



**Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**  
Lageplan M 1:2.500

**Legende**  
 - - - - Geltungsbereich des Bebauungsplans  
 - - - - Lage der Ausgleichsmaßnahmen

**WA 1** -  
**GR 210** **GF 300**  
**WH 6,25m** **E**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**SD 20-25°**

**WA 2** -  
**GR 250** **GF 430**  
**WH 4,25m** **E**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**SD 20-25°**  
**ZD 20-25°**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 682, ber. 698), zuletzt geänd. durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

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

**WA**

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind: Wohngebäude; Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig: Anlagen für kulturelle Zwecke; Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB und § 16 BauNVO)

**GR 150°**

2.1. Zulässige Grundfläche  
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grund- und Geschosfläche und die Höhe der baulichen Anlagen.  
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

**GF 250°**

2.2. Zulässige Geschosfläche  
Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Geschosfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Außenhalten in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Überschreitungen sind nicht zulässig.

**WH 6,25°**

2.3. Zulässige Wandhöhe  
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die zulässige Wandhöhe (WH) in m.  
Die Wandhöhe ist das traufseitig gemessene Maß zwischen der geplanten Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH - Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe mit Dachaufbauten und Quergiebeln ist zulässig.

**EFH 636,50°**

2.4. Höhenlage  
Die Höhenlage des Hauptbaukörpers wird definiert durch die zulässige Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH - Fertigfußboden) in m über N.N. Abweichungen um +/- 25 cm sind zulässig. Kellergeschosse sind nicht zulässig. Die Gründungsohle (Unterkannte Fundament) der baulichen Anlagen darf nicht tiefer als 1,40m unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

**Füllschema der Nutzungsschablonen**

1 Art der baulichen Nutzung  
3 maximal zulässige Grundfläche (GR) in m²  
4 maximal zulässige Geschosfläche (GF) in m²  
5 maximal zulässige Wandhöhe (WH) in m, gemessen ab der geplanten Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH - Fertigfußboden)  
6 Bauweise (a = abweichende Bauweise, E = nur Einzelhäuser zulässig)  
7 Dachform / Dachneigung (SD = Satteldach, ZD = Zeltdach)

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

**3.1. Baugrenze**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.

**3.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen**  
Zulässig sind: Garagen, offene Garagen (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO  
Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn die Zufahrt nicht länger als 5,00m ist.

**3.3. Bauweise**  
Es ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.  
Innerhalb der für Nebenanlagen und Garagen festgesetzten Flächen ist eine Grenzbebauung bis zu einer Wandhöhe von 3,00m - gemessen ab der geplanten Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH - Fertigfußboden) - zulässig.

**3.4. Stellung baulicher Anlagen (Fristrichtung)**  
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Fristrichtung.

**4. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
In allen Baugebieten sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

**5. VERKEHRSLÄCHEN** (Aufführung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**5.1. Strassenverkehrsfläche**

**5.2. Strassenbegrenzungslinie**

**5.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** (Zweckbestimmung) Verkehrsbenutzter Bereich mit Angabe der geplanten Straßenhöhe in m über N.N.

**5.4. Öffentliche Parkplätze**

**5.5. Gehweg**

**5.6. Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlage**

**5.7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Zufahrtstotbot**

**6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABFALLBEBEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

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

**7.1. Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:**

**PA** Parkanlage  
**EA** Extensivwiese  
**SP** Spielwiese (ohne Geräte)

**8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

**8.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**K 1** Extensive Wiese mit Baum- und Strauchpflanzung  
**K 2** Ergänzung der Feldhecken

**8.2. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu Wohn- und Verkehrsflächen**

Eingriff	Kompensationsmaßnahme	Dem Eingriff zuzuordnende Prozent von der Kompensationsmaßnahmefläche
WA 1 u. WA 2	K 1 u. K 2	85 %
Straße	K 1 u. K 2	15 %

**8.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebiet - PFG)**

**PFG 1 - Pflanzgebiet**  
Auf den mit PFG 1 bezeichneten und festgesetzten Flächen sind Strücker entsprechend der Artenangabe der Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**PFG 2 - Pflanzgebiet**  
Auf den mit PFG 2 bezeichneten und festgesetzten Flächen sind Bäume und Strücker entsprechend der Artenangabe der Pflanzliste Nr. 2 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**8.4. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzbot)**  
Auf den Grundstücken ist die festgesetzte Anzahl Bäume zu pflanzen.  
Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro 400m² Grundstücksfläche ein großkröniger Laubbäum (StU 16 - 20cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Vorhandene Laubbäume mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

**8.5. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)**

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**

**9.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**9.2. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungssträgers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**9.3. Herstellung der Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
Randbefestigungen mit Hinterbojen, Betonsockel infolge der Herstellung der Verkehrsflächen sowie Straßenbeleuchtungsanlagen, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Anschlusskabel für die Straßenbeleuchtung sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

**9.4. Schutz vor Luftverunreinigungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)  
Das Verbleiben von Kohle ist nicht zulässig.  
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in zertifizierten Feuerstätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80% verbrannt werden.

**10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**10.1. Grenze des von einer Bebauung frei zu haltenden Waldbestandes** (§ 1 LWaldG)

**11. HINWEISE** (keine Festsetzungen)

**11.1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer**

**11.2. Geplante Grundstücksgrenze**

**11.3. Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N.**

**11.4. Vorhandene Betriebs- und Wohngebäude mit Hausnummer**

**11.5. Böschungen für den Straßenkörper**

**11.6. Bodenschutz**  
Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerfen bzw. zu entsorgen.

**11.7. Gewässerschutz**  
Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet werden, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen.  
Mit Rücksicht auf die Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollen unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan, Zinn, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verankerungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

**11.8. Beweissicherungsverfahren**  
Vor Neubearbeiten sind Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

**C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
(§ 14 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dach / Dachaufbauten / Dachschnitte / Dachdeckung  
Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Das Dach ist als symmetrisches Dach mit beidseitig gleicher Dachneigung herzustellen.  
Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachschnitte und Quergiebel dürfen in ihrer Gesamtfläche 40 % der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten. Von Ortgängen, Keilen und Graten ist ein Abstand von mindestens 1,50m mit der Außenkante, vom First des Hauptdaches ist mindestens 1,00m einzuhalten. Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbau oder Quergiebel zulässig.  
Als Material für die Dachdeckung sind nur unglasierete Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und antrazifarbigen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergienutzung sind andere Arten der Dachdeckung zulässig.  
Dachterrassen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind nicht zulässig.

Der Flachdachanteil des Hauptbaukörpers darf maximal 20 % der Gebäudegrundfläche betragen. Flachdächer aller baulichen Anlagen sind extern zu begrünen (mindestens 8cm Substratstärke), hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und technische Dachaufbauten.

1.2. Gestaltung von Garagen und hochbaulichen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO  
Innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sind nur Garagen oder offene Garagen (Carports - deren Größe der unverwechselbaren Öffnung mindestens die Hälfte der Gesamfläche der Umfassungswände betragen) sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO mit begrüntem Flachdach zulässig.

1.3. Fassadengestaltung  
Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

**2. Einfriederungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Einfriederungen und Mitternachtsstempel sind als lebende Hecke mit einer Höhe bis zu 1,00 m und mit 50 cm Abstand - im Bereich der Wendeanlage mit einem Abstand von 1,00 m - von öffentlichen Verkehrsanlagen auszubilden. In den Hecken sind bis zu 1,00 m Höhe Spinn- und Maschendraht zulässig. Gemeinsame Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nicht durch Zäune oder Einfriederungen getrennt werden.

**3. Höhenlage der Grundstücke** (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)  
Der natürliche Geländevertiefung ist soweit wie möglich zu erhalten. Eine Veränderung des Geländevertiefung ist nur zur Angleichung von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie von Terrassen und nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.

**4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)  
Niederschläge von Dächern sind in Zisternen zu erhalten. Auf jedem Baugrundstück ist auf Kosten des Grundstückseigentümers eine abwasserfreie Zisterne mit mindestens 5,00 cbm Raumvolumen für die Regenrückhaltung mit gedrosseltem Überlauf in den Regenwasserkanal herzustellen.

**D. ANLAGEN**

**Pflanzliste**  
Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind die folgenden Arten zu verwenden (Nummerierung gem. Merkblatt 4 / 99 des Fachdienstes Naturschutz):

**Pflanzliste Nr. 1 zum Pflanzgebiet PFG 1** (Strücker mit niedriger bzw. mittlerer Wuchshöhe):

Strücker	Hartnagel	24
Cornus sanguineum	Liguster	40
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche	30
Lonicera xylosteum	Schlehdorn	29
Prunus spinosa	Heckenrose	31
Rosa carina	Purpurweide	22
Salix purpurea	Schwärzer Holunder	32
Sambucus nigra	wolgier Schneeball	33
Viburnum lantana	gemeiner Schneeball	34
Viburnum opulus		

**Pflanzliste Nr. 2 zum Pflanzgebiet PFG 2:**

Strücker	Hartnagel	24
Cornus sanguineum	Liguster	40
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche	30
Lonicera xylosteum	Schlehdorn	29
Prunus spinosa	Heckenrose	31
Rosa carina	Purpurweide	22
Salix purpurea	Schwärzer Holunder	32
Sambucus nigra	wolgier Schneeball	33
Viburnum lantana	gemeiner Schneeball	34
Viburnum opulus		

**Bäume in Grünflächen:**

Acer campestre	Feldahorn	13
Acer platanoides <td>Spitzahorn</td> <td>9</td>	Spitzahorn	9
Acer pseudoplatanus <td>Bergahorn</td> <td>10</td>	Bergahorn	10
Aulus glutinosa <td>Schwarzereiche</td> <td>11</td>	Schwarzereiche	11
Aulus incana <td>Gräuerle</td> <td>8</td>	Gräuerle	8
Fraxinus excelsior <td>Eiche</td> <td>8</td>	Eiche	8
Malus communis <td>Wildapfel</td> <td>15</td>	Wildapfel	15
Prunus avium <td>Wildkirsche</td> <td>14</td>	Wildkirsche	14
Prunus padus <td>Traubenerkirsche</td> <td>14</td>	Traubenerkirsche	14
Pyrus communis <td>Wildbirne</td> <td>16</td>	Wildbirne	16
Quercus robur <td>Stieleiche</td> <td>3</td>	Stieleiche	3
Quercus petraea <td>Traubeneiche</td> <td>2</td>	Traubeneiche	2
Salix caprea <td>Weide</td> <td>20</td>	Weide	20
Tilia cordata <td>Wilderlinde</td> <td>5</td>	Wilderlinde	5

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss am 26.11.2007

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 28.11.2007

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 06.12.2007 bis 20.12.2007

4. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbuch durch den Technischen Ausschuss am \_\_\_\_

5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am \_\_\_\_

6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom \_\_\_\_ gem. § 3 (2) BauGB vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_

7. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am \_\_\_\_

Ravensburg, \_\_\_\_ (BÜRGERMEISTERIN)

**AUSFERTIGUNG**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_ überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, \_\_\_\_ (OBERBÜRGERMEISTER)

8. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am \_\_\_\_

Ravensburg, \_\_\_\_ (AMTSLIEGERSCHAFT)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, \_\_\_\_ (VERMABTLG SPA)

**Stadt Ravensburg**

LAGEPLANBEZEICHNUNG: **M 1 : 500**

**BEBAUUNGSPLAN "ABRUNDUNG SCHORNRUTE"**

Planfassung vom 11.02.2010

PLANVERFASSER: Storch BAUDEZERNAT: Utz STADTPLANUNGSAMT: Dunkelberg

Reg.Nr.   
 Fertigung