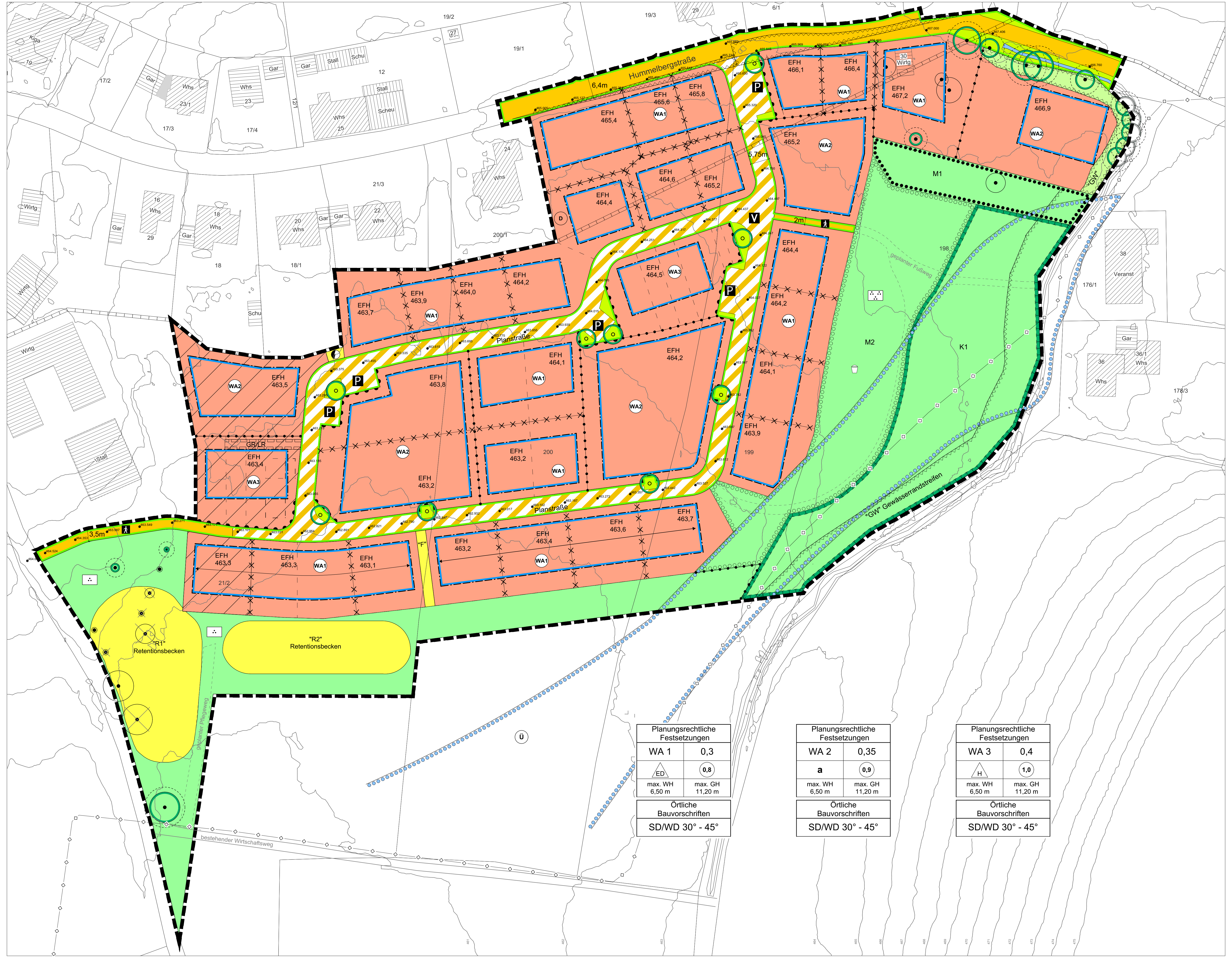


Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA 1	0,3
ED	0,8
max. WH 6,50 m	max. GH 11,20 m
Örtliche Bauvorschriften	
SD/WD 30° - 45°	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA 2	0,35
a	0,9
max. WH 6,50 m	max. GH 11,20 m
Örtliche Bauvorschriften	
SD/WD 30° - 45°	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA 3	0,4
H	1,0
max. WH 6,50 m	max. GH 11,20 m
Örtliche Bauvorschriften	
SD/WD 30° - 45°	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl.I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 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)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

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

Die jeweils rechtsverbindlichen Werte zu den in der Legende als beispielhaft gekennzeichneten Werte ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung bzw. aus den Eintragungen in die Typenschablonen auf der Planzeichnung. 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)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
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 die unter § 4 Abs.3 Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Nutzungseinschränkung wegen Geruch (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Bis der Umstand eintritt, dass die Tierhaltung auf dem Grundstücken mit der Fl.-Nrn. 7/2 und 21/2 dauerhaft aufgegeben ist und sowohl Eigentümer als auch Nutzer auf das Recht auf landwirtschaftliche Tierhaltung schriftlich gegenüber der Baugenehmigungsbehörde verzichtet haben, gilt die Festsetzung Nr. 1.2a, danach gilt die Festsetzung Nr. 1.1. (§9 Abs. 2 BauGB)

1.2a Private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

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

0,3 * (* beispielhaft)
2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 19 Abs. 1 u. 4 BauNVO
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, höchstens jedoch 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 0,8 zulässig.

(0,8)* (* beispielhaft)
2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO
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.

WH 6,5* (* beispielhaft)
2.3 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. Beim Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung, mit Balkon- und Terassengeländern sowie Dachdurchbrechungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften ist zulässig.

2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt in m über der zulässigen EFH.

2.5 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten 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)

ED
3.1 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

H
3.2 offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a
3.3 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO
Es sind Gebäude in jegliche Richtung bis zu einer Länge von maximal 20m zulässig.

3.4 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.5 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Abweichungen um +/- 5° sind zulässig.

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

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Tiefgaragen, Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Bei Stellplätzen kann ein Abstand von mind. 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen angenommen werden.

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

5.1 In den mit WA 1 und WA 3 gekennzeichneten Bereichen, sind je Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern und Reihenhäusern max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern/Reihenhäusern bezieht sich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf die einzelne Doppelhaus-/Reihenhaushälfte. Im WA 2 sind je Wohngebäude max. 8 Wohneinheiten zulässig.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Für den fließenden Verkehr ist eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante sicherzustellen. Bäume mit einem Astansatz über 2,8 m über Fahrbahnoberkante sind zulässig.

GW
6.2 Der Gewässerrandstreifen ist von Bebauung freizuhalten.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich und wird von der Stadt im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert.

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

7.3 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche

7.4 Straßenbegrenzungslinie

7.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Je Grundstück sind Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von insgesamt 6,50 m zulässig. Im WA2 sind ausnahmsweise auch je Grundstück maximal zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von in Summe 8,50 m zulässig.

8. VERSORGUNGSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

8.1 Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität

9. FLÄCHEN FÜR DIE BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

R1 (* beispielhaft)
9.1 Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

F
9.2 Flutmulde als oberflächliche Abflussmulde für Starkregen und Leitungstrasse für einen Regenwasserkanal

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

10.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Ortsrandeingrünung

geplanter Spielplatz

10.2 Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen aller Art sowie Baustelleneinrichtungen und die Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub nicht zulässig.

11. Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR/GR
11.1 Mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Hinterlieger zu belastende Fläche.

12. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen sind in der Umweltanalyse näher ausgeführt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und b sowie Abs. 2 Satz 2 BauGB)

12.1 Erhalt und Sicherung von Solitärbäumen

12.2 Wurzelschutzbereich
Gemäß Eintragung im Lageplan sind innerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) bauliche Nebenanlagen nach §14 und § 23 (5) BauNVO im Wurzelbereich ausschließen. In den Wohngebieten sind Arbeiten im Wurzelbereich zu unterlassen. In öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie den Flächen des Gewässerrandstreifens sind ausnahmsweise Arbeiten zur Anlage der Grünflächen, der Gewässerunterhaltung sowie Tiefbauarbeiten für Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig. Bei diesen sind entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen (Handaushub usw.) notwendig. Mit dem Eintritt des Umstandes, dass der zugehörige, zu erhaltende Baum abgängig ist, entfallen auch die mit dieser Festsetzung verbundenen Vorgaben bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

12.3 Aufwertung der Stockerholzbachaue
Ergänzung des gewässerbegleitenden Gehölzbestandes entlang des Stockerholzbaches mit standortgerechten Bäumen (mind. 7 Stück, I + II Wuchsklasse) und Sträuchern. Arten entsprechend Pflanzenlisten. Entlang des Gehölzbestandes ist eine mind. 3 m breite Hochstaudenflur/Saumstruktur zu entwickeln (alternierende 1-mahlige Mahd pro Jahr). Entwicklung von artenreichem Grünland durch Nutzungsextensivierung und streifenweiser autochthoner Ansaat bzw. Mahdgutübertragung (2-mahlige Mahd pro Jahr, Abräumen des Mahdguts, Verzicht auf Düngung). Im Rahmen der Gewässerunterhaltung ist die Förderung einer naturnahen Gewässerstruktur zu berücksichtigen. Die Anlage einer Wegeverbindung mit Bachüberquerung ist zulässig.

M1
12.4 Gestaltung der Grünfläche mit Obstwiesencharakter
Erhalt der bestehenden Obstgehölze sowie Anpflanzung 4 weiterer Obstgehölze zur Schaffung einer Obstgehölzstruktur. Die Grünfläche ist als insektenfreundliche Extensivwiese anzulegen und zu pflegen (2-mahlige Mahd pro Jahr, Abräumen des Mahdguts, Verzicht auf Düngung).

M2
12.5 Anlage einer parkartig zu gestaltenden öffentlichen Grünfläche mit blütenreichen Wiesenflächen, Strauch- und Gehölzgruppen und bespielbaren Landschaftselementen
Die Fläche ist im Wechsel mit extensiven Wiesen- und Saumflächen (mind. 45% der Fläche), Strauch- und Baumgruppen (mind. 15% der Fläche), bespielbaren Landschaftselementen (mind. 30% der Fläche) und einem durchgehenden Wegenetz (max. 10% der Fläche) anzulegen. Pflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen (mind. 4 Stück, I + II Wuchsklasse) entlang der Grundstücksgrenze gemäß Pflanzlisten. Pflanzung von mind. 5 Hochstamm-Obstbäumen entlang des Weges. Die Gehölze sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

12.6 Eingrünung des Ortsrandes
Die Grünfläche ist mit einer lockeren und linearen Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen der Wuchsklasse I + II (mind. 12 Stück) und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Unterwuchs ist als extensive, krautreiche Wiesenfläche durch Ansaat von autochthonem Saatgut zu entwickeln (2-mahlige Mahd pro Jahr, Abräumen des Mahdguts, Verzicht auf Düngung). Die Anlage von Unterhaltungswegen ist zulässig.

12.7 Baumschutz
Die zu erhaltenden Bäume und die Neupflanzungen sind während der Baumaßnahme gem. DIN 18920, RAS-LP 4 sowie den ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu schützen. Der Rückschnitt von Ästen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch geeignete Fachfirmen auszuführen. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

12.8 Gehölzpflanzungen
Für alle anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubbäume folgender Qualitäten (gem. den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen Teil 1 und 2 der FLL-Richtlinie sowie DIN 18916) zu verwenden:
- Wuchsklasse I: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mind. 18 - 20 cm Stammumfang, 3 - 4 m Höhe
- Wuchsklasse II: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang, 2,5 3,5 m Höhe
- Obstbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, 7 - 8 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 1,25 - 1,5 m Höhe

Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

12.9 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort
Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume der I. und II. Wuchsklasse zu pflanzen. Arten siehe Pflanzenliste, Verwendung geeigneter Sorten im Straßenraum zulässig. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

12.10 Pflanzgebot von Bäumen ohne festem Standort
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der II. Wuchsklasse oder ein Obst-Hochstamm zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste in der Anlage. Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

12.11 Begrünung privater KFZ-Stellplätze
Private KfzStellplätze sind pro angefangene acht Stellplätze mit je einem standortgerechten Laubbaum der II. Wuchsklasse oder ein Obst-Hochstamm zu überstellen. Arten entsprechend Pflanzenliste in der Anlage. Die Größe der durchwurzelbaren, unbefestigten Fläche muss mind. 12 m² betragen.

12.12 Reduktion von Lichtimmissionen
Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden eingekofferten 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 und 05 Uhr zu reduzieren. Eine flächige Abstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahlern ist nicht zulässig. Um eine nächtliche Beleuchtung des Stockerholzbach oder Taldorfer Bachs sowie des Retentionsbeckens zu vermeiden, dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in deren Richtungen abstrahlen.

12.13 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten
Untergeordnete Wege, private Kfz-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen und Zufahrten sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

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

12.15 Bodenschutz
Sparsamer, schonender und fachgerechter Umgang mit Grund und Boden gemäß §§1a Abs.2 und 3, 202 BauGB sowie §§1, 2 und 7 BbodSchG). Unbelastete Böden sind fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Oberboden ist vor Beeinträchtigungen zu schützen und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Die DIN19731, DIN18915 und DIN 19639 sind bei der Planung und Bauausführung einzuhalten. Weitere Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist. Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig.

Zur Sicherstellung eines sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgangs mit Grund und Boden wird ein Bodenmanagementkonzept erstellt und die Bauausführung der öffentlichen Erschließung bodenkundlich begleitet. Das Bodenmanagementkonzept umfasst folgende Punkte: Maßnahmen zur Sicherstellung der Unterschreitung der Vorsorgewerte nach der BBodSchV, 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).

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

12.17 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen
Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Boden-/Substratschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Planzungen kleinkroniger Bäume von mind. 0,8 m, bei mittelkronigen Bäumen von mind. 1,2 m sowie bei großkronigen Bäumen von mind. 1,5 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Zufahrten und Zuwegung, Garagen, Carports, Stellplätzen sowieFlächen für technische Aufbauten.

12.18 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. Sie müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

12.19 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen zum Schutz vor Vogelschlag
Verglaste Balkone, Wind- und Sichtschutzelemente und verglaste "über-Eck"-Situationen sind nicht zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen und transparente Bauteile sind zu vermeiden (max. 3,0 m² Glasfläche). Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben mit einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (Strukturglas) zu verwenden. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zu wählen.

12.20 Kleintierfreundliche Durchlässe in Zäunen
Private Einzäunungen entlang der öffentlichen Grünflächen sind mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen. Einzäunungen entlang der Retentionsbecken sind mit einem Mindestabstand von 8 cm vom Boden auszuführen.

13. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und/oder Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

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

EFH 463,7* (* beispielhaft)
13.4 Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Im Plangebiet ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) im Lageplan in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Abweichungen um + 15 cm sind zulässig.

13.5 Geländeanpassung an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 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 0,5 m zulässig.

13.6 Schutz vor Verunreinigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Der Einsatz von Festbrennstoffen jeglicher Art (z.B. Holz, Pellets, Kohle, Heizöl, usw.) in Zentralheizungsanlagen und Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen ist unzulässig.

13.7 Geh- und Radweg und Gehweg (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1.1 Wasserschutzgebiet "Taldorfer Rinne"
der gesamte im Lageplan dargestellte Bereich liegt in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes "Taldorfer Rinne" (WSG-Nr. 435-252). Die Regelungen der Rechtsverordnung vom 15. Januar 2014 müssen eingehalten werden und die geplante Bebauung darf nicht den Belangen der Grundwasserneubildung entgegenstehen. Die Erschließung von Grundwasser und Oberflächenwasser für Wärme- oder Kältegewinnung ist nicht zulässig.

Ü
1.2 Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 Ziff. 1 WHG
In festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ 100 oder geringer) ist die Ausweisung von neuen Baugebieten untersagt.

D
1.3 Kulturdenkmal "Mittelalterliche Siedlung Taldorf"
Im kartierten Areal ist mit baulichen Überresten und Funden der mittelalterlichen bzw. frühneuzeitlichen Siedlung zu rechnen.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

1.1 Dachform von Hauptbaukörpern
Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben. Abweichend davon sind Flachdächer (0-3°) bis maximal 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig. Mit Dachdurchbrechungen darf der Flachdachanteil überschritten werden. Bei der Berechnung der hier relevanten Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes sind Gebäudeteile, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

1.2 Dachneigung
Die Dachneigung der Hauptdächer von Baukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern symmetrisch auszuführen.

1.3 Dachdurchbrechungen
Als Dachdurchbrechungen gelten: 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 (beim Sattel-, Walm- und Zeltdach), zum Mansardknick (beim Mansarddach) von 0,8 m und
- ein Mindestabstand zum Ortgang von 1 m (Außenkante Außenwand) und
- ein Mindestabstand zu Kehlen und Graten von 1 m (horizontal gemessen) und
- ein Mindestabstand zwischen Dachaufbauten von 1 m (Außenkanten) und
- die traufseitige Wandhöhe von 3 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 Mindestabständen und der Wandhöhe abgewichen werden.

1.4 Fassadengestaltung
Glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.

2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 LBO)

2.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Lose Stein-/Materialschüttungen sind nicht zulässig.

2.2 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 1,2 m sowie o.g. Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Auf maximal 10% der Grundstücksgrenze sind Unterbrechungen mit Stelen und Mauern zulässig.

2.3 Luft-, Wasser-, und Wärmepumpen sind auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke unzulässig, sie sind in die Hauptgebäude, Garagen oder bauliche Nebenanlagen zu integrieren.

2.4 Abfallbehälter sind in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenbox) zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken einzufassen.

2.5 Mit baulichen Anlagen, Stützmauern, Einfriedungen und großformatigen Steinen (z.B. Findlinge) ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,25 m (Freihaltezone) einzuhalten.

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 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 Bauweise
4 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
5 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)
6 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):

Örtliche Bauvorschriften
1

1 Dachform / Dachneigung

465,50* (* beispielhaft)
1.3 voraussichtliche Höhenlage der Erschließungsflächen und der Sohlhöhe der Retentionsbecken in m ü. NHN im Lageplan hinweislich dargestellt.

1.4 Geplante Grundstücksgrenze

P
1.5 Parken

1.6 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.

1.7 Hinweis zum Schutz vor Straßenverkehrslärm
Entlang der Hummelbergstraße sollen im Plangebiet für alle schutzbedürftigen Räume im Nachtzeitraum mit nächtlichen Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) installiert werden, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

1.8 Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dr. D.Schmid; 07071/ 757-2415; doris.schmid@rps.bwl.de) anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

1.9 Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen
Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29: Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

1.10 Artenschutz
Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind außerhalb der Fledermaus Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29: Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist vor Beginn der Arbeiten zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden kann. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

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

1.12 Versickerung
Eine Versickerung ist nach dem Bodengutachten nicht möglich.

1.13 Einleitung in einen Vorfluter (Gewässer) / Regenwasserkanal
Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal in die beiden zentralen Retentionsbecken eingeleitet und gedrosselt (maximale Einleitungsmenge15 l/s*ha) in den Taldorfer Bach eingeleitet (DWA-ATV, A 117). Auf Flächen welche in einen Vorfluter / Regenwasserkanal entwässern sind Reinigungsarbeiten z.B. Autowäsche und Reparatur- und Wartungsarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht zulässig.

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

E PLANUNTERLAGE

Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 02.02.2021. Sie verwendet das Koordinatensystem nach ETRS89/UTM Zone 32 und das Höhensystem DHHN2016 (HST170).

1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand
3. Vorhandenes Gelände (Höhenschichtlinien) in m über Normal Null (m ü. NHN). Abweichende Anwendung des Höhensystems DHHN92 (HST160)
4. geplante unterirdische Hauptleitung, hier: Wasser
5. Bestehender Baum
6. Im Rahmen der Umsetzung der Planung abgängiger Baum
7. Stockerholzbach, Gewässer 2. Ordnung

F ANLAGE

Pflanzliste von Laubbaumarten der I. Wuchsklasse

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus carnea	Rosskastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme, in resistenten Sorten

Pflanzliste von Laubbaumarten der II. Wuchsklasse

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche (auch in Sorten)
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus spec.	Apfel*
Prunus spec.	Kirsche, Pflaume*
Pyrus spec.	Birne*

* in regionaltypischen Sorten

Pflanzliste von Sträuchern

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	*Gewöhnliche Hasel*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	*Gewöhnlicher Liguster*
Lonicera xylosteum	*Heckenkirsche*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehdorn*
Rhamnus carthartica	*Echter Kreuzdorn*
Ribes alpinum	*Alpen-Johannisbeere*
Ribes rubrum	*Rote Johannisbeere (Wildform)*
Rosa arvensis	*Feld-Rose*
Rosa canina	*Hundsrose*
Rosa rubiginosa	*Weinrose*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Sambucus racemosa	*Roter Holunder*
Salix ssp	*Weiden*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	*Gewöhnlicher Schneeball*

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 18.09.2019
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 21.09.2019
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 21.09.2019
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 30.09.2019 bis 25.10.2019
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	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 Technischen Ausschuss	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)

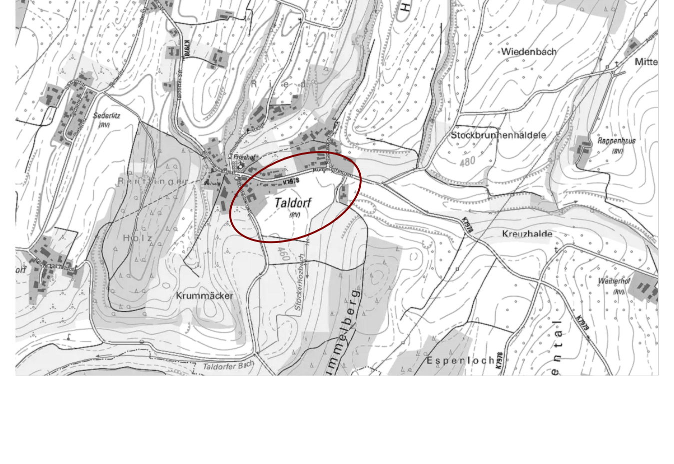
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am ....

Ravensburg, den .... (AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .... (STADTPLANUNGSAMT)

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN

"Taldorf Süd"

M 1 : 500

Planfassung vom 17.05.2021

PLANVERFASSER	BAUBÜRGERMEISTER	AMTSLEITER
.... Fischer	.... Bastin	.... Herrling

Reg.Nr.

Fertigung /