bei den Baumpflanzungen sind die Vorgaben der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten, insbesondere hinsichtlich der Pflanzgrubengröße, der Verwendung von Substraten mit entsprechendem Gütezeichen, der Verwendung von Bodenhilfsstoffen sowie Bewässerungs- und Belüftungssystemen.

8.4 Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Arten und Pflanzqualität entsprechend Pflanzliste 4 im Anhang. Für einen Anteil von mindestens 50 % der Anpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es sind Mischpflanzungen mit mindestens fünf verschiedenen Arten vorzusehen. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.5 Anlage von Strauch- und Baumgruppen zur Entwicklung neuer Leitstrukturen für Fledermäuse
In den randlichen Grünflächie sind Gruppen aus mittelkronigen, heimischen Bäumen und Sträuchern (Gehölzarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzlisten 1 und 4 im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Fläche ist zu 60 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; auf 40 % der Fläche ist ein extensiv genutzter Wiesensaum durch Ansaat von geeignetem Saatgut zu entwickeln.

8.6 Trennsystem
Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der privaten Straßen-, Hof- und Wegflächen auf den privaten Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und dann gedrosselt in den Trebgerkstakanal abzuleiten. Je 100 m² befestigter Fläche ist ein Retentionsvolumen von 3,0 m³ vorzuhalten.
Das anfallende häusliche Schmutzwasser sowie das verschmutzte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sind in den Mischwasserkanal in der Planstraße bzw. den Mischwasserkanal in der Holbeinstraße bzw. Wangener Straße abzuleiten.

8.7 Minderung des Metallgehalts im Niederschlagswasser
Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

8.8 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten
Private Fuß-, Rad- und Unterhaltungswege, private Kfz-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen und Zufahrten sind mit offenporigen Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind insbesondere Schotterrasen und Rasenpflaster, Pflaster o.ä.

1,2* — 8.9 Dachbegrünung
Flachdächer von Hauptgebäuden (0° - 3°) sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.
Anstelle der Dachbegrünung ist auch die Anlage von Dachgärten zulässig.

8.10 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen
Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 0,60 m Stärke zu begrünen. Bei Baumpflanzungen von kleinkronigen Bäumen ist eine Substratüberdeckung von mindestens 0,80 m Stärke und bei Baumpflanzungen von mittelkronigen Bäumen (Wuchsklasse II II) ist eine Substratüberdeckung von mindestens 1,20 m Stärke herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Flächen für technischen Aufbauten sowie Wege- und Platzflächen. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

8.11 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 entsprechend. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus matten Strukturglas zu verwenden.

8.12 Verwendung insektenschonender Straßenbeleuchtung
Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten ausgerichtet. Flächige angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Der Einsatz von Blühwesen, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig.

8.13 Vermeidung von Vogelschlag
Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile ab einer Größe von 2 m² sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasschieben hindurch attraktive Ziele sehen können, sind zu vermeiden. Dies betrifft u. a. gläserne Verbindungsgänge, "über-Eck"-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glasgeländer). 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.

8.14 Artenschutz
Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. durchzuführen sowie Gebäude in der Zeit vom 15.11. bis 15.03. abzureißen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Die Gebäude sind unmittelbar vor Ainsatz auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen. Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf höhlenbewohnende Tierarten zu untersuchen.

9. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Eintragung im Lageplan ist
- die Fläche „GR1/FR" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten,
- die Fläche „GR1/FR" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit und einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und hauptsächlicher Dienstleister und Handwerker zu belasten,
- die Fläche „GR2/FR" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und hauptsächlicher Dienstleister und Handwerker zu belasten,
- die Fläche „LR" ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ravensburg und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Von der festgesetzten Lage und Größe der dinglich zu sichernden Flächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterischer Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

10.1 Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,50 m Tiefe festgesetzt.

11. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und Bauweise

11.2 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (maximale Gebäudehöhe) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

11.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB)

EFH = 493,00* — 11.4 Maximale Höhenlage baulicher Anlagen/Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die EFH ist in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Die EFH muss mindestens 10 cm über dem nächstliegenden Erschließungspunkt liegen.
Abweichungen von der festgesetzten EFH um +/- 0,50 m sind zulässig sowell die EFH die Mindestvorgaben von 10 cm über dem nächstliegenden Erschließungspunkt einhält.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 ABS. 7 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

FD / 0° - 3° — 1.1 Dachform und Dachneigung
Die Dachform und Dachneigung (in Grad) der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans vorgeschrieben.

1.2 Dachgestaltung
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2
- darf bei dem Baukörper B3 die Grundfläche der obersten Geschosse maximal 90 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten; Rücksprünge sind stets an den Gebäudeecken auszubilden.
- darf bei den Baukörpern B1, B2, D1, D2, D3, F1, F2, F3, F4, die Grundfläche der obersten Geschosse maximal drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten; Rücksprünge sind stets an den Gebäudeecken auszubilden.

1.3 Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als lebende Einfriedungen bis 1,5 m Höhe zulässig (Arten gem. Pflanzliste 4 im Anhang). Im Bereich von Sichtfeldern (Straßenkreuzungen und Grundstückszufahrten) sind Einfriedungen auf 80 cm Höhe zu reduzieren. In den sebenden Einfriedungen ist ein Drahtzaun bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig.

3. STELLPLATZVERPFLICHTUNG
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.1 Gemäß § 37 Abs. 1 u. Abs 2 LBO gilt:
Die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze ergibt sich aus folgender Tabelle sowie den nachfolgenden Regelungen:

Größe der Wohneinheiten nach Wohnfläche, nach WoFlV (Wohnflächenverordnung, 25. Nov. 2003)	Anzahl der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit	
	Kfz	**Fahrräder**
< 30 m²	0,5	1
< 55 m²	0,6	2
< 100 m²	1,0	3
≥ 100 m²	1,1	4

Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze Nachkommastellen, ist ab dem Wert fünf der ersten Nachkommastelle auf einen volles Stellplatz aufzurunden. Die Rundung erfolgt nach einer möglichen Reduktion gemäß den nachfolgenden Regelungen.

3.2 Reduktion von notwendigen Stellplätzen
Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätzen wird bei Schüler- und Studentenwohnungen sowie bei Alten- und Pflegewohnungen reduziert. Die gem. Ziffer 3.1 ermittelte Anzahl an notwendigen Kfz-Stellplätzen wird um 25 % reduziert.
Die Pflicht zu Herstellung von notwendigen Fahrrad-Stellplätzen wird bei Alten- und Pflegewohnungen reduziert. Die gem. Ziffer 3.1 ermittelte Anzahl an notwendigen Fahrrad-Stellplätzen wird um 75 % reduziert.
Dies gilt in besten Fällen nur, soweit die oben genannten Nutzungen mittels Baulast entsprechend festgelegt sind.
Die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Kfz-Stellplätze wird basierend auf einer guten Anbindung des Grundstückes an den ÖPNV reduziert.
Der Standort des Wohngebäudes wird hinsichtlich seiner Einbindung in den ÖPNV entsprechend nachfolgender Tabelle bewertet. Für beide Kriterien werden ein bis drei Punkte vergeben. Maximal können sechs Punkte erreicht werden. Voraussetzung für eine Reduktion ist, dass in beiden Kriterien mindestens ein Punkt erreicht wird. Aus der erreichten Punktzahl leitet sich die mögliche Reduktion der notwendigen Kfz-Stellplätze ab.

Kriterium	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte
Erreichbarkeit [1]	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV im Radius von 600 m	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV im Radius von 300 m	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV im Radius von 300 m
Leistungsfähigkeit [2]	Takt max. 30 min	Takt max. 15 min	Takt max. 10 min

Die maximal-mögliche Reduktion der notwendigen Kfz-Stellplätze beträgt bei:
2 Punkten 5 % der aus 3.1 ermittelten Kfz-Stellplätze,
3 - 4 Punkten 10 % der aus 3.1 ermittelten Kfz-Stellplätze,
5 - 6 Punkten 20 % der aus 3.1 ermittelten Kfz-Stellplätze.
[1] Luftlinie zwischen Gebäudeeingang und Haltestelle. Ausnahme: Bei Besonderheiten, die die Erreichbarkeit beschränken, insbesondere Eisenbahnlinien oder Flussläufe, ist die fußläufige Erreichbarkeit zu wählen.
[2] Gewertet wird der kürzeste Takt der leistungsfähigsten Linie von Montag bis Freitag zwischen 6 Uhr und 19 Uhr.

4. SONSTIGE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschriften

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG
Ehemaliger Gewerbebach („Flattbach" / „Flappach")

2. Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 LBO

D HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen: 1 2 / 3 4 / 5

1. Füllschema Nutzungsschablone planungsrechtliche Festsetzungen
1 Art der baulichen Nutzung
2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
4 Bauweise
5 Höchstzulässige Gebäudehöhe und EFH

Örtliche Bauvorschriften: 1

2. Füllschema Nutzungsschablone örtliche Bauvorschriften
1 Dachform / Dachneigung

3. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG)
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. Werktags nach Anzeige, in unverändertem Zustand zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
Durch das Plangebiet verläuft der vertolste Stadtgraben, gem. § 2 DSchG als Kulturdenkmal „Ehemaliger Gewerbebach („Flattbach" / „Flappach") gesichert. Eine Umverbauung bzw. eine Überbauung mit Wegen darf zu keiner Beschädigung des Kanals führen.
Der ältere Vertrag des Kanals (Mühlkanal des Flattbachs) wurde archäologisch sondiert. Der ehemalige Mühlkanal konnte nicht mehr eindeutig festgestellt werden. Dieser wurde wohl schon im Zuge des Fabrikbaus entfernt.

4. 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, ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden 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; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung); Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen" als PDF auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar. Es ist DIN19731 ("Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial") und DIN18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

5. Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lockergesteinen der Illmensee- und Hasenweiler-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Die anstehenden Gesteine neigen in steilen Hängen und Anschnitten zu Rutschungen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum geneuen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Altlasten
Im Bodenschutz- und Altlastenkataster ist der Altstandort „Holbeinstraße 40" (Flächennummer 9667" erfasst. Der Altlastenverdacht konnte ausge