



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 376)

Planzonenverordnung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1980 (BGBl. I 1981 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2019 für Baden-Württemberg (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 18. Juli 2019 (GBl. 313)

Gemeindeordnung (GemO) Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 für Baden-Württemberg (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 151)

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Arten von baulichen und sonstigen Anlagen nur ausnahmsweise zulässig:

- Verkauf von selbst hergestellten und eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m² durch Betriebe des Handwerks,
- branchentypische zentrenrelevante Randsortimente nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage) bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden

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

12 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind im Mischgebiet MI 1:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürobürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI 1 zudem folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit selbstverarbeiteten und/oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage)

Zulässig sind im MI 2 und MI 3

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürobürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Mischgebiet MI 2, MI 3 folgende Nutzungen nach § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen nur ausnahmsweise zulässig:

- Verkauf von selbst hergestellten und eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m² durch Betriebe des Handwerks,
- branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage) bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 folgende Nutzungen bzw. Anlagen von baulichen oder sonstigen Anlagen nach § 9 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsgaststätten nach § 4a Absatz 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage).

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

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 1 und 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 3 BauNVO)
Berechnung der Geschossfläche
In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (a1) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In den Mischgebieten M 1, M 3 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 20 m zulässig.

a₂
Im Mischgebiet M 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 20 m zulässig und es muss innerhalb der Baugrenzen auf die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3 Stellung der Baukörper (Hauptfächrichtung)
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Baukörperkörpers zur festgesetzten Hauptfächrichtung. Abweichungen um ± 5° sind zulässig.

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

4.1 Umgrünung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen
In den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (SI) nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 In den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten sind nur Stellplätze (SI) nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

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

Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- 5.3 Straßenbegrenzungslinie
- 5.4 Ein- und Ausfahrt
Je Grundstück ist eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 6,50m zulässig.

6. VERSORGUNGSFLÄCHEN, LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 21 BauGB)

6.1 Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung, hier Elektrizität

6.2 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Schenk- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZU SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und 26 BauGB)

7.1 Erhalt und Sicherung von Solitärbäumen
Die bestehenden Solitärbäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Der Rückschnitt von Ästen sowie unvermeidbare bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch geeignete Fachfirmen auszuführen.

7.2 Wurzelschutzbereich
Gemäß Eintragung im Lageplan sind innerhalb des Wurzelschutzbereiches bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Verkleinerungen über dem derzeitigen Bestand hinaus unzulässig. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

7.3 Anpflanzung von Bäumen ohne festen Standort
In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter klein- bis mittelkröniger Laubbäum (Wachslössen I und II) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm (STU 12-14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen.
In versiegelten Bereichen sind die Baumschneiden der anzupflanzenden Bäume mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mind. 12 m² sowie eine Mindesttiefe von 1,0 m aufweisen. Davon sind mindestens 10 m² vollständig von Versiegelung frei zu halten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z. B. Rasenengrassplatt) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsstabilen Baumbestandes herzustellen.
Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Vorhandene Laubbäume mit entsprechender Qualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

7.4 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen / Dachbegrünung
Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer Substratschicht aus kulturfähigem Unterboden und Oberboden von mindestens 0,6 m Stärke (0,4 m kulturfähiger Unterboden und 0,2 m Oberboden) zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Wege, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten. Im Bereich von Bauplanungen ist eine erhöhte Substratschicht von mindestens 1,0 m (0,8 m kulturfähiger Unterboden und 0,2 Oberboden) nachzuweisen. Flachdächer bzw. fach geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

7.5 Verwendung insektenschonender Straßen- und Außenbeleuchtung
Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekapselt sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden.

7.6 Verwendung nicht spiegelnder Materialien für die Außenfassaden zum Schutz vor Vogelanfall
Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außeneinstrahlungsgrad von maximal 15° zu verwenden.

7.7 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % Solarspekt) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

7.8 Artenschutz
Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten vorliegt. Die Entwicklungslinien oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG), ist dies der Fall, so ist eine Einreichung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Rodungen und die Feralisierung der Baubäder sind ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. durchzuführen sowie Gebäude in der Zeit vom 15.10. bis 15.03. abzureäumen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Die Gebäude sind unmittelbar vor Abriss auf Gebäudewohnende Tierarten zu untersuchen. Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf nichtwohnende Tierarten zu untersuchen.

7.9 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten
Private Fuß-, Rad- und Unterhaltungsweg, private Kfz-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen und Zufahrten sind mit offengelegten Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind insbesondere: Schotterrasen und Rasenrollmatte.

7.10 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser
Dachneidungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

7.11 Bodenschutz
Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m. BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzudehen. Die DIN 18915 ist anzuwenden. Bei Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig. (dem lassen?)

8. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

9. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

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

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO BW)

1. AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform von Hauptbaukörpern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Dachformen der Hauptkörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans vorgeschrieben. Abweichend davon sind Flachdächer (Dachneigung 0°) bis maximal 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig. Mit Dachflächen von Dachaufbauten darf der Dachneigungswinkel des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserfußabstand kann bauwerkrelevant sein. Bei etwaigen geneigten Flächen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauelementen (z. B. zum geneigten Bauaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser- zur Baugrubensicherung) hinaus unzulässig. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

1.2 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Dachneigung der Hauptkörper von Hauptbaukörpern ist gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern symmetrisch auszuführen.
Abweichungen von der Dachform sind zulässig, wenn aus denkmalgeschützten Gründen ausstreichlich gefordert.

1.3 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 12° sind zur Dachdeckung ausschließlich Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis braun und dunkel grau zulässig. Glänzende Dachdeckungen sind unzulässig.

1.4 Dachaufbauten, -einschnitte sowie sonstige -durchbrechen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Windkehlen, Zwerchgebäl, Treppentürme, Aufzugszufahrten usw.), Dachvorsprünge (z. B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen sind unter Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand), eine Gesamtlänge zum First von 2,50 m ein eingehalten wird und
- mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Gebäudelänge; eine Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,50 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) eingehalten wird; eine Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 2,50 m eingehalten wird und
- die Dachfläche nur eine Form von Dachaufbauten,
- ein Mindestabstand zum First von 0,80 m beim Mansarddach; ist dieser Mindestabstand zum Mansarddach nur bei fach geneigten Dachaufbauten bis 30° einzuhalten
- ein Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, von 0,80m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dachdeckung zum niedrigsten Punkt des Dachaufbaus gemessen),
- ein Mindestabstand zum Orngang von 1,00 m (Außenkante Außenwand),

ein Mindestabstand zu Kehlen von 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus,

- ein Mindestabstand zu Gärten von 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus),
- ein Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten von 1,00 m (Außenkante Außenwand) und
- ein Mindestabstand zwischen der Dachneigung und der Dachneigung von 1,70 m eingehalten wird.

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

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

C VERHÄLTNISS ZU RECHTSVERBINDLICHEN SATZUNGEN

Die Festsetzungen des Baulinienplans Nr. 141, genehmigt am 17.05.1960, werden durch die des vorliegenden Bebauungsplans vollständig ersetzt.

D KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

D 1. Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes gem. § 28 DSchG BW

F HINWEISE

1. Füllschema der Nutzungsschablonen (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen	1	2	3	4	5	6
	1	2	3	4	5	6

2. Füllschema der Nutzungsschablonen (Örtliche Bauvorschriften):

Örtliche Bauvorschriften	1	2
	1	2

3. Archologische Denkmalfülle
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschuttungen) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Ende der Arbeiten, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

4. Stellplatzsatzung
Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg.

5. Versickerung / Einleitung in den Vorfluter (Gewässer) / Regenwasserkanal
Die Niederschlagswasserbehandlung ist gemäß den Vorgaben des Wassergesetzes und dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu planen, zu errichten und zu betreiben. Der Notüberlauf kann an die jeweilige Grundstücksentwässerung angeschlossen werden. Bei einer Einleitung in einen Vorfluter / Regenwasserkanal darf das Regenwasser nur gedrosselt eingeleitet werden (DWA-ATV, A 117). Die Drosselwassermenge ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Als verbotlicher Ansatz kann das Retentionsvolumen mit 3 m³ Stauvolumen für 100 m² befestigte Fläche verwendet werden. Auf Flächen, welche in einen Vorfluter / Regenwasserkanal entwässern sind Reingangsöffnungen z. B. Automatische nicht zulässig.

6. Einleitung in den Mischwasserkanal
Die Einleitung in den Mischwasserkanal ist nur zulässig, wenn eine Versickerung (Bohrerdächern zwingend erforderlich) und das Einleiten in ein Gewässer nicht möglich ist.

7. Bodenschutz
Mit Boden muss sparsam und schonend (fachgerecht) umgegangen werden. Genehmigungen der natürlichen Bodenfunktion sind zu vermeiden (§§ 1a Abs. 2 und 3, 202 BauGB, §§ 1, 2 und 7 BodSchG). Hierfür ist bei Bodenarbeiten zu achten. Auf die Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" wird verwiesen http://www.landkreis-ravensburg.de/fileadmin/user_upload/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf

8. Geologie/Baugrund
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Lockergesteinen der Hasenweiler-Beckensedimente. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem Kleinräumigen, fachlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserfußabstand kann bauwerkrelevant sein. Bei etwaigen geneigten Flächen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauelementen (z. B. zum geneigten Bauaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser- zur Baugrubensicherung) hinaus unzulässig. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des GRB (http://www.lgr-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgr-bw.de/geotop/auswertungen/Anwendung_LGRB-Mapserver Geotop-Kataster abgerufen werden kann.

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

G PLANUNTERLAGE

Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom April 2018. Sie verwendet das Koordinatensystem nach Gauß Krüger (GK3) und das Höhenystem DHHN12 (Status 130)

1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

2 Haupt- / Nebengebäude, Bestand

3 Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.

H ANLAGE

SORTIMENTSLISTE RAVENSBURG

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

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Brot- und Gebäckartikel Bäckerei aller Art Eiscreme Computer, Kommunikationselektronik Elektronik- und -großgeräte Foto, Video Gartengeräte und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren, Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kunstschmieren Musikalien Optik und Akustik Spielwaren Spielzeug Sportartikel einsch. Sportgroßgeräte Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdgerät	Bed-, Sanitärerichtungen und -zubehör Baustoffe, Bauelemente Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Boots- und Zubehör Brennstoffe, Mineralelektroznisse Büromaschinen (ohne Computer) Fahrräder, E-Bikes und Zubehör Fahrzeuge (motorisiert) aller Art Farben und Lacke Fliesen Gartenbau- und -geräte Kanne, (Kachel-) Öfen Kfz Installationsmaterial Kleberwaren, -alze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Matratzen Maschinen und Werkzeuge Möbel incl. Matratzen Pflanzen und Gefäße, Erde und Torf, Zäune, Gitter Rattillen und Markisen Zooartikel lebende Tiere und Tierböden entsprechlich Tierhaltung als Großgebäude

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Azennmittel (Schmelz) Blumen
Drogewaren, Wasch- und Putzmittel
Kosmetik, Parfümartikel
Nahrungs- und Genussmittel
Papier, Schreibwaren, Schulbedarf
Reformwaren
Zutaten, Zerkleinerer
Zooartikel, Tierhaltung und Zubehör

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 09.10.2013
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem § 2 Abs. 1 BauGB	am 12.10.2013
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 21.10.2013 bis 05.11.2013
4. Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches	am 15.04.2015
5. Bekanntmachung der Änderung des Geltungsbereiches	am 18.04.2015
6. Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 27.04.2015 bis 05.11.2015
7. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbuch durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 13.02.2019
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 16.02.2019
9. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 25.01.2019 mit Begründung vom 25.01.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 25.02.2019 bis 02.04.2019
10. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbuch durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 06.11.2019
11. Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 25.01.2019 / 23.09.2019 mit Begründung vom 25.01.2019 / 23.09.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 18.11.2019 bis 23.12.2019
12. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem § 10 BauGB und § 74 Abs. 1 LBO	am 17.02.2020

Ravensburg, den 18.02.2020
gez. Bastin
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 17.02.2020 überein. Das Verfluten wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 19.02.2020
gez. Dr. Rapp
(OBERBÜRGERMEISTER)

Örtliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am 22.02.2020

Ravensburg, den 26.02.2020
gez. Herrling
(AMTSLIEFER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
..... (STADTPLANUNGSAMT)

ÜBERSICHTSKARTE

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG: **141**

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
"KRUMME GASSE"

M 1:500

Planfassung vom 25.01.2019 / 23.09.2019 / 17.02.2020

PLANVERFASSER gez. König / U. Gallo	BÜRGERMEISTER gez. Bastin D. Bastin	AMTSLIEFER gez. Herrling C. Herrling
--	---	--

Reg. Nr. 420
Fertigung /