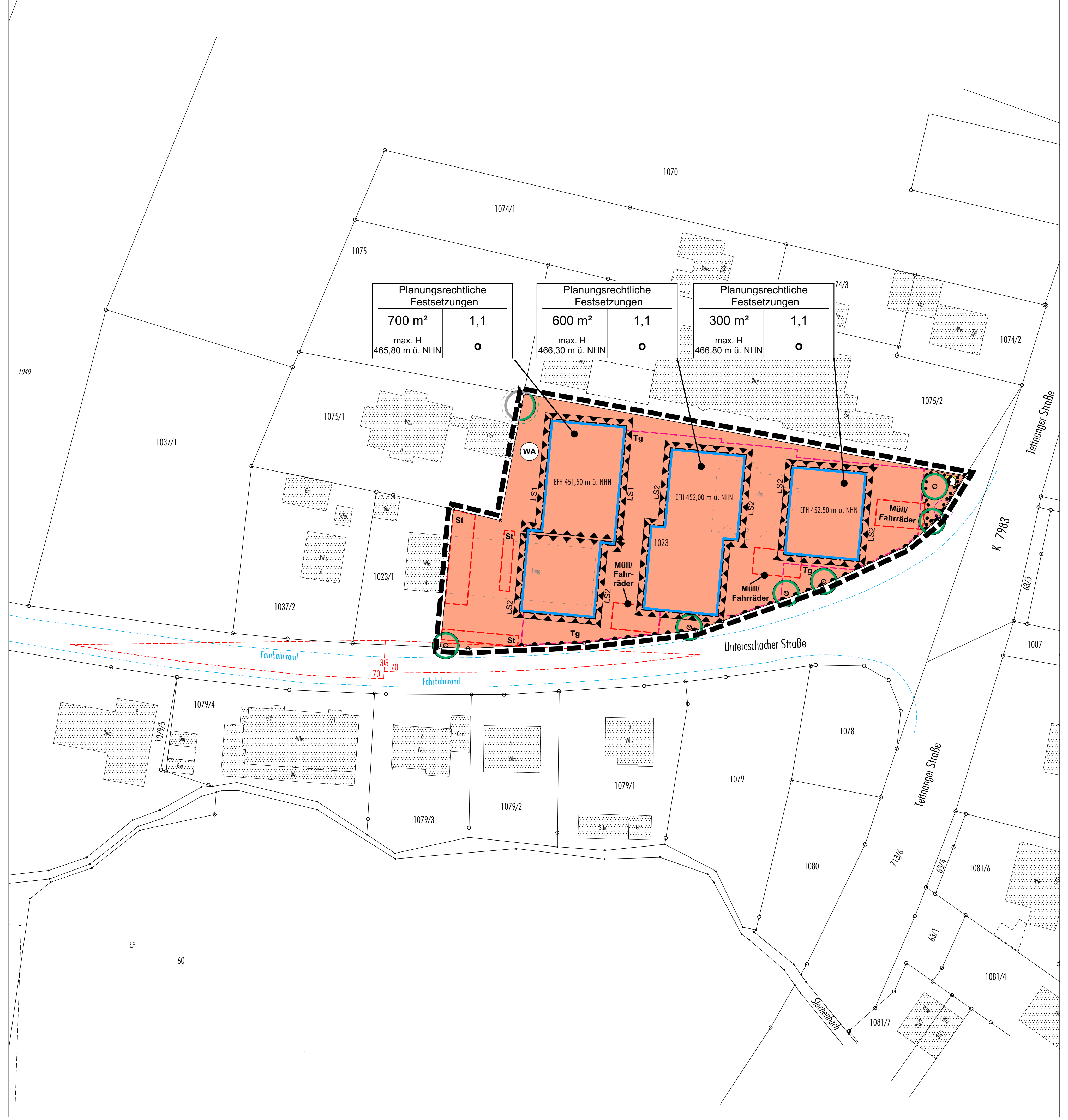

RECHTSGRUNDLAGEN

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)
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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Untereschacher Straße2" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 14.06.2021 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 28.04.2021. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 28.04.2021 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Situierung der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sowie die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird jeweils die Begründung vom 14.06.2021 beigefügt.

Sollten im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2021.

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.

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 im Allgemeinen Wohngebiet 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.

In Anwendung von §12 Abs.3a BauGB i. V. mit §9 Abs.2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

GR 600*
* beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Grundfläche (GR) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die insgesamt zulässige Grundfläche darf zusätzlich zu der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden.
Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 zulässig.

GFZ 1,1

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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. H 466,30*
* beispielhaft

2.4 Höchstzulässige Höhe (Gesamthöhe) der einzelnen Gebäude §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Die höchstzulässige Höhe ist festgesetzt in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN).

2.5 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 mit einer Höhe von maximal 3,00 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe der einzelnen Gebäude mit diesen ist zulässig, eine Überschreitung der höchstzulässigen Höhe ist nicht zulässig. Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Höhe der einzelnen Gebäude mit diesen ist nicht zulässig.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o

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

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Müll/ Fahrräder

4.1 Flächen für Müll/Fahrräder § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen für Müll und Fahrräder, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (Müll/Fahrräder) zulässig.

Tg

4.2 Tiefgaragen (Tg) § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (Tg) zulässig. Die Oberkante der Einhausung der Tiefgaragen-Zufahrt (inklusive Attika) darf die Oberkante der Rohdecke der Tiefgarage um maximal 2 m überschreiten.

St

4.3 Nicht überdachte Stellplätze (St) § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO

Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

4.4 Nebenanlagen § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und Carports nach §12 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach den §§ 14 und 23 (5) 2 BauNVO, sofern es sich nicht um Gebäude handelt (z.B. Terrassen, Spielgeräte, etc.), sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Die Entwässerung des Vorhabens hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Niederschlagswasser, das im Bereich des Vorhabens über die Dach- und Oberflächen anfällt, kann laut geotechnischem Bericht wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser der Privatflächen (Dach- und Oberflächenwasser) ist daher innerhalb des Grundstückes in einem entsprechend dimensionierten Retentionsraum aufzufangen und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Der Überlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation ist zu gewährleisten. Über die bestehende Regenwasserkanalisation soll das Niederschlagswasser in den "Siechenbach" entwässert werden.
Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswassers (z. B. durch Reinigungsarbeiten), die Vermischung mit Schmutzwasser oder die Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation sind unzulässig.

7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und b BauGB)

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

Der vorhandene Apfelbaum an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist aus artenschutzrechtlichen Gründen durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Arbeiten im Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50m) sind nicht zulässig. Innerhalb des dargestellten Wurzelschutzbereiches der Bäume sind bauliche Nebenanlagen nach §14 und §23 Abs.5 BauNVO sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Sofern Arbeiten im Wurzelschutzbereich unvermeidbar sind (bspw. zur Anlage von Grünflächen oder Tiefbauarbeiten für Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen), sind entsprechende (Wurzel)Schutzmaßnahmen im Rahmen der Vorgaben nach DIN18920 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 ist der Baum durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen. 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 des Baumes begrenzt und gilt daher nur bis zu dessen Abgang.

7.2 Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten

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

- Wuchsklasse II und III:	Hochstamm oder Solitär, 3x verpflanzt, mindestens 18 - 20cm Stammumfang, 250 - 350cm Höhe
- Sträucher:	2x verpflanzt, mindestens 125 - 150cm Höhe.

Alle Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen.

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. Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12m² sowie eine Mindesttiefe von 1,00m aufweisen. Davon sind mindestens 6m² vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen.

7.3 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) um bis zu 2,50Meter verschiebbar ist; es sind ausschließlich Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Anlage zu verwenden. Bezüglich der verwendeten Pflanzqualität ist die Festsetzung zu "Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten" anzuwenden.

7.4 Pflanzbindung

Innerhalb der Fläche sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen.

7.5 Pflanzung im Allgemeinen Wohngebiet

Zusätzlich zu den obigen Festsetzungen (Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort, Pflanzbindung) sind im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 500m² Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte Solitärsträucher zu pflanzen. Für einen Anteil von mindestens 50% der Anpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es sind Mischpflanzungen mit mindestens fünf verschiedenen Arten vorzusehen.

7.6 Reduktion von Lichtimmissionen

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED- Lampen oder nach neu-estem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Leuchtmittel (z.B. NAV) über der Geländeoberkante zulässig. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig anzusetzen. Die Beleuchtung sollte eine möglichst geringe Farbtemperatur aufweisen (d.h. kleiner als 3.000 K, warmweißes Licht) und 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.

7.7 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht (3% je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden

7.8 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten

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

7.9 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

7.10 Bodenschutz

Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Meter Höhe, bei Lagerung länger als zwei Monate ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

7.11 Dachbegrünung

Flachdächer von Gebäuden und Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mindestens mit einer Substratschicht von 0,12 m herzustellen. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

7.12 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

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

zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten. Für Baumpflanzungen über Tiefgaragen ist bei mittelkronigen Bäumen mindestens 40m³ durchwurzelbarer Raum pro Baum herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.

7.13 Artenschutz

Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auszulösen. Die Gebäude sind unmittelbar vor Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen. Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf höhlenbewohnende Tierarten zu untersuchen.

7.14 Wiederherstellung von Habitatangeboten für Fledermäuse

Als Ersatz für den Wegfall der potenziell nutzbaren Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sind auf der Ost-, Süd-, oder Westseite der Neubauten als Ersatzmaßnahme mindestens vier Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z.B. Strobel, Fledermausflachstein, Nr. 123) an oder in der Fassade zu integrieren. Im Falle einer Rodung des im Nordwesten als zu erhalten festgesetzten Apfelbaumes sind als Ersatzmaßnahme zwei Fledermausflachkasten (z.B. Schwegler, Fledermausflachkasten 1FF), eine Fledermaushöhle (z.B. Schwegler, Fledermaushöhle 2F) und zwei Meisennistkästen (z.B. Schwegler, Nisthöhle 1B) an geeigneten Standorten im räumlichen Umfeld anzubringen.

7.15 Wiederherstellung von Habitatangeboten für gebäudebrütende Vogelarten

Um eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Hausrotschwanzes auszuschließen, sind als Ersatzmaßnahme Nisthilfen an die Neubauten anzubringen oder in die Fassade zu integrieren (2 Halbhöhlen-Nistkästen, z.B. Schwegler Halbhöhle 2H oder Fassaden-Einbaukasten 1HE). Alle Ersatzquartiere müssen frei anfliegbar sein und sind dauerhaft zu erhalten.

7.16 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.

7.17 Begrünung oberirdischer KFZ-Stellplätze:

KFZ-Stellplätze sind pro angefangene fünf Stellplätze mit je einem standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm), gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu überstellen. Es sind ausschließlich Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Anlage zu verwenden. Die Größe der durchwurzelbaren, unbefestigten Fläche muss mind. 10 m² betragen. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege zu beachten.

8. 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.

9. Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LS1

9.1 Lärmschutzfestsetzung LS 1 (Gebäude A gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan):

- Im durch Gewerbelärmimmissionen konfliktbehafteten Bereich (vgl. Anhang 18 für das 2. Obergeschoss und Anhang 19 für das Dachgeschoss der schalltechnischen Untersuchung vom 10.05.2021, Sieber Consult GmbH) sind vor den Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Kinderzimmer,Schlafzimmer) entweder verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder die Fenster als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster auszuführen. Der vorgenannte konfliktbehaftete Bereich befindet sich im 2. Obergeschoss auf der Nordfassade und im Dachgeschoss auf der Nordfassade sowie teilweise auf der Westfassade.
- Die Aufenthalts- und Ruheräume sind mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

LS2

9.2 Lärmschutzfestsetzung LS 2 (Gebäude B - E gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan):

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An der Südfassade der Gebäude B, D und E liegen maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches an den Südfassaden ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W,res}$ von mindestens 40 dB(A). An Gebäude C sowie den übrigen Gebäudeseiten der Gebäude B, D und E liegen maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III vor, welche durch den Stand der Technik bereits erreicht werden.
- Die Aufenthalts- und Ruheräume sind mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

10. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

EFH 451,50 m ü. NHN*
* beispielhaft

10.1 Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) § 9 Abs. 3 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) im Lageplan in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden.

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

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 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.

1.2 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.

1.3 Fassadengestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.

1.4 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 1,20m sowie o.g. Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,80m 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.

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

1 höchstzulässige Grundflächen (GR)
2 höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
3 höchstzulässige Höhe (H)
4 Bauweise

1.2 Zum Abriss vorgesehene Gebäude im Bereich des Plangebietes

Fahrbahnrand

1.3 Fahrbahnrand

1.4 Sichtfelder

Sichtfelder für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten.

1.5 Versickerung

Die Niederschlagswasserbehandlung ist gemäß den Vorgaben des Wassergesetztes und dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu planen, zu errichten und zu betreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser, um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz 3 m³ / 100 m² A_{red} ermittelt werden.
Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche oder Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.
Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden. Der Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" sowie das Arbeitsblatt DWA-A 138 sind zu beachten. Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf unbeschichteten Metalldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

1.6 Einleitung in einen Vorfluter (Gewässer) / Regenwasserkanal

Bei einer Einleitung in einen Vorfluter / Regenwasserkanal darf das Regenwasser nur gedrosselt eingeleitet werden (DWA-ATV, A 117). Die Drosselwassermenge ist im Baugenehmiungsverfahren 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. 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.

1.7 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.

1.8 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.

1.9 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))

1.10 Altlasten

Im geplanten Bereich sind für die betroffenen Flurstücke keine Eintragungen im Altlastenkataster (HISTE) der Stadt Ravensburg vorhanden. Sollten bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Ravensburg als zuständige Wasser- und Bodenschutzbehörde sofort zu verständigen.

1.11 Baumschutz/Wurzelschutz und Baumpflege

Der vorhandene Apfelbaum an der nordwestlichen Grenze auf dem angrenzenden Fl.-Nr. 1075/1 des Geltungsbereichs ist aus artenschutzrechtlichen Gründen durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Dieser ist wie sämtliche angrenzende Gehölze während der Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu schützen. Der Rückschnitt von Ästen sowie unvermeidbare bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch nachweislich geeignete Fachfirmen auszuführen.

1.12 Stellplatzsatzung

Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg.

1.13 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.

1.14 Bodenschutz

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Planung und die Umsetzung der Bodenschutzmaßnahmen, entsprechend der Liste „Bodenschutz bei Baumaßnahmen" sowie die Begleitung der Bodenarbeiten durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden (z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau). Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Böden sind möglichst vor Beeinträchtigungen zu schützen, ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten sind zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Böden auf nicht überbauten Flächen (z.B. Künftige Grün- und Retentionsflächen) sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen oder sonstige Maßnahmen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden. Verunreinigtes Bodenmaterial ist entsprechend den bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten bzw. zu entsorgen.

1.15 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Beckensediment unbekannter Mächtigkeit. 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. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

1.16 Ordnungswidrigkeiten

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

D PLANUNTERLAGE

1023/1
1037/2

1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand

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

E ANLAGE

Pflanzliste

Bäume 2. und 3. Wuchsklasse	
Acer platanoides 'Allershausen', 'Olmsted'	Spitzahorn
Carpinus betulus i. Sorten	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Fraxinus pennsylvanica	Rotesche
Quercus robur 'Fastigiata'	Stielsäuleneiche
Ulmus-Hybride 'Rebona'	Rebona - Ulme
Sträucher	
Amelanchier arborea	Baum-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Wald-Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus cerasifera	Pflaumenkirsche
Ribes auch in Sorten	Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris o. Hybriden	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am XX.XX.XXXX
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am XX.XX.XXXX
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am XX.XX.XXXX
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
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 ....
....
(AMTSLEITERIN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

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

ÜBERSICHTSKARTE

Stadt
Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"Untereschacher Straße 2" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

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

M 1 : 500

0 5 10 15m

Planfassung vom 14.06.2021

PLANVERFASSER	BAUBÜRGERMEISTER	AMTSLEITER
.... Sieber Consult GmbH	....	....

Reg.Nr.
Fertigung /