



**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetz (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)  
 Planzonenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 PlanzV des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  
 Landesabwärtung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, Ser. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)  
 Gemeindeordnung (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, Ser. S. 696), 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 Typenschemata oder der Planzeichnung. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt und vorgeschrieben:

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHNERKLÄRUNG**

**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 Speisewirtschaft sowie nicht abgrenzbare Handwerksbetriebe.  
 - Anlagen für 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.

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

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 19 Abs. 1 u. 4 BauNVO  
 In den WA-Gebieten 1, 2, 4, 6 und 7 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.  
 In den WA-Gebiet 3 und 5 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.  
 In den WA-Gebieten 1 und 5 bis 7 ist eine weitere Überschreitung mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.  
 2.2 Höchstzulässige Geschosshöhe (GFZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO  
 Bei der Berechnung der zulässigen Geschosshöhe sind die Flächen von Außenbalkonen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.  
 2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
 In den WA-Gebieten 2 bis 4 ist die Wandhöhe beim Satteldach bzw. Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen dem im Lagelager 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 Wandhöhe ist durch Balkon- und Terrassengänge sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.  
 In den WA-Gebieten 1 sowie 5 bis 7 ist die Wandhöhe beim Satteldach bzw. Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen dem am tiefsten liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände 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 Wandhöhe ist durch Balkon- und Terrassengänge sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.  
 2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
 In den WA-Gebieten 2 bis 4 ist die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt in m über der im Lagelager festgesetzten EFH.  
 In den WA-Gebieten 1 sowie 5 bis 7 ist die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt in m über dem am tiefsten liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände.  
 2.5 Höchstzulässige Höhe unterirdischer Bauteile und technischer Aufbauten § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
 Untereirdische 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO  
 In den WA-Gebieten 1 bis 4 sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 20 m zulässig.  
 In den WA-Gebieten 5 und 6 sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 27 m zulässig.  
 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen Garagen (Ga), Carports (Cp), nicht oberirdische Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt (§§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO), sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zusätzlich ist mit Garagen (Ga) und Carports (Cp) ein Abstand von mind. 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

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

5.1 In den WA-Gebieten 1 bis 4 sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude max. 3 Wohnheiten und bei Doppelhäusern max. 2 Wohnheiten zulässig. Bei Doppelhäusern bezieht sich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf die einzelne Doppelhausanlage. Im WA-Gebiet 6 sind je Wohngebäude max. 8 Wohnheiten zulässig.

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

6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches:  
 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.  
 6.2 Außerhalb des Geltungsbereiches:  
 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.

**7. VERKEHRSLÄCHEN (§ 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 als Begleitfläche  
 7.3 Straßenbegrenzungslinie  
 7.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 7.5 Maximale Zufahrtsbreite  
 Je Grundstück sind Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von insgesamt 6,50 m zulässig. Im WA 6 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  
 8.2 Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser  
 Das anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist auf den privaten Grundstücken zurückzubehalten (z.B. in Retentionszonen) und in getrennter Weise der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen (DWA-ATV, A 117). Je 100m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein Retentionsvolumen von 3m³ vorzuzulassen. Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.  
 Das Niederschlagswasser der befestigten öffentlichen Flächen wird in einem Stauraumkanal zurückgehalten und mit einer Drosselwassermenge von 20 l/sec x 8 h über den neu herzustellenden Regenwasserkanal im Hüttenberger Weg in den Nördlichen Hüttenbergraben eingeleitet.  
 Schädliche Verunreinigungen des abzulassenden Niederschlagswassers oder eine Vermischung mit Schmutzwasser sind unzulässig.

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

9.1 Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Starkregen

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

10.1 Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche

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

11.1 Aufwertung des Waldraumes, Entwicklung einer artreichen, extensiv genutzten Feld- und einer freischwebenden Hecke  
 Entwicklung eines durchgängigen, 3 m bis 6 m breiten, naturnahen Strauchmantels durch Vorpflanzung von gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern. Pflanzqualität: Fortwache Pflanzhöhe: mind. 1 Stauhub 1 cm. Arten siehe Planzeichn. 3. Abschweissweise Pflege durch „Auf-den-Stock-sätzen“. Ersatz bei Abgang.  
 Entwicklung eines vorgelagerten Saums mittlerer Standorte durch Ansaat von autochthoner Saatgut. Alternierende Mahl alle 1-3 Jahre, keine Düngung.  
 Entwicklung und Erhalt einer blüten- und artreichen Wiesenschilf durch Nutzungsintensivierung und stoffeisen Ansaat von autochthonen Saatgut bzw. Mahdputzoberfläche. Die Flächen sind 2 x jährlich zu mahlen, das Mahlgut ist abzuführen.  
 Entwicklung und Erhalt einer artreichen Wiesenschilf durch Nutzungsintensivierung und stoffeisen Ansaat von autochthonen Saatgut bzw. Mahdputzoberfläche. Die Flächen sind 2 x jährlich zu mahlen, das Mahlgut ist abzuführen.  
 Naturnahe Gestaltung des Fangabzugs zur Ableitung des Niederschlagswassers als Wiesenschilf. Naturnahe Gestaltung des Böschungserbaus. Anlage als Saum- und Wiesenschilf durch Ansaat von autochthonen Saatgut. 2-malige Mahl der Wiesenschilf, alternierend 1-malige Mahl des Saums. Verzicht auf Düngung.  
 Entlang der östlichen Grenze des geplanten Wohngebietes ist eine lockere, stufte freischwebende Hecke anzulegen (mind. 2 m x 3 m Breite mit Lücken) zu entwickeln. Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen der Wuchsklasse II (mind. 6 Stück) und niedrigwachsenden standortgerechten Sträuchern gemäß Planzeichn. III. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

**11.2 Gehölzplantagen**

Für alle anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubbäume folgender Qualität (gem. den Gütebestimmungen für Baumschulplanzen 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  
 - Hochstamm, 2 x verpflanzt, 7 - 8 cm Stammumfang  
 - Obstbaum:  
 - Straucher:  
 2 x verpflanzt, mind. 125 - 15 m Höhe  
 Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**11.3 Pflanzgebiet von Bäumen mit festem Standort**

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume der I. und II. Wuchsklasse (siehe Planzeichn. II) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben sind mindestens 12 m groß. Abweichungen von 12 m sind von festgesetzten Standort sind zulässig. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

**11.4 Pflanzgebiet von Bäumen ohne festem Standort**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je angefangene 500 m Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbäum der I. und II. Wuchsklasse oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen. Für einen Anteil von mindestens 50 % der Anpflanzungen sind heimische Arten der Planzeichn. I im Anhang zu verwenden. Pflanzhöhe: Auf maximal 100 % der Grundstücksgröße sind Laubbäume mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

**11.5 Begrünung privater KFZ-Stellplätze**

Private Kfz-Stellplätze sind pro angefangene acht Stellplätze mit je einem standortgerechten Laubbäum der I. Wuchsklasse oder einem Obst-Hochstamm zu überstellen. Arten entsprechend Planzeichn. I in der Anlage. Bei den Baumpflanzungen sind die Vorgaben der FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2“ in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

**11.6 Kleintierfreundliche Durchlässe in Zäunen**

Private Einzinzäunungen entlang der öffentlichen Grünflächen sind mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

**11.7 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten**

Die Verfestigung von Wegen und Stellplätzen ist auf das funktionale erforderliche Maß zu beschränken. Flächen für die Fußwege und die öffentlichen Stellplätze im Bereich des Wanderbänners sowie private Kfz-Stellplätze mit Fahrgassen und Zufahrten sowie untergeordnete Wege sind mit offenporigen wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

**11.8 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser**

Für Dachentwässerungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. in Metall sind nur beschichtete Ausführungen zulässig.

**11.9 Bodenschutz**

Sparsamer, schonender und fachgerechter Umgang mit Grund und Boden gemäß §§ 1 Abs. 2 und 3, 202 BauGB sowie §§ 2, 1 und 7 BbodSchV.  
 Unbelastete Böden sind fachgerecht abzutrennen, zwischengelagert und wiederverwendet. Der Oberboden vor Bodenbearbeitungen zu schützen und in den ursprünglichen Zustand zu erhalten. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Planung und Ausführung einzuhalten. Weitere Informationen zum Bodenschutz bei Bauarbeiten entnehmen entfällt der Flyer „Bodenschutz beim Bau“, der auf pdf-Datei 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 Bodenergänzungskonzept erstellt und die Bauarbeiten unter Berücksichtigung der öffentlichen Erschließung bodenkundlich begleitet. Das Bodenergänzungskonzept umfasst folgende Punkte: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhelenden Bodens; Ertragsberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezü. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugabeit, außerhalb des Baugeländes); Trennung von Oberboden und kulturfähigen Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Taufächern (keine bauseitige Beanspruchung).

**11.10 Dachbegrenzung**

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

**11.11 Entloerung von Regenwasser und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen**

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Boden-Substratschicht von mindestens 0,8 m, im Bereich von Pflanzungen Kleintierfreundliche Böden von mind. 0,8 m bei miltäkronigen Bäumen von mind. 1,2 m sowie bei großkronigen Bäumen von mind. 1,5 m zu versehen. Regenwasser, Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Flächen für technische Aufbauten.

**11.12 Vermeidung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen**

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 10% Sonnenlicht (3% je Solarpanel) reflektieren. Sie müssen dem neuesten Stand des Inspektionszustandes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entpiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

**11.13 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen zum Schutz vor Vogelesicht**

Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark reflektierenden Materialien zulässig. Verglaste Balkone sowie „Eco“-Situations-, Wind- und Sichtschutz- elemente sind nicht zulässig.  
 Große zusammenhängende Glasflächen (max. 2,5 m²) an Außenfassaden und große transparente Bauteile sind zu vermeiden. Sofern diese nicht vermeiden werden können, sind spiegelarme Scheiben mit einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (Strukturglas) zur Reduzierung zu verwenden. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden. Alternativen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach.

**11.14 Reduktion von Lichtmissionen**

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung sind 2mwell und intransparente Leuchtarmaturen (dimmbar) (dimmbar, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenformen 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 Gehölsen sowie Bodenstrahl sind nicht zulässig. Um eine nächtliche Beleuchtung des Waldrandes und der Ausgleichsfläche zu vermeiden, dürfen grundsätzlich keine Beleuchtungen angebracht werden, die in diese Richtung abstrahlen.

**12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und/oder Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)  
 12.3 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 60,1 m  
 12.4 Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
 Im Plangebiet ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) im Lageplan in Metern über Normal-Höhen-Nüll (m ü. NN) festgesetzt. Abweichungen um + 15 cm sind zulässig.  
 12.5 Geländeanpassung an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
 Zur Herstellung des Straßenbelags sind in den an die Straßenverkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauteile entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 1,5 m zulässig.  
 12.6 Schutz vor Verunreinigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)  
 Der Einsatz von Feststoffstoffen jeglicher Art (z.B. Holz, Pellets, Kohle usw.) sowie Öl in Zentralheizungsanlagen und Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsgeräte, Kaminöfen) und offenen Kaminen ist unzulässig.

**B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

1. Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 LBO BW.

**C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

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

1.1 Dachform von Hauptbaukörpern  
 Die Dachformen der Hauptkörper von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschemablen des Lageplans vorgeschrieben. Abweichend davon sind Flachdächer (0-3°) bei maximal 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig. Mit Dachdurchbrechungen darf der Flachdachanteil unterschritten 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 Nutzungsschemablen des Lageplans vorgeschrieben. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern symmetrisch auszuführen.  
 1.3 Dachdurchbrechungen  
 Als Dachdurchbrechungen gelten: Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel), Dachschneit (z.B. Balken, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen der Dächflächen (z.B. Treppenaufzüge, Aufzugsbefahrten). Sie sind bei Erhaltung folgender Maße zu gewährleisten:  
 - Mit einer Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudeteile (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand)  
 - je Dachfläche nur eine Form von Dachaufbauten, Dachschneit und Dachdurchbrechungen und  
 - ein Mindestabstand zum First (beim Satteldach, Walm- und Zeltdach), zum Mansardnick (beim Mansarddach) von 0,8 m und  
 - ein Mindestabstand zum Ortung von 1 m (Außenkante Außenwand) und  
 - ein seitlicher Mindestabstand zwischen Dachdurchbrechungen von 1 m (Außenkanten) und  
 - die traufseitige Wandhöhe von 5 m über der Rohfußbodenhöhe des betroffenen Raumes eingehalten wird, sofern keine gegenüberliegenden Dachneigungen entstehen.  
 Bei Widerkehren, die die Traufe des Hauptdaches aufnehmen, kann von den genannten Maßen der Mindestabstände und traufseitigen Wandhöhen abgewichen werden.  
 1.4 Fassadengestaltung  
 Glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.

**2. Gestaltung unbauter Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 LBO)**

2.1 Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Laubbäumen und begrüneten Zäunen aus Holz- oder Metall zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,2 m sowie o. Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Auf maximal 100 % der Grundstücksgröße sind Unterbrechungen mit Steinen und Mauern zulässig.  
 2.2 Luft-, Wasser- und Wärmeleitungen sind auf den unbauten Flächen der Baugrundstücke unzulässig, sie sind in die Hauptgebäude, Garagen oder bauliche Nebenanlagen zu integrieren oder die Stützpunkte mit Sträuchern oder Hecken einzudecken.  
 2.3 Abfallbehälter sind in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenbox) zu integrieren oder die Stützpunkte mit Sträuchern oder Hecken einzudecken.

**D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

1.1 Füllschema der Nutzungsschemablen (Planungsrechtliche Festsetzungen):  
 1. Art der baulichen Nutzung  
 2. maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
 3. maximal zulässige Geschosshöhe (GFZ)  
 4. Bauweise  
 5. maximale Wandhöhe (WH)  
 6. maximale Höhe baulicher Anlagen (HBA)  
 1.2 Füllschema der Nutzungsschemablen (Örtliche Bauvorschriften):  
 1. Dachform Dachneigung  
 1.3 Geplante Grundstücksgrenze  
 1.4 bestehender Straßenrand außerhalb des Geltungsbereiches  
 1.5 voraussichtliche Höhenlage der Erschließungsstraße in m ü. NN im Lageplan hinsichtlich dargestellt  
 1.6 öffentliche Stellplätze  
 1.7 Energieeinplanung  
 Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinplanung sind ausdrücklich empfohlen.  
 1.8 Schnitt- und Fallmaßnahmen an den Gehölsen  
 Schnitt- und Fallmaßnahmen an den Gehölsen sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28.29. Februar durchzuführen, wenn eine Verbotstabelle des § 44 BmVdSchV ausreicht.  
 1.9 Artenschutz  
 Restungen und die Freiarbeitung der Baufelder sind außerhalb der Fließwasser Sommerquartierszeit und Vogelzugzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen, wenn keine Verbotstabelle nach § 44 BmVdSchV ausreicht. Bei Um- und Abstandsmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist vor Beginn der Arbeiten zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten vorliegt, gestört, ihre Entwicklungslage oder Ruhe-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden kann. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

**1.10 Stellplatzanzug**

Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatzanzug der Stadt Ravensburg.

**1.11 Versickerung**

Eine Versickerung gemäß des Wassergesetzes und dem Anheftblatt DWA-A 138 ist aufgrund der steilen Hanglage und der Bodendurchlässigkeit nicht möglich.

**1.12 Einleitung in einen Vorfluter (Gewässer) / Regenwasserkanal**

Bei einer Einleitung in einen Vorfluter / Regenwasserkanal darf das Regenwasser nur gestausst eingeleitet werden (DWA-ATV, A 117). Die Drosselwassermenge ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Als vereinfachter Ansatz kann das Retentionsvolumen mit 3 m³ Stauvolumen für 100 m² befestigte Fläche verwendet werden. Auf Flächen, welche in einen Vorfluter / Regenwasserkanal entwässern sind Reinigungsarbeiten z.B. Autowäsche nicht zulässig. Das Ableiten von Grundwasser durch Drainagen über die Vorfluter und Regenwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig.

**1.13 Hangwasser durch Starkregeneignisse**

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregeneignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Private Grundstückseigentümer sollten sich über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen. Zum Objektschutz vor Starkregeneignissen sollen Lichtschächte sowie Zufahrten zu Tiefgaragen bis zur festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) geführt werden. Die Verantwortung für die Umsetzung der genannten Ausrichtungen und damit der ausreichende Objektschutz obliegt dem Eigentümer.  
 Zum Schutz von Starkregen aus dem oberliegenden Einzugsgebiet wird ein Abflussgraben errichtet, welcher über den neuen Regenwasserkanal im Hüttenberger Weg in den Nördlichen Hüttenbergraben abgeleitet wird. Der anfallende Starkregen im Plangebiet wird über den öffentlichen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße über den Hüttenberger Weg in den Nördlichen Hüttenbergraben eingeleitet.

**1.14 Weiße Wanne**

Zum Schutz vor Stau- oder Schichtwasser wird empfohlen die Untergeschosse mit einer weißen Wanne zu schützen.

**1.15 Grundwasserschutz**

Grundwasserschutzbereitungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendige Antragsunterlagen müssen nach § 98 (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 Zuleitern und Zuleiten von Grundwasser zur Trocknung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unverzügliche Erschließung von Grundwasser ist der Unternehmer gem. § 49 (2) WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

**1.16 Private Freiflächen**

Die unbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotterungen zur Gestaltung privater Gärten sind mit dem notwendigen Naturschutzgesetz § 21 grundsätzlich unzulässig. Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.  
 Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW.

**1.17 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 Höhenystem DHHN02 (HS11T).

- 1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer
- 2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand
- 3. Vorhandenes Gelände (Höhenschichtlinien) in m über NN

**F ANLAGE**

**PFLANZLISTE I: Laubbäumen zur Pflanzung im Plangebiet (auf Privatgrundstücken)**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
	(S. Schloß Teufel, durchgehender Leittrieb)
<i>Pyrus pyrasor</i>	Holz-Birne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

**PFLANZLISTE II: Pflanzempfehlungen Bäume entlang der Straßen**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus x spania</i>	Purpurner
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche (auch in Sorten)
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	