

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

**"WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN DER ORTSMITTE OBERHOFEN" UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU**

---

Reg.-Nr.: .....

.... . Fertigung

---

**TEIL I: Dieses Dokument enthält im Teil I folgende Einzeldokumente:**

- Deckblatt
  - Gliederung
  - Verfahrensvermerke
- 

**TEIL II: Satzung der Stadt Ravensburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen“ mit folgenden Bestandteilen:**

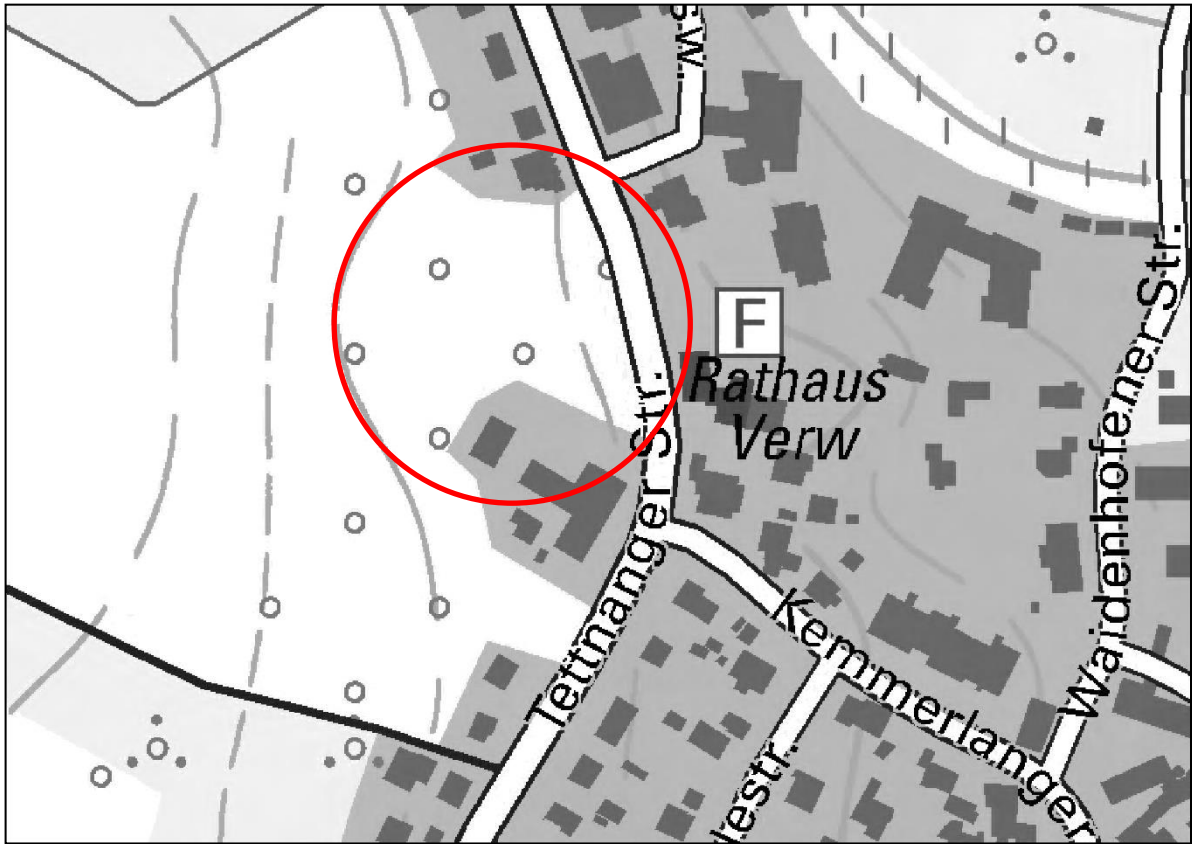
1. **Zeichnerischer Teil M 1 : 500 i.d.F. vom 20.06.2022 / 20.09.2022 (Anlage 1)**
2. **Textliche Festsetzungen vom 20.06.2022 / 20.09.2022 (Anlage 2) mit Pflanz- und Sortimentsliste aus Teil II (Abschnitt G)**
3. **Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.06.2022 / 17.10.2022(Anlage 4)**  
bestehend aus Lageplan / Dachaufsicht M 1:500, Schnitt 01 Ost-West / Schnitt 03 Nord-Süd / Ansicht Ost M1:500, Ansichten Süd / West / Nord M1:500, Untergeschoss M1:500, Erdgeschoss M1:500, Obergeschoss 1 M1:500, Obergeschoss 2 / Dachgeschoss M1:500, Bäume Ost M1:500

**sowie über die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit folgenden Bestandteilen:**

1. **Zeichnerischer Teil M 1 : 500 i.d.F. vom 20.06.2022 / 20.09.2022 (Anlage 1)**
2. **Örtliche Bauvorschriften vom 20.06.2022 / 20.09.2022 (Anlage 3)**

**Sowie sonstige informelle Bestandteile mit Bezug auf beide Satzungen:**

1. **Hinweise (Abschnitt E)**
  2. **Plangrundlage (Abschnitt F)**
-



## GLIEDERUNG

1. Verfahrensvermerke	Seite 4 .
2. Teil II: Satzung der Stadt Ravensburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen“ mit folgenden Bestandteilen:	Seite.....
1. Zeichnerischer Teil M 1 : 500 i.d.F. vom 20.06.2022 / 20.09.2022 (Anlage 1) Seite.....	
2. Textliche Festsetzungen vom 20.06.2022 / 20.09.2022 (Anlage 2) mit Pflanz- und Sortimentsliste aus Teil II (Abschnitt G)	Seite.....
3. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.06.2022 / 17.10.2022 (Anlage 4) Seite..... bestehend aus Lageplan / Dachaufsicht M 1:500, Schnitt 01 Ost- West / Schnitt 03 Nord-Süd / Ansicht Ost M1:500, Ansichten Süd / West / Nord M1:500, Untergeschoss M1:500, Erdgeschoss M1:500, Obergeschoss 1 M1:500, Obergeschoss 2 / Dachgeschoss M1:500, Bäume Ost M1:500	
sowie über die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit folgenden Bestandteilen:	
1. Zeichnerischer Teil M 1 : 500 i.d.F. vom 20.06.2022 / 20.09.2022 (Anlage 1) Seite.....	
2. Örtliche Bauvorschriften vom 20.06.2022 / 20.09.2022 (Anlage 3) Seite.....	
Sowie sonstige informelle Bestandteile mit Bezug auf beide Satzungen:	Seite
1. Hinweise (Abschnitt E)	
2. Plangrundlage (Abschnitt F)	

## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss  | am 06.04.2022                    |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB   | am 09.04.2022                    |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung   | am 09.04.2022                    |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung   | vom 19.04.2022<br>bis 20.05.2022 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange   | vom 19.04.2022<br>bis 31.05.2022 |
| 6. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss                               | am 06.07.2022                    |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | am 23.07.2022                    |
| 8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 20.06.2022... mit Begründung vom .20.06.2022... gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 01.08.2022<br>bis 19.09.2022 |
| 9. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange   | vom 01.08.2022<br>bis 19.09.2022 |
| 14. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO   | am                               |
| 15. Ausfertigung erfolgt  | am                               |

Ravensburg, den .....

.....  
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

.....

Ravensburg, den .....

.....  
(AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .....

.....  
(STADTPLANUNGSAMT)

**TEIL II: Satzung der Stadt Ravensburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen“ sowie über die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

**Satzung der Stadt Ravensburg  
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen“**

**sowie  
über die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg hat am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen.“ sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095).

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil M 1 : 500 i.d.F. vom 20.06.2022 / 20.09.2022. Dieser ist Bestandteil

**§ 2 Bestandteile**

a) Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischer Teil M 1 : 500 i.d.F. vom 20.06.2022 / 20.09.2022 (Anlage 1)
2. Textliche Festsetzungen vom 20.06.2022 / 20.09.2022.(Anlage 2) mit Pflanz- und Sortimentsliste aus Teil II (Abschnitt G)
3. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.06.2022 / 17.10.2022 (Anlage 4) bestehend aus Lageplan / Dachaufsicht M 1:500, Schnitt 01 Ost-

West / Schnitt 03 Nord-Süd / Ansicht Ost M1:500, Ansichten Süd /  
West / Nord M1:500, Untergeschoss M1:500, Erdgeschoss M1:500,  
Obergeschoss 1 M1:500, Obergeschoss 2 / Dachgeschoss M1:500,  
Bäume Ost M1:500

b) Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

3. Zeichnerischer Teil M 1 : 500 i.d.F. vom 20.06.2022 / 20.09.2022. (Anlage 1)
4. Örtliche Bauvorschriften vom 20.06.2022 / 20.09.2022 (Anlage 3)

### **§ 3 Inkrafttreten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen." und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach. § 10 Abs 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ravensburg, Ausgefertigt am

Oberbürgermeister Dr. Rapp

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

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 07.06.2022.



- 1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO

Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Wohnen

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume eines Lebensmittel-Vollversorgers sowie Ladens samt den hierzu notwendigen Anlagen und Nebenanlagen
  - o Die Verkaufsfläche des Vollversorgers darf eine Fläche von 1.400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zusätzlich ist ein weiterer Laden mit einer Verkaufsfläche von 70 m<sup>2</sup> zuzüglich gastronomischer Fläche zulässig.
  - o Die Verkaufsfläche des Vollversorgers für Nahrungs-/Genussmittel darf 90% der gesamten Verkaufsfläche nicht überschreiten.
  - o Die Verkaufsfläche des Vollversorgers für Drogerie/Parfümerie darf 10% der gesamten Verkaufsfläche nicht überschreiten.
  - o Weitere Sortimente im Vollversorger dürfen je Sortiment 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und in Summe einen Anteil von 15% an der gesamten Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Büro- und Sozialräume für Mitarbeiter, die den o.g. Nutzungen zu- und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Räume für Verwaltung, Lagerung und Weiterverarbeitung bzw. Vorbereitung von Waren, die den o.g. Nutzungen in der Grundfläche untergeordnet sind
- Sonstige dem Betrieb zugeordnete Nebenanlagen (Einhausungen für Kühlgeräte, Müllhäuschen etc.)
- Werbeanlagen
- 34 Wohnungen (die Nutzung durch einen ständig wechselnden Personenkreis u.a. im Sinne von Ferienwohnungen ist nicht zulässig)
- Gebäude bzw. Räume für das Wohnen nicht störendes Gewerbe
- Gebäude bzw. Räume für freie Berufe sowie Verwaltungen (privat, kommunal oder kulturell)
- Tiefgaragen und Stellplätze inklusive der hierzu notwendigen Anlagen und Nebenanlagen

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GR 3.150m<sup>2\*</sup>

- 2.1 Höchstzulässige Grundfläche (GR) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 1 und 4 BauNVO

\*beispielhaft

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von 3.150 m<sup>2</sup> um weitere 1.650 m<sup>2</sup> überschritten werden.

HbA 477,00m  
ü. NHN

- 2.2 Höchstzulässige in m ü. NHN § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

\*beispielhaft

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

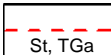
- 3.1 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO  
Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ sind Hauptgebäude bis zu einer Länge von 70,00 m zulässig.



- 3.2 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

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

- 4.1 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen auf den privaten Grundstücken  
Im Sondergebiet „Wohnen und großflächiger Einzelhandel“ sind die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Garagen (ebenso Tiefgaragen und Carports) sowie nicht überdachte Stellplätze unter Berücksichtigung der Festsetzung 4.2 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



- 4.2 Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen; andere gemäß § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen, Garagen und Carports sind hier nicht zulässig.

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



Sichtwinkel

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. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

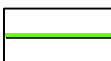
Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich und wird von der Stadt im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert.



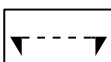
- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche



- 6.2 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche

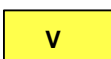


- 6.3 Straßenbegrenzungslinie



- 6.4 Ein- und Ausfahrt

### 7. Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Flächen zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser



Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dach- und Oberflächenwasser) ist im modifizierten Trennsystem in die dafür vorgesehene, entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil anzulegende Versickerungsfläche zu einleiten und dort über eine mind. 30cm mächtige belebte Oberbodenschicht zu versickern.

Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswassers oder eine Vermischung mit Schmutzwasser sind unzulässig. Auf Flächen, welche in die Versickerungsmulde entwässern, sind Reinigungsarbeiten, wie z.B. Autowäsche, nicht zulässig. Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser durch Drainagen über die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig.

Der Versickerungsbereich ist als naturnahe Mulde zu gestalten und zu einer artenreichen Wiese aus autochthonem Saatgut zu entwickeln.

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



### 8.1 Private Grünfläche



Zweckbestimmung: Private Verkehrsgrünfläche



Zweckbestimmung: Erholungsnutzung und Randeingrünung

Die Flächen sind entsprechend der festgesetzten Pflanzgebote zu bepflanzen und in den nicht bepflanzten Bereichen als artenreiche Wiesen- oder Saumvegetation zu entwickeln. Im Bereich intensiv genutzter Spielflächen ist eine trittfeste, schnittverträgliche Rasenvegetation zulässig.

Auf den privaten Grünflächen sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind (z.B. Fußwege, Spielgeräte). Die Gesamtfläche aller baulichen Anlagen darf 20 % der Grünflächen nicht überschreiten.

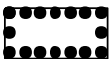
## 9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und b BauGB)

Hinweis: Details zur Umsetzung sind dem **Umweltbericht** zu entnehmen



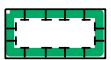
### 9.1 Erhalt und Sicherung von Solitärbäumen

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig durch Neupflanzungen gemäß der Pflanzliste I im Anhang zu ersetzen.



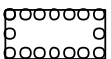
### 9.2 Sicherung von linearen Gehölzstrukturen

In dem planzeichnerisch gekennzeichneten Bereich entlang der Tettlinger Straße ist der vorhandene Gehölzstreifen durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (Rückschnitt, Entnahme einzelner Gehölze) im Laufe mehrerer Jahre zu einer Reihe aus großkronigen Laubbäumen aus Pflanzliste I mit niedrigem Strauchunterwuchs zu entwickeln. Dabei ist sicherzustellen, dass kontinuierlich ein durchgängiger Gehölzstreifen vorhanden ist (max. Abstand zwischen zwei mind. 6 m hohen Baumkronen: 10 m).



### 9.3 Leitstruktur für Fledermäuse / Sicherung und Entwicklung des naturnahen Gehölzstreifens

In dem umgrenzten Bereich sind bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) ausgeschlossen.



9.4 Entsprechend dem Planeintrag sind im Süden sowie Nordwesten zwei freiwachsende Hecken aus Laubsträuchern gemäß Pflanzliste III im Anhang anzulegen. Pro 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mind. ein Strauch zu pflanzen (Pflanzqualität entsprechend Festsetzung 9.5). Es ist eine Untersaat mit autochthonem kräuterreichem Saatgut vorzunehmen.

## 9.5 Gehölzpflanzungen

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölzarten gemäß der Pflanzlisten im Anhang zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen sowie die Verwendung von Gehölzarten, die als Überträger der Feuerkrankheit gelten, ist unzulässig. Aus den festgesetzten Pflanzlisten sind jeweils mehrere Arten zu wählen (Artendurchmischung bei der Pflanzung).

Für alle anzupflanzenden Gehölze sind Pflanzen folgender Qualitäten (gem. den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen Teil 1 und 2 der FLL-Richtlinie sowie DIN 18916) zu verwenden:

Straßenbaum (gemäß Pflanzliste I)	Solitär, 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 25-30 cm, Höhe 400 - 500 cm
Wuchsklasse I:	Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm, Höhe 300-400 cm
Wuchsklasse II o. III:	Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Höhe 250-350 cm
Obstbäume:	Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 7-8 cm
Sträucher:	2 x verpflanzt, Höhe mind. 125–150 cm

Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem / kulturfähigem Substrat herzustellen und müssen ein Volumen von mind. 12,5 m<sup>3</sup> aufweisen. Mindestens 6 m<sup>2</sup> der Baumscheibe sind dabei vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.

Arten entsprechend der Pflanzenliste I bis III in der Anlage.



## 9.6 Pflanzgebot von Straßenbäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte, großkronige (Wuchsklasse I) Laubbäume gemäß Pflanzliste I im Anhang zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.



## 9.7 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte, mittelkronige (Wuchsklasse II) sowie großkronige (Wuchsklasse I) Laubbäume gemäß Pflanzliste II im Anhang zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

## 9.8 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind mit kulturfähigem Bodenmaterial und / oder Substrat von mindestens 0,6 m Stärke herzustellen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Stärke des kulturfähigem Bodenmaterials und / oder Substrats mindestens:

- 1,2 m bei Bäumen der Wuchsklasse II oder III
- 1,5 m bei Bäumen der Wuchsklasse I betragen.

Pro Baum sind mindestens 40 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum herzustellen.

Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Pkw- und Fahrrad-Stellplätze, Stellflächen für Einkaufswagen, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

## 9.9 Dachbegrünung

Die Flachdachflächen des Hauptgebäudes sind auf mind. 50 % der Fläche zu begrünen. Durch die Aufbringung einer 25-30 cm mächtigen Substratschicht und entsprechende Einsaat und/oder Pflanzung ist eine geschlossene Vegetationsdecke aus Gräsern, Stauden und bereichsweise auch Sträuchern zu entwickeln.

Die untergeordnete Anlage von Fußwegen, Terrassen u. ä. Anlagen zur Erschließung der Dachflächen als Freianlagen ist zulässig.

- 9.10 Befestigung von oberirdischen Wegen und Stellplätzen  
Private Fuß-, Rad- und sonstige Wege, Flächen für die Feuerwehr sowie oberirdische öffentliche und private KFZ-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen sind mit offenporigen Belägen zu erstellen.
- 9.11 Minderung von Lichtimmissionen  
Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen, die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig.  
Für die Außenbeleuchtung sind vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m zu verwenden. Die Beleuchtung ist so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Es sind Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel) zu wählen.  
Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 22 und 6 Uhr durch zeitgesteuerte Abschaltung und den Einsatz von Bewegungsmeldern zu reduzieren.
- 9.12 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und großflächig spiegelnden Glasflächen  
Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden, transparente Bauteile sowie flächige Transparenzsituationen sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Dies betrifft u. a. gläserne Verbindungsgänge, "über-Eck"-Situationen mit Durchsicht, Glaspavillons. Für Fenster und transparente Bauteile ab 3 m<sup>2</sup> 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.
- 9.13 Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen  
Es sind reflexionsarme Fotovoltaik- 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 monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.
- 9.14 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser  
Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

## 10. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Die zum Schlafen bestimmten Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer), die keine weitere Fensteröffnung in Richtung Westen, Süden oder Norden aufweisen, sind mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungsanlage (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten.

## 11. LÄRMSCHUTZTECHNISCHE BESTIMMUNGEN

- Die Betriebszeiten des Lebensmittel- und Getränkemarktes inklusive der An- und Ablieferung sind auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.
- Eine Anlieferung des Marktes (Backshop) während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf einen Lkw (<7,5 t) beschränkt wird und die Be- und Entladung ausschließlich per Hand erfolgt.
- Während der Be- und Entladungen der Lkw innerhalb des Anlieverbereichs ist das Rolltor geschlossen zu halten. Die Tore sind geräuscharm schließend und -öffnend zu errichten.

- Die Nutzungszeiten des Pkw-Kundenparkplatzes sind auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen. Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist ein Nachtparkverbot für Kunden sicherzustellen.
- Der Schalldruckpegel des Gaskühlers des Lebensmittelmarktes darf einen Wert von 40 dB(A) (gemessen in 5 m Abstand) nicht überschreiten.
- Das Tiefgaragentor/-schränke ist entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik, auszustatten.
- Die Einrichtungen zum Bedienen des Garagentores/-schränke sind so anzuordnen, dass sie ohne Verlassen des Autos zu bedienen sind.
- Die in die Tiefgaragenrampe integrierten Entwässerungsrinnen sind so zu errichten und zu unterhalten, dass beim Überfahren keine Schlaggeräusche auftreten.

## 12. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) sowie des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)



12.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 13. ZUORDNUNG VON KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

### 13.1 Zugeordnete Kompensationsmaßnahmen

Dem durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten Eingriff in Höhe von 122.558 Ökopunkten wird eine identische Zahl von Ökopunkten aus folgender außerhalb des Plangebietes liegenden Ökokontofläche/-maßnahme zugeordnet:

- Aktenzeichen 436.02.68 „Extensivierung von Grünland auf Niedermoorboden mit dem Ziel artenreicher, feuchter Fettwiesen im Übergang zu basenarmen Nasswiesen und einzelnen Feuchtbiotopstrukturelementen“
- Fl.-Nr. 743/0 Gemarkung Bodnegg, südöstlich Unterwagenbach („Weiherwiesen“)
- genehmigt am 14.04.2022, Umsetzung noch ausstehend
- Lage: Gemarkung Bodnegg, südöstlich von Unterwagenbach („Weiherwiesen“)
- Geplante Maßnahmen:
  - Zone 1 Feuchtwiesenzone auf Niedermoorboden im Bereich der Geländesenke im Süden, Anlage kleinerer Flachwassertümpel, Teilöffnung des verdolten Hauptgrabens, Entwicklung einer Hochstaudenflur (Ziel: Erhaltung und Entwicklung eines strukturreichen Feuchtgebietes mit verschiedenen Biotoptypen)
  - Zone 2 Umwandlung des vorhandenen Intensivgrünlandes in mageres Wirtschaftsgrünland im Hangbereich im Norden (Ziel: magere, artenreiche feuchte Fettwiese im Übergang zur einer Nasswiese analog der vorhandenen angrenzenden relativ artenreichen Fettwiese auf Flurstück Nr. 726/2)
- Aufwertung insgesamt: 160.667 Ökopunkte, bislang keine Abbuchungen

## **B 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 der Nutzungsschablone des Lageplanes vorgeschrieben.
- 1.2 Dachneigung  
Die Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in der Nutzungsschablone 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. Treppenträume, Aufzugsüberfahrten). Sie sind bei der 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 sonstigen Dachdurchbrechungen und
  - ein Mindestabstand zum First 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 seitlicher Mindestabstand zwischen Dachdurchbrechungen 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 genannten Maßen der Mindestabstände und traufseitigen Wandhöhe abgewichen werden.

### **2. GESTALTUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

- 2.1 Lose Stein- und Materialschüttungen  
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Lose Stein-/Materialschüttungen sind nicht zulässig.
- 2.2 Einfriedungen  
Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen und begrüntem Zäunen aus Holz oder Metall zulässig. Auf maximal 10% der Grundstücksgrenze sind Unterbrechungen mit Stehlen und Mauern zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind Zäune, Stehlen oder Mauern nur bis zu einer Höhe von 1,2 m sowie o.g. Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.
- Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm aufweisen (zum Durchlass für Kleitiere).

**1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen)**

Planungsrechtliche Festsetzungen
1
2
3
4

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höchstzulässige Grundfläche
- 3 Höchstzulässige Gebäudehöhe
- 4 Bauweise

**1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften)**

Örtliche Bauvorschriften
1

- 1 Dachform / Dachneigung

**1.3 Sichtwinkel**

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.

**1.4 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.

**1.5 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme bzw. bei Bodeneingriffen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen, Ansprechpartner Dr. Marc Heise, Tel. 07071/757-2413, E-Mail Marc.Heise@rps.bwl.de) und/oder die Gemeinde unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird ebenfalls hingewiesen (§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

**1.6 Bodenschutz und Altlasten**

Um einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu gewährleisten, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens, welches einen Eingriff in hochwertige Böden verursacht, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz). Die Inhalte des Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 aufgelistet. Die Einwirkfläche umfasst dabei sämtliche Bauflächen, bei denen Böden beansprucht werden, die zuvor natürliche Bodenfunktionen erfüllen, einschließlich temporär bauzeitlich genutzter Flächen (z.B. Baustelleneinrichtungsflächen). Im Rahmen des Bodenschutzkonzepts ist zu prüfen, ob mit einer geeigneten Wahl der Fußbodenhöhe ein Massenausgleich des Aushubs auf der Baustelle möglich wäre. Wo immer möglich sollte der anfallende kulturfähige Ober- und Unterboden eine hochwertige Wiederverwertung finden. Eine Wiederverwendung als durchwurzelbare Bodenschicht im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen oder bei landwirtschaftlicher Folgenutzung ist den bisherigen Ergebnissen zufolge zum größten Teil möglich. Sollte dieser Verwertungsweg weiterverfolgt werden, sind höher auflösende Beprobungen anzuraten. Unabhängig davon ist der Oberboden im Bereich der Schürffgrube SG1 zu separieren und gesondert zu untersuchen. Es wird empfohlen die Erdarbeiten unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen (vgl. Geotechnischer Bericht Projekt Nr. A2101009 vom Büro fm geotechnik vom 17.03.2022).

Auf die „Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg - Bodenschutz“, Stand April 2022 wird verwiesen.

**1.7 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 notwendige An-

tragsunterlagen 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 Zuleiten 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.

#### 1.8 Minimierung des Schwermetallgehalts im Niederschlagswasser

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von unbeschichteten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen zum Beispiel Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### 1.9 Hangwasser durch Starkregenereignisse

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Private Grundstückseigentümer sollten sich zusätzlich zu öffentlichen Maßnahmen über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen. Hierzu sollten insbesondere Öffnungen in der Außenhülle der Baukörper wie Lichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen ausreichend oberhalb der Geländeoberkante geführt werden.



#### 1.10 Vorhandener Baum, entfällt bei Umsetzung der Planung (siehe nächsten Hinweis).

#### 1.11 Rodung von Gehölzen und weitere Baufeldfreimachung

Um keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen, ist die Rodung von Gehölzen sowie die weitere Baufeldfreimachung (Geländemodellierungen usw.) ausschließlich in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG). Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf höhlenbewohnende Tierarten zu untersuchen.

#### 1.12 Gehölzschutz und Gehölzpflege

Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölze sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920, RAS-LP 4 sowie den ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu schützen. Zum Schutzgegenstand zählt insbesondere der Wurzelschutzbereich. Innerhalb des Wurzelschutzbereiches sind bauliche Anlagen sowie Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenverdichtungen, Belagsarbeiten oder Ablagerungen unzulässig.

#### 1.13 Integration künstlicher Ersatzquartiere für Fledermäuse

An den zu errichtenden Gebäuden im Plangebiet sollten auf der wetterabgewandten Seite möglichst hoch am Gebäude mindestens 9 Spaltenquartiere für Fledermäuse installiert werden.

Alle Ersatzquartiere müssen frei anfliegbar sein und sind dauerhaft zu erhalten. Die Quartiere sind jeweils in möglichst unterschiedlichen geeigneten Expositionen am Gebäude anzubringen.

Als Habitatangebot sind insbesondere das Einbauquartier 1WI Firma Schwegler oder das Fassadenquartier 1WQ Firma Schwegler geeignet.

Ersatzquartiere sind in Abstimmung mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde vorzugsweise als architektonische Lösung oder als künstliche Quartiere in die Fassade zu integrieren. Zur dauerhaften Erhaltung der Quartiere ist insb. eine sachgerechte Pflege inkl. regelmäßiger Reinigung erforderlich.

#### 1.14 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, die Fassade ganz oder teilweise zu begrünen. Als Fassadenbegrünung sind sowohl Kletterpflanzen als auch Gehölzvorpflanzungen auf Pflanzstreifen entlang der Gebäudefassade möglich. Bei den Gehölzpflanzungen zur Fassadenbegrünung sind auch einheimische Obstspaliere geeignet.

#### 1.15 Stellplatzsatzung

Für die Nutzung Wohnen gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg.

#### 1.16 Versickerung

Die Flächen zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser sind gemäß den Vorgaben des Wassergesetzes, dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfadens

"Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu planen, zu errichten und zu betreiben. Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sollten vermieden werden.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

#### 1.17 Brandschutz

Es wird auf die Einhaltung folgender Vorschriften verwiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

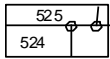
Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

#### 1.18 Ordnungswidrigkeiten

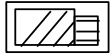
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.



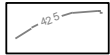
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom ... .. 2022. Sie verwendet das Koordinatensystem ETRS89/UTM Zone 32 und das Höhensystem DHHN2016 (Status 170) (NHN Normalhöhennull).



1.1 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



1.2 Bestehende Haupt- / Nebengebäude



1.3 Bestehendes Gelände (Höhenschichtlinien) in m über Normal Null (m ü. NHN).

\*beispielhaft

**1. PFLANZLISTEN**

Pflanzliste I – Bäume im Straßenbegleitgrün/privaten Verkehrsgrün

<i>Acer platanoides</i> ‚Allershausen‘	Spitz-Ahorn ‚Allershausen‘
<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘	Amerikanische Stadt-Linde
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘	Silber-Linde ‚Brabant‘
<i>Ulmus-Hybride</i> ‚Rebona‘	Rebona-Ulme

Pflanzliste II – Bäume auf privaten Grünflächen

<i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘	Feldahorn ‚Elsrijk‘
<i>Amelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘	Baum-Felsenbirne ‚Robin Hill‘
<i>Carpinus betulus</i> (auch in Sorten, z.B. ‚Fastigiata‘)	Hainbuche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amerikanischer Amberbaum
<i>Malus-Hybride</i> ‚Rudolph‘	Zierapfel ‚Rudolph‘
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i> ‚Schloss Tiefurt‘	Trauben-Kirsche ‚Schloss Tiefurt‘
<i>Pyrus communis</i> ‚Beech Hill‘	Wild-Birne ‚Beech Hill‘

Obsthochstämme (nicht oder nur in geringem Maße feuerbrandgefährdete, möglichst lokaltypische und robuste Apfel-, Kirsch-, Birnen-, Pflaumen- und Zwetschgensorten)

Pflanzliste III – Sträucher (für freiwachsende Hecken oder als Einzelsträucher)

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Heckenpflanzungen (flächige Pflanzgebote) sind insbesondere die grau hinterlegten Arten zu verwenden (Vogelnährgehölze).

Giftige Gehölze (siehe Hinweise in der Liste) sind für Kinderspielplätze ungeeignet.

Die aufgeführten Weiden-Arten eignen sich insbesondere für eine Bepflanzung im Bereich der Versickerungsmulde (z.B. an den Böschungen).

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel (schwach giftig)
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (giftig)
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (gering giftig)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche (Beeren giftig)
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide

<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball (giftig)
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball (giftig)

## 2. SORTIMENTSLISTE

Ravensburger Sortimentsliste aus: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg vom 30.05.2017, Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, beschlossen im Gemeinderat am 05.02.2018.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel- und Geschenkartikel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bekleidung aller Art	Baustoffe, Bauelemente
Bücher	Beleuchtungskörper, Lampen
Computer, Kommunikationselektronik	Beschläge, Eisenwaren
Elektroklein- und -großgeräte	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Foto, Video	Boote und Zubehör
Gardinen und Zubehör	Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
Glas, Porzellan, Keramik	Büromaschinen (ohne Computer)
Haushaltswaren, Bestecke	Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Fahrzeuge (motorisiert) aller Art
Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen	Farben und Lacke
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Fliesen
Leder- und Kürschnerwaren	Gartenhäuser und -geräte
Musikalien	Kamine, (Kachel-) Öfen
Optik und Akustik	Holz
Sanitätswaren	Installationsmaterial
Schuhe und Zubehör	Kinderwagen, -sitze
Spielwaren	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Sportartikel einschl. Sportgroßgeräte	Matratzen
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren	Maschinen und Werkzeuge
Unterhaltungselektronik und Zubehör	Möbel inkl. Matratzen
Waffen, Jagdbedarf	Pflanzen und Gefäße, Erde und Torf, Zäune, Gitter
	Rollläden und Markisen
	Zooartikel – lebende Tiere und Tiermöbel, einschließlich Tiernahrung als Großgebinde
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
Arzneimittel	
(Schnitt-) Blumen	
Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel	
Kosmetika, Parfümerieartikel	
Nahrungs- und Genussmittel	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Zeitungen, Zeitschriften	
Zooartikel – Tiernahrung und Zubehör	

- Es erfolgten folgende Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Stand 20.06.2022 / 20.09.2022:
  - o Redaktionelle Korrektur bei der Überschrift der Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Umweltbericht statt Umweltanalyse)
  - o Aufnahme Hinweise zum Brandschutz
  - o Kleinere Ergänzungen im Umweltbericht (Ergänzung Bestandsaufnahme Schutzgut Boden, Erläuterung Bodenaufbau Verkehrsbegleitgrün)
- Die Änderungen und Ergänzungen sind im Text gelb hinterlegt.