Stadt
Ravensburg

Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

"ERWEITERUNG VETTER RAVENSBURG SÜD ", RAVENSBURG

Fassung vom: 26.09.2006 / 09.10.2006 / 12.01.2007	Reg.-Nr.:	Fertigung

TEXTTEILE

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG
(Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)

TEIL II: BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

- zum Satzungsbeschluss -

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	**am 08.05.2006**
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB	**am 10.05.2006**
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	**am 10.05.2006**
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	**vom 18.05.2006** **bis 02.06.2006**
5. Billigung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	**am 09.10.2006**
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	**am 11.10.2006**
7. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung, Fassung vom 26.09.2006 / 09.10.2006	**vom 19.10.2006** **bis 20.11.2006**
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	**am**

Ravensburg, den . . . . . .
(BÜRGERMEISTERIN)

9. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen erteilt	**am** **AZ.Nr.:**

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den . . . . . .
(OBERBÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **am . . . . . .**

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

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den . . . . . .
(VERM. ABTLG. SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Vetter Ravensburg Süd"

I.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1818) m.W.v. 01.07.2005
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Landesbauordnung (LBO) für Baden- Württemberg	i. d. F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (Gbl. S.895) m.W.v. 02.01.2005
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (Gbl. S.581)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

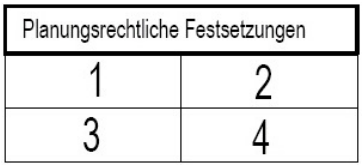
(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) — § 8 BauNVO

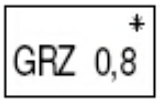
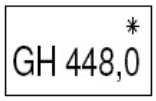
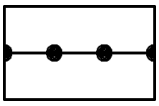
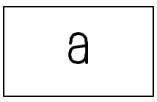
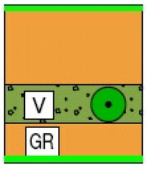
1.1.1 Nicht zulässig im GE sind folgende Nutzungen: — § 1 (5) BauNVO

1. Einzelhandel,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.



Füllschema der Nutzungsschablone

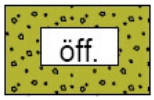
1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m ü. NN
4 – Bauweise

	2.	**Maß der baulichen Nutzung** (* Zahlenwerte sind nur Beispiele)	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
	2.1	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist mit den in Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
	2.2	Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über NN § 18 (1) Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Flachdach OK Attika. Eine Überschreitung der im Plan festgelegten max. Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen u.ä.) um bis zu 4,00 m zulässig.	§ 16 (2) 4	BauNVO / BauNVO
	2.3	Abgrenzung von unterschiedlicher baulicher Nutzung / Abgrenzung von unterschiedlicher privater Grünflächen	§ 16 (5)	BauNVO
	3.	**Bauweise**	**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
	3.1	abweichende Bauweise Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 210 m zulässig.	§ 22 (4)	BauNVO
	4.	**Überbaubare Grundstücksflächen**	**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
	4.1	Baugrenzen	§ 23 (1,3)	BauNVO
	4.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Breitbandverkabelung sowie die Errichtung die der Versorgung mit elektrischer Energie dienenden Niederspannungskabelleitungen und die notwendigen Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden.	§ 23 (5) i.V.m. §§12,14	BauNVO BauNVO
	5.	**Öffentliche Verkehrsflächen** Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.	**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	5.1	Straßenbegrenzungslinie Strasse Baumpflanzungen oder Verkehrsgrün Geh- und Radweg Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11	BauGB

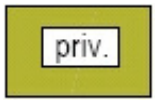
5.2 Ein- / Ausfahrtbereich § 9 (1) 11 BauGB

Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche. Anschlüsse sind nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig.

6. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



6.1 öffentliche Grünflächen



6.2 private Grünflächen

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

7.1 Ausgleichsflächen § 9 (1) 20 BauGB

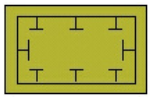
Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen wird auf dem Flurstück Nr. 438/3 und 460/1 außerhalb des Plangebietes bereitgestellt (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Büro 365° / Grünordnungsplan Nr. 655/5 - Ausgleichsflächen außerhalb Verfahrensgebiet).
Die Ausgleichsfläche K4 erfolgt auf den Grundstücken 469/4 und 469/2.
Die Ausgleichsflächen sind gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit daraus entwickelten Ausgleichsmaßnahmen zu bepflanzen und fachgerecht zu pflegen.
Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung, von Nebenanlagen und von Versiegelung freizuhalten.

7.1.1 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen K1 – K4 § 9 (1a) BauGB

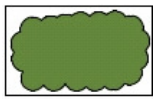
Die erforderlichen und festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe werden insgesamt dem Gewerbegebiet zugeordnet.

7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1)20,25 BauGB

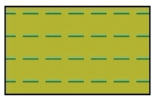
7.2.1 Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB



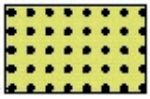
V 1 Erhalt und dauerhafte Pflege der Biotopstrukturen (ausgewiesene Kompensationsfläche) (0,73 ha)



V 2 Erhalt und dauerhafte Pflege des Waldtraufes mit Strauchvorpflanzung (0,43 ha)

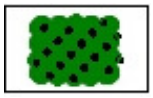


M 1 Errichtung von naturnahen Retentionsanlagen
Klärung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Ziegelgraben, den Mariataler Weiher und den Waldtrauf (Pufferung in naturnah gestalteten Retentionsfilterbecken; teilweise Bepflanzung der Böschungen mit niedrigen, heimischen Gehölzen möglich; 0,27 ha)
Einleitung des Wassers über Rigolen in den Waldtraufbereich zur Regulation des Wasserhaushaltes; Gestaltung der umgebenden Flächen als extensive Grünfläche (0,19 ha)



M 2 Dachbegrünung mit Filterfunktion für Dachwasser (mind. 30 cm Bodensubstrat; 0,14 ha)

M 3 Verwendung offenporiger Beläge (0,44 ha)



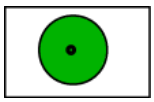
M 4 Pflanzung von hainartigen Baumgruppen (Pflanzqualität HmB 16 - 18 / Stammbusch Solitär mB 250 - 300, siehe Pflanzliste 1; 0,21 ha)

M 5 Pflanzung von Baumgruppen mit Strauchunterpflanzung (siehe Pflanzliste 2; 0,09 ha)

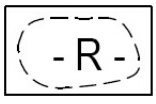
M 6 Anlage von mäßig extensiven privaten Grünflächen (0,45 ha)

M7 Installation von zielgerichteten, insektenschonenden Lampen im Betriebsgelände

7.2.2 Pflanzbindung § 9 (1) 25b BauGB



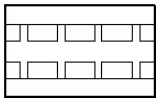
Bäume, die als zu erhaltende Bäume im Lageplan gekennzeichnet sind, sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Gegebenenfalls sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen



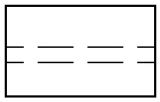
8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB

Die im Plan festgesetzten Flächen für die Regenwasserableitung sind als offene Mulden auszubauen.

9. Geh-, Fahr-, oder Leitungsrechte (GR-FR-LR) § 9 (1) 12 BauGB



LR 1 - Leitungsrecht zugunsten der EnBW (110-kV-Freileitung) Innerhalb des Leitungsrechts ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeniveaus nur nach Prüfung und Genehmigung durch die EnBW möglich.



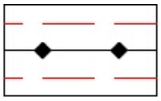
LR 2 - Leitungsrecht verdolter Bachlauf zugunsten der Stadt Ravensburg
LR 3 - Leitungsrecht RW-Mulde entlang der B30 zugunsten der Stadt Ravensburg

10. Planbereich **§ 9 (7) BauGB**

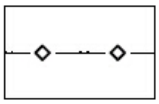
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes

11. Der Vorhaben- und Erschliessungsplan "Erweiterung Vetter Ravensburtg Süd" i.d.F. vom 26.09.2006 / 09.10.2006 / 12.01.2007 ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **§ 12 (3) BauGB**

I.3 Nachrichtliche Übernahme **§ 9 (6) BauGB**



vorhandene 110 Kv-Freileitung der EnBW mit Schutzstreifen (je 14,00 m beiderseits der Leitungsachse)



vorhandene 3x20KV Kabel+Steuerkabel der EnBW (wird im Bereich der Retentionsmulden verlegt)

I.4 Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

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

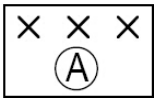
Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Grelle und glänzende Materialien und Farben, verspiegelte Glasflächen. Glasflächen sind grundsätzlich nicht spiegelnd zu gestalten, es sei denn, es ist aus Sicherheitsgründen erforderlich.

Die geplanten Büroaufbauten des östlichen Gebäudetraktes sind in offener, transparenter Gestaltung zu realisieren.

2. Dachform und Dachgestaltung **§ 74 (1) 1 LBO**

Zulässig sind Flachdächer (FD).

Für untergeordnete Dachflächen bis zu maximal 10 % der Gesamtdachfläche sind andere Dachformen zulässig, soweit keine Dachbegrünung vorgeschrieben ist.



Dachbereiche mit Zulässigkeit für Dachterrassen

3. Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

4. Niederschlagswasserbeseitigung § 74 (3) 2 LBO

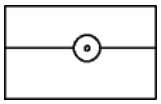
Regenwasser, welches auf versiegelten Flächen anfällt, wird wie folgt abgeleitet bzw. bewirtschaftet:
Regenwasser von Hoffflächen, welche mit Lkw befahren werden, wird an die Mischkanalisation angeschlossen.
Dachflächenwasser der Optischen Kontrolle und von WE/WA/Kühlraumlager wird über mindestens 30 cm mächtigen, belebten Oberboden auf dem Dach von dem WE/WA/Kühlraumlager gereinigt und anschließend über eine Füllkörperrigole / Kiesrigolen am Rand des Mariataler Waldes versickert. Regenwasser von Dachflächen „der Produktion / Technik“ und des Mitarbeiter-Parkplatzes wird über Regenwasserleitungen gesammelt und in eine Retention am Rand des Mariataler Waldes abgeleitet. Das Retentionsbecken wird mit einer Sohle aus 30 cm Humus/Sand-Mischung und einer darunter liegenden Rigole mit Drainageleitungen ausgebaut.
Nach der Bodenpassage wird das Regenwasser gedrosselt in den Mariataler Wald abgeleitet. Im Mariataler Wald fließt das Wasser, wie schon im heutigen Zustand, über ein ursprünglich künstlich angelegtes Grabensystem in den Mariataler Weiher. Der Notüberlauf der Retentionsbecken erfolgt in den Ziegelgraben, welcher am Mariataler Wald vorbeiführt.
Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Abwasserkanalisation zugeleitet werden.
Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwasser i.S. von verunreinigtem Wasser anfallen.
Entsprechende Arbeiten wie Autowäsche und Reinigungsarbeiten sind hier nicht zulässig.
Auf diesen Flächen ist auch eine Düngung und Herbizidanwendung unzulässig.

5. Einfriedungen **§ 74 (1) 3 LBO**

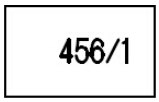
Diese sind nur als Metallgitterzaun max. 2,5 m hoch zulässig.
Abstand von Verkehrsanlagen mindestens 0,50 m.
Der obere Zaunabschluss kann mit einem gespannten Stacheldraht ausgeführt werden.

I.5 Hinweise

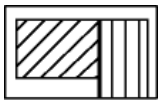
1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



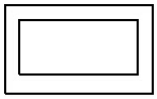
vorhandene Grundstücksgrenzen



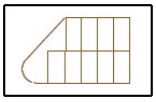
Flurstücksnummern



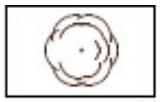
vorhandene Haupt- u. Nebengebäude / Gewerbegebäude



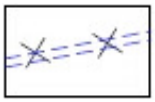
geplante Gebäude



vorhandene Stellplätze



Baumbestand



bestehende Bachverdolung (wird teilweise verlegt)

Leitungsmast der 110 Kv-Freileitung der EnBW

2. Ausführung der Retentionsmulden
Die Ausführungsplanung der Retentionsmulden ist mit dem TBA Ravensburg abzustimmen.
Beim Landratsamt Ravensburg, Untere Wasserbehörde ist eine Erlaubnis zur Einleitung bzw. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und ggfs. des Drainagewassers zu beantragen. Hierin werden die genauen Vorgaben für die Entwässerung festgelegt.

3. Archäologische Denkmalpflege
Falls im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Bandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben,

Metallteile, Knochen o.ä.), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

4. Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers. Kabeltrassen sind in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen frei zu halten.

5. Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutz behörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

6. Werbeanlagen

Maßgebend ist die Satzung über Werbeanlagen und Automaten in der jeweils gültigen Fassung.

7. Bundesstrasse

Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Bundesstrasse geleitet werden.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Lärmemissionen:
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die von den betriebsnotwendigen technischen Anlagen sowie von den Verkehrs- und Parkierungsflächen auf dem Betriebsgelände ausgehenden Lärmemissionen zu quantifizieren.

9. Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das „neue Höhensystem“ über Normal Null (NN).

I.6 Anlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 26.09.2006 / 09.10.2006 / 12.01.2007
2. Vorhaben- und Erschließungsplan "Erweiterung Vetter Ravensburg Süd" in der Fassung vom 26.09.2006 / 09.10.2006 / 12.01.2007
3. Umweltbericht mit § 1a BauGB Abarbeitung vom 12.01.2007
4. Wasserrechtsentwurf vom 22.11.2006

Aufgestellt:
Kressbronn, 26.09.2006 / 09.10.2006 / 12.01.2007

. . . . . .
Büro für Stadtplanung R.Waßmann

Koordination:
Stadtplanungsamt Ravensburg / Aisenbrey
Ravensburg, 26.09.2006 / 09.10.2006 / 12.01.2007

. . . . . .
Dunkelberg