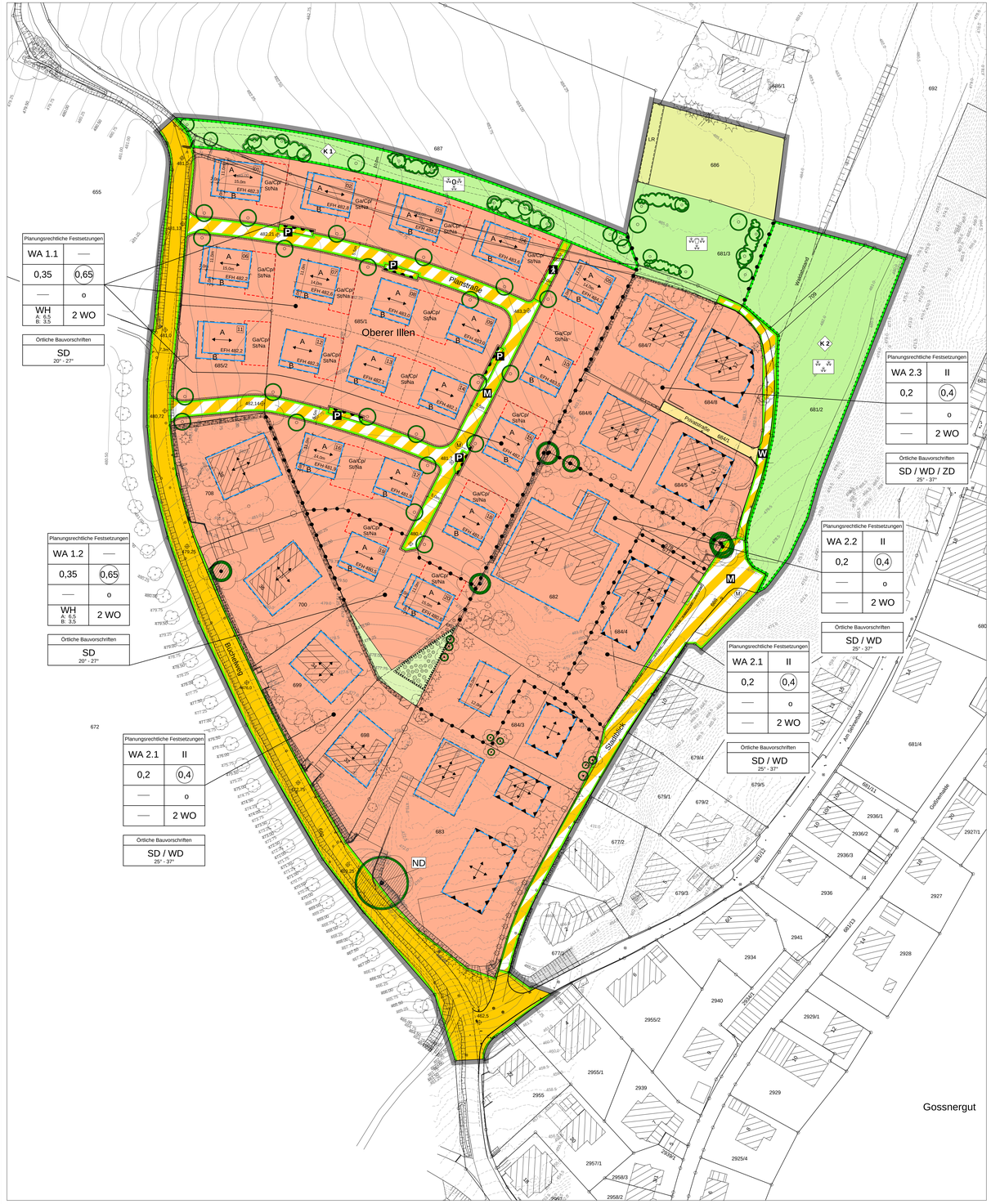

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 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 Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1.1 bis WA 2.3) Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

0,3 * | 0,6 * | II *

2.1 Maß der baulichen Nutzung
Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2.2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie folgt überschritten werden:
- WA 1.1 und WA 1.2: bis zu 70 von Hundert
- WA 2.2: bis zu 100 von Hundert

2.3 Berechnung der Geschossfläche
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1.1 bis WA 2.3) 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.

WH 6,5*

2.4 Wandhöhe
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird definiert durch die maximale Wandhöhe WH (in m) und die maximale Dachneigung nach örtlicher Bauvorschrift (s. Nutzungsschablone).
Die Wandhöhe ist das traufseitig gemessene Maß zwischen der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

* Eintrag nur Beispiel

Bei der Bemessung der Wandhöhe ist eine Anrechnung der in Nr. A 17.1 festgesetzten Abweichungsmöglichkeit nicht zulässig.

Eine Überschreitung der Wandhöhen ist durch Balkon- und Terrassengeländer zulässig.

2.5 Bauliche Höhe von Garagen, Carports und Gebäuden als Nebenanlagen
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind die in der textlichen Festsetzung Nr. A 4.1 aufgeführten Garagen, Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über dem Fußboden und nur mit einem Flachdach zulässig.

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

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

o

3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

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

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

Ga/Cp/St

4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports / Stellplätzen / Nebenanlagen
In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2 sind gemäß Eintragung im Lageplan Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen sind befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WO

5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

6. VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

W Wirtschaftsweg

M Mischverkehrsfläche

P Öffentliche Parkfläche

6.3 Private Verkehrsfläche

6.4 Straßenbegrenzungslinie

6.5 Bereich mit Ein- und Ausfahrtsverbot
Gemäß Eintragung im Lageplan sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Grundstücksein- und -ausfahrten unzulässig.

7. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Festsetzung von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten (z.B. in Retentionszisternen) und in gedrosselter Weise der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein Retentionsvolumen von 3 m³ vorzuhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 ist das anfallende Niederschlagswasser in dem innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Stauraumkanal für Regenwasser zu leiten.

8. GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

extensive Wiese

Ortsrandeingrünung mit Gehölzpflanzungen

extensive Wiese mit Spielgeräten

8.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Gehölzfläche"

9. FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

9.1 Fläche für die Landwirtschaft

10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Gemäß Eintragung im Lageplan sind die Flächen wie folgt zu entwickeln:

K1 Die Fläche ist als Ortsrandeingrünung mit Gehölzpflanzungen zu entwickeln.

K2 Die Fläche ist als extensive Wiese zu entwickeln.

11. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG (§ 9 Abs. 1a BauGB)

11.1 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen
Im Umweltbericht sind folgende Kompensationsmaßnahmen dargelegt:
K 1: Entwicklung einer Ortsrandeingrünung mit Gehölzpflanzungen
K 2: Entwicklung einer extensiven Wiese
K 3: Entnahme von 1.250 m² aus dem Ökokonto der Stadt Ravensburg (Abflachung des Uferbereiches der Schussen im Bereich Gutenfurt)

Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der nachfolgenden Tabelle wie folgt zuzuordnen:

Eingriff	Kompensations-maßnahme	dem Eingriff zuzuordnende Prozent von der Kompensationsmaßnahme
Baugebiete WA 1.1 und WA 1.2	K 1, K 2 und K 3	81 %
Planstraße, Bücheweg	K 1, K 2 und K 3	19 %

12. LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR

12.1 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
Gemäß Eintragung im Lageplan ist die Fläche LR mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt mit Ausübungsrecht durch Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

13. SCHUTZ VOR LUFTVERUNREINIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

13.1 Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

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

14.1 Schallschutz von Außenbauteilen
Gemäß Eintragung im Lageplan ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.3 an den Außenbauteilen und Fenstern von Aufenthalts- und Büroräumen ein erforderliches, bewertetes Schalldämmmaß (R´w,res) von mind. 30 dB nachzuweisen.

15. BINDUNGEN FÜR DEN ERHALT, FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

15.1 Pflanzbindung von Bäumen
Gemäß Eintragung im Lageplan sind die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

15.2 Wurzelschutzbereich
Gemäß Eintragung im Lageplan sind innerhalb des Wurzelschutzbereiches bauliche Nebenanlagen nach §14 BauNVO sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

15.3 Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist das Schlehengehölz durch naturnahe Pflege zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

15.4 Pflanzgebot von Bäumen mit festen Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 2,5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 darf der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie 1,5 m nicht unterschreiten.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste 1 in der Anlage verwiesen.

15.5 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1.1 bis WA 2.3) ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität und Pflanzgebote nach textl. Festsetzung Nr. A 15.4 sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste 1 in der Anlage verwiesen.

15.6 Pflanzgebot von Baum- und Strauchgruppen
Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Sträucher und Einzelbäume in lockeren Gruppen mit folgender Pflanzqualität und -dichte zu pflanzen.
- Sträucher: 125 - 150 2 x verpflanzt; mind. 1 Strauch je m²
- Bäume: mittel- bis großkronige Bäume als Hochstamm, mind. 18-20 cm

Abweichungen von bis zu 3,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die Gehölze sind naturnah zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste 2 in der Anlage verwiesen.

16. GELÄNDEANPASSUNG AN DIE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

16.1 Fläche für unterirdische Stützbauwerke (Randsteineinfassungen) zur Herstellung des Straßenkörpers

17. SONSTIGE PLANZEICHEN

EFH 480,00*

17.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe im Lageplan in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt. Abweichungen um +/- 0,30 m sind zulässig. Als Bezugshöhe gilt der Erdgeschossrohfußboden.

* Eintrag nur Beispiel

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

17.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

18. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE
(keine Festsetzungen)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

18.1 Waldabstand

ND 18.2 Naturdenkmal (Zwillingseiche auf dem Grundstück Stadtblick 1)

Hinweise

18.3 Luftreinhaltung
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzverkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.

18.4 Luftemissionsminderung während der Bauphase
Es wird empfohlen, auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfiltern zu verwenden. Ebenfalls sollten die öffentlichen Straßen von Baustellenverunreinigungen (vor allem Verschleppung von Erdmaterial) umgehend von den Verursachern gereinigt werden.

18.5 Minderung des Metallgehaltes in Niederschlagswasser
Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten deshalb vermieden werden. Es sollten daher Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff verwendet werden.

18.6 Minderung der Lichtimmissionen und Lichtreflexionen
Es wird empfohlen, für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden. Die Lampentrieber sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen und die Leuchtkörper sollten vollständig dicht eingekoffert sein. Es sollten LED-Leuchten verwendet werden. Flächig angestrahlte Wände sollten vermieden werden.
Flächiglichtkollektoren von Photovoltaik-Anlagen und Solarthermie-Anlagen sollten nicht mehr als 8% polarisierendes Licht (4% je Solarseite) reflektieren. Es sollten entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas verwendet werden.

M 18.7 Aufstellflächen für Müllsammelbehälter
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Flächen markiert, auf denen am Erdeerungstag die Müllsammelbehälter der Hinterlieger für die Entleerung durch die Versorgungsunternehmen bereitgestellt werden können.

18.8 Duldung von Anlagen für die Straßenbeleuchtung
Das Anbringen von Anlagen für die Straßenbeleuchtung auf den privaten Grundstücksflächen ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

480.20* 18.9 Höhenlage der Erschließungsflächen
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in m. ü. NHN dargestellt.

* Eintrag nur Beispiel

18.10 Energieeinsparung
Die Nutzung von regenerativen Emergien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

18.11 Archäologische Denkmalpflege
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

18.12 Artenschutz
Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen sowie Schnitt- und Fällmaßnahmen an Gehölzen zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
Schnitt- und Fällmaßnahmen an Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

18.13 Baumschutz
Zum Schutz der in Nr. A 15.1 festgesetzten Bäume sind bei Bauarbeiten die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.

18.14 Bauvorhaben innerhalb des Waldabstandes
Bei Bauvorhaben innerhalb des Waldabstandes (Umbauten, Gebäudeerweiterungen innerhalb des Baufensters) sind dieses entsprechend der Gefahrensituation statisch zu dimensionieren.

18.15 Behandlung von Niederschlagswasser
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, sind nicht statthaft. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht erlaubt. Sickerschächte sind unzulässig.

1	2
3	4
—	6
7	8

18.16 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen
1 Art der baulichen Nutzung
2 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
3 Höchstzulässige Grundflächenzahl
4 Höchstzulässige Geschossflächenzahl
6 Bauweise (a, = offene Bauweise)
7 Höchstzulässige Wandhöhe in m
8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

SD/ WD* 25°- 27°

1.1 Dachform und Dachneigung in Grad (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt. Die Dachneigung und Dachform ist symmetrisch auszuführen.

* Eintrag nur Beispiel

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind innerhalb der mit "B" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksbereiche nur Flachdächer zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1.1 bis WA 2.3) ist Flachdachanteil, gemessen an der Gebäudegrundfläche, wie folgt zulässig:
- WA 1.1 und WA 1.2: maximal 30%
- WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3: maximal 20%

1.2 Dachbegrünung und Dachterrassen (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten.
Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind Dachaufbauten unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 sind Dachaufbauten (z.B. Gauben, Quergiebel usw.) mit einer Gesamtlänge von max. 40 % der Trauflänge wie folgt zulässig:
- Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig
- Vom First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten
- Vom Ortgang, von der Kehle oder dem Grat ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten

1.4 Fassadengestaltung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

1.5 Einfriedung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche und zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nur als Laubhecke bis 1,5 m Höhe zulässig.

Einfriedungen zur öffentlichen Grünfläche sind nur als Laubhecke bis 1,8 m Höhe zulässig.

In den Hecken ist ein Drahtzaun zulässig; die Höhe des Zaunes darf die Höhenbeschränkung der dazugehörigen Hecke nicht überschreiten.

Tore und Türen sind in den Einfriedungen zulässig, sofern die Höhe der Zugangsanlagen die jeweils zulässige Höhe der Laubhecken nicht überschreitet.

Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste 1 in der Anlage verwiesen.

1.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2. HINWEISE (keine Festsetzungen)

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

Wand-Neigung 1

2.2 Füllschema Nutzungsschablone Örtliche Bauvorschriften
1 Dachform / Dachneigung in Grad
(SD = Satteldach; WD = Walmdach; ZD = Zeltdach)

2.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

PLANUNTERLAGE

1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand
3. Bestandsbaum: Laub-/ Nadelbaum
4. sonstige topographische Linie
5. Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über NHN
6. Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über NN
7. Grundstücksparzellierung mit Nummer (Planungsvorschlag)

ANLAGE

1. Pflanzenliste
Bei den Pflanzmaßnahmen der festgesetzten Pflanzgebote und Kompensationsmaßnahmen wird empfohlen, folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Pflanzenliste 1: Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen:

Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen und Obstgehölzen: Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm; Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN18916

Amelanchier arborea `Robin Hill`	Felsenbirne `Robin Hill`
Acer platanoides `Cleveland`	Spitzahorn `Cleveland`
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mackii	Amurkirsche
Pyrus calleryana	Stadtbirne
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata `Rancho`	Winterlinde

Für Heckenpflanzungen sind Laubgehölze der folgenden Arten zu verwenden. Ausgeschlossen sind fremdländische Nadelgehölze (Thuja etc.) und Ziergehölze mit panaschierten Blättern.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzenliste 2: Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen:

Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen und Sträuchern: Pflanzqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm; Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916

Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sträucher	
Cornus sanguine	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 09.11.2011
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 12.11.2011
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 12.11.2011
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 21.11.2011 bis 05.11.2011
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 13.03.2013
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 16.03.2013
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 11.03.2013 mit Begründung vom 01.03.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 25.03.2013 bis 03.05.2013
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 05.06.2013
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am 08.06.2013
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 17.05.2013 gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 17.06.2013 bis 01.07.2013
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am .....
Ravensburg, den	.....

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den .....
(OBERBÜRGERMEISTER)

12. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, den .....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .....
(SPA)

ÜBERSICHTSKARTE

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN

"OBERER BÜCHELWEG"

M 1 : 500

0 5 10 15m

Planfassung vom 11.03.2013 / 17.05.2013 / 05.07.2013

PLANVERFASSER	BAUDEZERNAT	STADTPLANUNGSAMT
Herbst	.....	.....

Reg.Nr.

Fertigung /