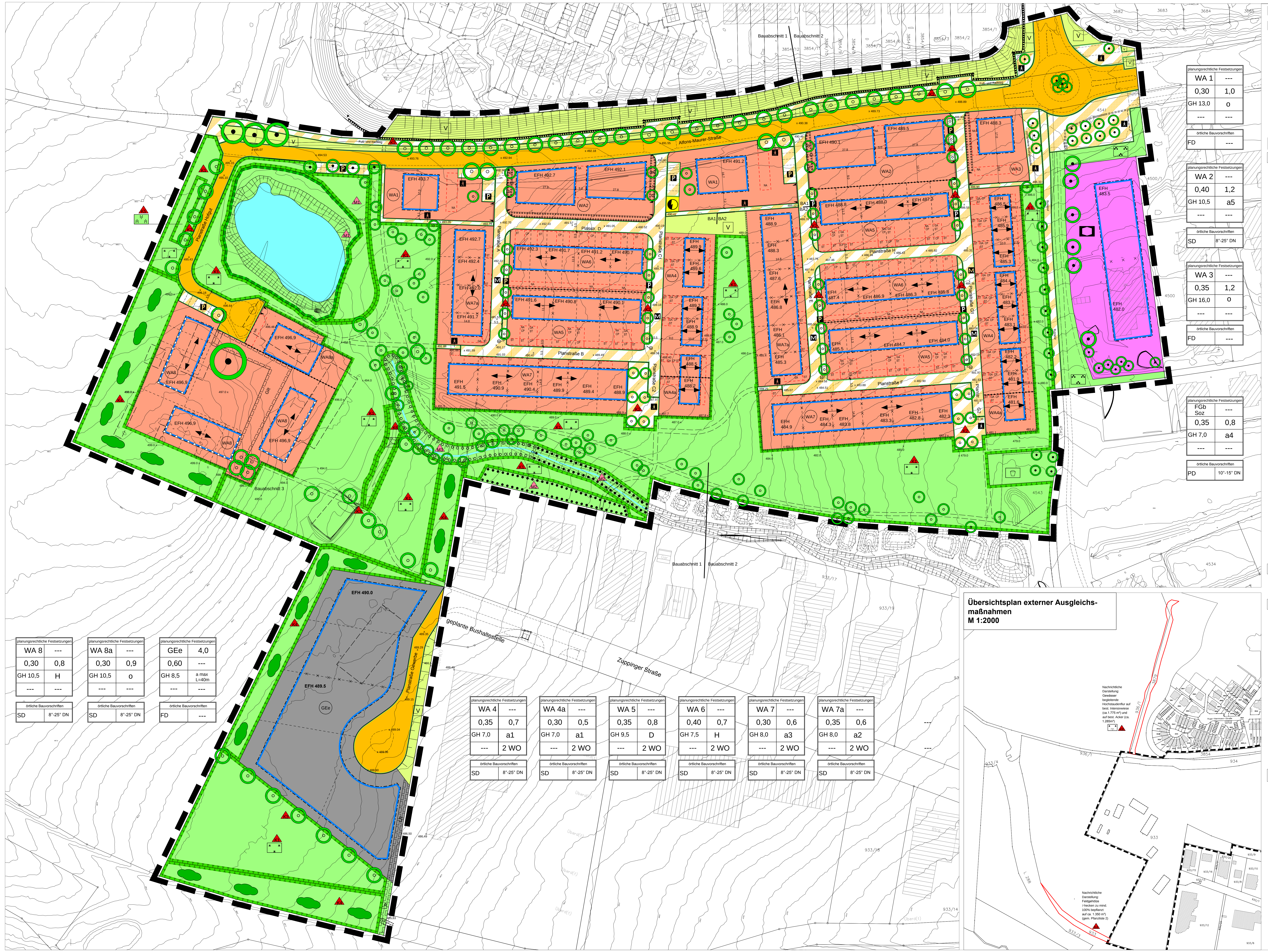
Bauabschnitt 1
Bauabschnitt 2
Bauabschnitt 3
Planstraße Gewerbe
geplante Bushaltestelle
Zuppinger Straße
planungsrechtliche Festsetzungen: WA 1 | --- | 0,30 | 1,0 | GH 13,0 | o | --- | ---
örtliche Bauvorschriften: FD | ---
planungsrechtliche Festsetzungen: WA 2 | --- | 0,40 | 1,2 | GH 10,5 | a5 | --- | ---
örtliche Bauvorschriften: SD | 8°-25° DN
planungsrechtliche Festsetzungen: WA 3 | --- | 0,35 | 1,2 | GH 16,0 | o | --- | ---
örtliche Bauvorschriften: FD | ---
planungsrechtliche Festsetzungen: FGb Soz | --- | 0,35 | 0,8 | GH 7,0 | a4 | --- | ---
örtliche Bauvorschriften: PD | 10°-15° DN
planungsrechtliche Festsetzungen: WA 8 | --- | 0,30 | 0,8 | GH 10,5 | H | --- | ---
örtliche Bauvorschriften: SD | 8°-25° DN
planungsrechtliche Festsetzungen: WA 8a | --- | 0,30 | 0,9 | GH 10,5 | o | --- | ---
örtliche Bauvorschriften: SD | 8°-25° DN
planungsrechtliche Festsetzungen: GEe | 4,0 | 0,60 | --- | GH 8,5 | a max L=40m | --- | ---
örtliche Bauvorschriften: FD | ---
planungsrechtliche Festsetzungen: WA 4 | --- | 0,35 | 0,7 | GH 7,0 | a1 | --- | 2 WO
örtliche Bauvorschriften: SD | 8°-25° DN
planungsrechtliche Festsetzungen: WA 4a | --- | 0,30 | 0,5 | GH 7,0 | a1 | --- | 2 WO
örtliche Bauvorschriften: SD | 8°-25° DN
planungsrechtliche Festsetzungen: WA 5 | --- | 0,35 | 0,8 | GH 9,5 | D | --- | 2 WO
örtliche Bauvorschriften: SD | 8°-25° DN
planungsrechtliche Festsetzungen: WA 6 | --- | 0,40 | 0,7 | GH 7,5 | H | --- | 2 WO
örtliche Bauvorschriften: SD | 8°-25° DN
planungsrechtliche Festsetzungen: WA 7 | --- | 0,30 | 0,6 | GH 8,0 | a3 | --- | 2 WO
örtliche Bauvorschriften: SD | 8°-25° DN
planungsrechtliche Festsetzungen: WA 7a | --- | 0,35 | 0,6 | GH 8,0 | a2 | --- | 2 WO
örtliche Bauvorschriften: SD | 8°-25° DN
EFH 490.0
EFH 489.5
GEe

Übersichtsplan externer Ausgleichsmaßnahmen
M 1:2000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509).
- 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 (PlanzV90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509).
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04. 2013 (GBl. S. 55).

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

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA1

1.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1, WA2, WA3, WA8 und WA8a sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannte Art von Nutzungen - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 genannten Ausnahmen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA4, WA4a, WA5, WA6, WA7 und WA7a sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 genannten Arten von Nutzungen - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 genannten Ausnahmen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

GEe

1.2 Gewerbegebiete, eingeschränkt
(§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind zulässig:
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gem. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO sind folgende der in § 8 Abs. 2 genannten Arten der Nutzung nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Erotikbetriebe unzulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannte Ausnahme - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Der Verkauf von Waren auf einer Fläche von max. 50qm in Handwerksbetrieben ist ausnahmsweise zulässig.

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

2.1 Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO)

0,30*
*Angaben nur Beispiel

3.1 Zulässige Grundflächenzahl
Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BAuNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist
- im WA1, WA2 und WA3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig,
- im WA4, WA4a, WA5, WA6, WA7, WA7a, WA8 und WA8a bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

0,8*
*Angaben nur Beispiel

3.2 zulässige Geschossflächenzahl
Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

4,0*
*Angaben nur Beispiel

3.2 Zulässige Baumassenzahl

GH 7,0*
*Angaben nur Beispiel

3.3 Gebäudehöhe
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist festgesetzt in m über der tatsächlich vorhandenen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf
- mit technischen Auf- und Anbauten um bis zu 3m und
- mit Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 0,5m überschritten werden.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlich vorhandenen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Dachfirstes oder zum oberen Abschluss der Außenwand.

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2, 2a, 4, 6, 11 BauGB; §§ 22 - 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß § 23 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.

4.2 Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, offene Garagen (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Flächen zulässig.

Zulässig sind:

GA	- Garagen
CP	- Carports, Wände von Carports müssen mind. 2m von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt sein,
ST	- Stellplätze,
NA	- Nebenanlagen, soweit Gebäude.

Tiefgaragen sind im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1, WA2, WA3, WA8 und WA8a, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und in der Fläche für den Gemeinbedarf (FGb) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Garagen und Nebenanlagen, soweit Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhlalb der überbaubuaren Grundstücksflächen und nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten Baugrenze entlang der Zuppinger Straße zulässig.

4.3 Bauweise
Es ist die offene Bauweise (o) bzw. die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Zulässig sind gemäß Planeinschrieb:

o	- offene Bauweise
a1	- abweichende Bauweise, Hauptbaukörper sind auf der nördlichen und / oder südlichen Grundstücksgrenze innerhalb der sonstigen Festsetzungen zulässig.
a2	- abweichende Bauweise, Hauptbaukörper sind auf der nördlichen Grundstücksgrenze innerhalb der sonstigen Festsetzungen zulässig.
a3	- abweichende Bauweise, Hauptbaukörper sind auf der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb der sonstigen Festsetzungen zulässig.
a4	- abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.
a5	- abweichende Bauweise, Hauptbaukörper in offener Bauweise mit reduzierten Abstandsflächen zur Ausnutzung der überbaubaren Fläche
a max L=40m	- abweichende Bauweise, maximal zulässige Baukörperlänge L=40m.
D	- nur Doppelhäuser,
H	- nur Hausgruppen.

4.4 Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung.

2WO

4.5 Zahl der Wohnungen
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

5. Verkehrsflächen (die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich) (§ 9 (1) 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlagen

V - Verkehrsgrün

- Vorhandener Wall mit Gehölzstruktur

5.4 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. Planeinschrieb

P - Öffentliche Parkfläche

M - Mischverkehrsfläche

- Fußgängerbereich / Rad- und Fußweg

5.5 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrtbereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 BauGB)

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität

7. Grünflächen (Lage der Fußwege ist unverbindlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. Planeinschrieb

- Wiesenfläche für wohngebietsbezogene Erholung, Durchwegung und Ausgleichsflächen
- Spielplatz
- Parkanlage

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

8.1 Wasserflächen mit Zweckbestimmung gem. Planeinschrieb

- Weiher
- Ascherholzbach

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25a und b BauGB)

9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M1
Maßnahme M1: Erhalt des geschützten Biotops
Das gesetzlich geschützte Biotop ist in seinem Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Notwendige Eingriffe zum Erhalt der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.

K1
Maßnahme K1: Entwicklung und Erhaltung blütenreicher Wiesenflächen
In den festgesetzten Flächen sind extensiv genutzte artenreiche Wiesenflächen durch Ansaat von autochthonem Saatgut zu entwickeln (20% Blumen, 80% Gräser). Die Flächen sind 3xjährlich zu mähen und dauerhaft zu erhalten, der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Das Anlegen von Gehwegen ist zulässig.

Stützmauern zu öffentlichen Grünfläche dürfen nicht durch Haus- oder Grundstückszugänge unterbrochen werden.

K2
Maßnahme K2: Anpflanzen von klein- bis mittelkronigen Bäumen mit festem Standort in den Straßenräumen und in öffentlichen Plätzen
Am festgesetzten Standort in den Straßenräumen und in öffentlichen Plätzen ist ein klein- bis mittelkroniger Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen (Pflanzqualität H mB StU 18-20cm). Der Baum kann parallel zur Grundstücksgrenze in jede Richtung um bis zu 3m verschoben werden.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die mit der Anpflanzung verbundenen Einschränkungen sind von den Anwohnern zu dulden.

K3
Maßnahme K3: Anpflanzen von Bäumen in öffentlichen Grünflächen
In den festgesetzten Flächen sind mittel- bis großkronige Bäume als Solitäre oder Baumgruppen gemäß Pflanzenlisten 2 zu pflanzen (Pflanzqualität H mB StU 18-20cm). Der Baum kann in jede Richtung um bis zu 3m verschoben werden.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die mit der Anpflanzung verbundenen Einschränkungen sind von den Anwohnern zu dulden.

K4
Maßnahme K4: Anpflanzung von dichten Feldgehölzen
In den festgesetzten Flächen sind autochthone standortgerechte Sträucher und einzelne Hochstämme als Feldgehölzstrukturen gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen (Pflanzqualität Str 2 x v 100 - 150cm, Pflanzdichte 1 Str / 2qm, Laubbäume H mB StU 18-20cm oder Stammbusch / Solitär Höhe 250 - 300cm). Mindestens 50 % der Fläche sind mit Sträuchern und Hochstämmen dicht zu bepflanzen; auf der restlichen Fläche sind extensive artenreiche Wiesen mit autochthonem Saatgut (40 % Kräuter, 60 % Gräser) anzusäen. Die Flächen sind in mehrjährigem Abstand zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft naturnah zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die mit der Anpflanzung verbundenen Einschränkungen sind von den Anwohnern zu dulden.

K5
Maßnahme K5: Anlegen einer Röhricht- und Hochstaudenfläche
In den festgesetzten Flächen sind Röhricht und Hochstauden zu pflanzen. Die Flächen sind alle 3 - 5 Jahre außerhalb der Vegetationszeit zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

K6
Maßnahme K6: Anlegen eines Steinriegels
In den festgesetzten Flächen ist ein Lesesteinriegel zur Aufwertung als Lebensraum für Tiere anzulegen. Die Fläche ist nach Bedarf von Vegetation zu befreien.

K8
Maßnahme K8: Gewässerbegleitende Hochstaudenflur
In den festgesetzten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs entlang des Ascherholzbachs ist auf einer Länge von ca. 300m ein 10m breiter, extensiver Gewässerrandstreifen herzustellen. Zu verwenden ist standortgerechtes autochtones Saatgut. Je nach Bedarf erfolgt alle 1 bis 3 Jahre eine Mahd. Die Schnitthöhe darf 5 cm nicht unterschreiten. Das Mahdgut ist abzufahren Auf Dünung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
Entlang der Ackerfläche sind einzelne Gehölzgruppen (Pflanzqualität: 2xv 100 - 150cm) der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Gehölzgruppen dient der Abgrenzung zur Ackerfläche. Die Feldgehölze sind außerhalb der Vegetationszeit abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

9.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (M2)

M2
Vorhandene lineare und flächige Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.

9.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M3)

M3
a) Entlang des Ascherholzbaches sind autochthone Gehölze als Einzelsträucher oder in Gruppen gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanzen (Pflanzqualität Str 2 x v 100 - 150cm). Die Flächen sind in mehrjährigem Abstand zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

b) Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen
In den festgesetzten Flächen sind mindestens auf 60 % der Fläche Strauchgruppen und / oder Kleinbäume zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens Str. 2 x v 100 - 150 cm und / oder H mB StU 16 - 18 cm). Ausgeschlossen sind Nadelgehölze und Gehölze mit panaschierten Blättern.

Anpflanzung von geschnittenen Hecken
Auf den privaten Grundstücksflächen sind entlang der Stützmauer geschnittene Hecken mit einer Höhe von max. 1,20m gemäß Pflanzenliste 5 zu pflanzen. Innenliegende Metall- oder Drahtgitterzäune sind zulässig.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Einschränkungen sind von den Anwohnern zu dulden.

9.4 Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)
Bäume sind vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen (Beachtung der Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4) zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenliste zu ersetzen.

9.5 Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort
Am fesgesetzten Standort ist ein klein- bis mittelkroniger Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen (Pflanzqualität H mB StU 18 - 20cm). Der Baum kann in jede Richtung um bis zu 3m verschoben werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.6 Anpflanzungen von Bäumen ohne festen Standort
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die privaten Kfz-Stellplätze pro angefangene 6 Stellplätze mit je einem klein-bis mittelkronigen Baum gemäß Pflanzliste 1 zu überstellen (Pflanzqualität H mB StU 18 - 20cm). Größe der durchwurzelbaren, unbefestigten Fläche mindestens 10 qm. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.7 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen gem. § 9 (1a) BauGB

	Fläche in m²	Anteil in %	Zuordnung K1, K3 bis K6, K8 in m²	Zuordnung K1,K3 bis K6, K8 in %
Bauabschnitt 1				
Verkehrsfläche	2560	12	6367	12
Wohnbaufläche	4641	22	7599	14
Bauabschnitt 2				
Verkehrsfläche	3188	15	7929	15
Wohnbaufläche	6004	28	9831	18
Bauabschnitt 3				
Verkehrsfläche	897	4	2231	4
Wohnbaufläche	1057	5	1731	3
Gewerbegebiet				
Verkehrsfläche	994	5	2472	5
Gewerbefläche	1374	6	2250	4
Gemeinbedarfsfläche				
Verkehrsfläche	0	0	0	0
Baufläche	305	1	499	1
öffentliche Grünfläche				
Grünfläche	450	2	1119	2
Gesamt	**21470**	**100**		

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

GR*
*Angaben nur Beispiel

10.2 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GR	- Gehrecht zugunsten der Gemeinde
LR	- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde mit einem Ausübungsrecht durch den Versorgungsträger

10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Arten der Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

10.4 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 (5) BauNVO)

EFH 489,5*
*Angaben nur Beispiel

10.5 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 (1) BauNVO)
Die Höhenlage baulicher Anlagen ist als Erdgeschossrohfußbodenhöhe gem. Planeinschrieb festgesetzt in m über N.N. Abweichungen um +/- 0,30m sind zulässig.

10.6 Schallschutzvorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Entlang den festgesetzten Linien ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgesetzten Schallpegel II das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

a) Bettenräume in Krankenhausanstalten und Sanatorien: erf. R´w. res 35 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse III nach DIN 2719)

b) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.: erf. R´w. res 30 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719)

c) Büroräume u.ä.: erf. R´w. res 30 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse II DIN 2719)

10.7 Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Randeinfassungen mit Hinterbeton, Betonsockel infolge der Herstellung der Verkehrs- anlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und das Verlegen von Anschlusskabel für die Straßenbeleuchtung sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück in einem Streifen bis zu einer Tief von 0,50m zu dulden.

Böschungen infolge der Herstellung der Verkehrsanlagen sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

11. Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

M1
Das gesetzlich geschützte Biotop ist in seinem Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Notwendige Eingriffe zum Erhalt der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.

B. Kennzeichnungen und Hinweise (keine Festsetzungen)

1. Füllschema der Nutzungsschablone

planungsrechtliche Festsetzungen	
a	b
c	d
e	f
g	h

a) Art der baulichen Nutzung
b) Baumassenzahl
c) Grundflächenzahl
d) Geschossflächenzahl
e) Gebäudehöhe
f) Bauweise
g) --
h) höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Stützmauer

Ⓜ 3. Standort für die Bereitstellung von Müllgefäßen am Tag der Abholung

4. Gewässerschutz
Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonende Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

5. Bodenschutz
Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Ermaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Oberboden ist gemäß BodSchG fachgerecht abzutragen, zu lagern und wiederzuverwerten. Die Lagerung des Oberbodens in Mieten ist bis zu 1m Höhe zulässig. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. DIN 18915 ist anzuwenden.

6. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln
Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar freizuräumen.

7. Minderung der Lichtimmission
Es wird empfohlen für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden. Die Lampenträger sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen und die Leuchtkörper sollten vollständig dicht eingekoffert sein. Flächig angestrahlte Wände sollten vermieden werden.

8. Energieeinsparung
Die Nutzung regenerativer Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

9. Denkmalschutz
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. (§ 20 DSchG).

10. Anschluss und Benutzungszwang
Auf die Satzung "Anschluss von Wohnbaugrundstücken an die Nahwärmeversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans `Am Hofgut´" vom wird hingewiesen.

C. Zeichenerklärung der Plangrundlage

3684*
*Angaben nur Beispiel

1. vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

2. Geplante Grundstücksgrenze

*Angaben nur Beispiel

3. Höhenlinie mit Höhenangabe im m über N.N. (Abstand 0,5m)

x 482.00*
*Angaben nur Beispiel

4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.

5. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer

6. Abzubrechende landwirtschaftliche Gebäude

7. Bestandsbaum in unterschiedlicher Darstellung

8. Böschungen

D. ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg

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

1.1. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachdeckung
Die Dachform und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

K7
Für die Dachdeckung sind nur extensiv begrünte Dächer (mind. 10 cm Substratschicht) zulässig. Zur Solarenergienutzung sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig. Flächen unter aufgeständerten Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind nur als symmetrisch wirkende Flächen und auf geneigten Dächern nur in derselben Dachneigung zulässig.

1.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO
Garagen und Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur mit extensiv begrünten Flachdach (min. 10 cm Substratschicht) zulässig.

Mülltonnenstandplätze und Lagerplätze für Abfall sind mit einem festen Sichtschutz zu errichten.

1.3 Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen
Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur als einheimische standortgerechte Laubhecken mit / ohne eingebundenen Maschendrahtzaun bis 1,20m Höhe zulässig.

Zur öffentlichen Verkehrsfäche ist ein Abstand von 0,50m einzuhalten.

2.2 Stellplätze und Zufahrten
Die öffentlichen und privaten Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Allgemeinen Wohngebiet sowie deren Zufahrten dürfen nicht mit geschlossenen Belägen gebaut werden Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, z.B. Rasenschutzwabenplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

4. Ordnungswidrigkeiten

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

Hinweise

1. Füllschema der Nutzungsschablonen

örtliche Bauvorschriften	
a	b

a) Dachform (SD - Satteldach; FD - Flachdach)
b) Dachneigung

E. Anlage - Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1
Pflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen in Straßenräumen und an öffentlichen Plätzen sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet Pflanzqualität mindestens H mB StU 18 - 20cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein.

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Amelanchier arborea i.S. z.B. `Robin Hill´	Felsenbirne i.S.
Tilia cordata i.S. z.B. `Greenspire`	Winterlinde i.S.
Carpinus betulus i.S. z.B. `Fastigiata`	Hainbuche i.S.
Fraxinur ornus i.S. z.B. `Rotterdam`	Blumenesche i.S.
Malus tschonoskii	Wollapfel
Malus-Hybride i.S.	Zierapfel i.S.
Prunus avium `Plena`	gefülltblühende Vogelkirsche
*Salix caprea*Sal	Sal Weide
Prunus padus i.S. z.B. `Schloß Tiefurt`	Trauben-Kirsche i.S.
Prunus x schmittii	Schmitts Kirsche
Carpinus betulus "	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenliste 2
Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen in öffentlichen Grünflächen Pflanzqualität mindestens H mB StU 18 - 20cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein.

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Tilia cordata auch i.S	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba auch i.S.	Salweide

Pflanzenliste 3
Pflanzung von Feldgehölzen (autochthonen Gehölze, HK8) zur randlichen Eingrünung
Pflanzqualität mindestens Str. 2 v x 100 - 150cm, Pflanzdichte 1 Str / 2 qm, Laubbäume H mB StU 18 - 20cm oder Stammbusch / Solitär Höhe 250 - 300cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach DIN 18916

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Fraxinus excelsior	*Esche*
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestries	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Heckenrose
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Tilia cordata	Winterlinde
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 4
Pflanzung von autochthonen Gehölzen (HK8)
Pflanzqualität mindestens Str 2 x v 100 - 150cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburum lantana	wolliger Schneeball
Viburum opulus	gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 5
Pflanzung und Entwicklung von geschnittenen Hecken
Pflanzqualität Str 2 x v 100 - 150cm, Pflanzdichte mind. 3 Str. / lfd. m

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	08.02.2012
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	11.02.2012
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	06.10.2012
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis	15.10.2012 29.10.2012
5. Frühzeitige Behördenbeteiligung	vom bis	19.10.2012 26.11.2012
6. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 17.04.2013 gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	
9. Satzungbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	

Ravensburg,
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg,
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg,
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, ...
(SPA)

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN

"Am Hofgut"

PLANSTATT SENNER
Landschaftsarchitektur
Umweltplanung
Stadtentwicklung

Breitlestraße 21
882662 Überlingen

Tel. 07551 91990
info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

M 1 : 500

0 m 10 m 20 m

Planfassung vom 17.04.2013

PLANVERFASSER
BAUDEZERNAT
STADTPLANUNGSAMT

Reg.Nr.