

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786)
- Planzonenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 5416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 608 sowie GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ziegelstraße 50 und 52" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil in der Fassung vom 08.05.2018 / 29.08.2018 / 15.11.2018. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhabens- und Erschließungsplans (9 Pläne, Lageplan 1:500, Grundriss TG 1:200, Grundriss UG 1:200, Grundriss EG 1:200, Grundriss 1 + 2, OG 1:200, Grundriss DG 1:200, Schritte 1:200, Ansichten Nord & Ost 1:200, Ansichten Süd & West 1:200) in der Fassung vom 08.03.2018 (Lageplan vom 18.05.2018 / 30.07.2018) Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse als auch die Höhe des Vorhabens sowie die Grundzüge der Freiraumgestaltung, der Erschließungs- und Entwässerungskonzeption abbildet. Sollten im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan Unklarheiten vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausübung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.03.2018 (Lageplan vom 18.05.2018 / 30.07.2018).

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes 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)

- Mischgebiet (M) § 6 BauNVO
In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Mischgebieten M₁ und M₂ zusätzlich zu den oben genannten Nutzungen folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/oder nicht zertifikatsrelevanten Sortimenten nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage).

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Mischgebieten M₁ und M₂ folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen nur ausnahmsweise zulässig:
- Branchen typische, zertifikatsrelevante Sortimente nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage) bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtoberfläche des Betriebs. Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m² durch Betriebe des Handwerks.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten M₁, M₂ und M₃ folgende Nutzungen nach § 6 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Mischgebieten M₁ und M₂ zudem folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in den Mischgebieten M₁, M₂ und M₃ folgende Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

- 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundflächenzahl darf mit den Flächen für Tiefgarage und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
- 2.2 Höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
Berechnung der Geschosfläche
Im Plangebiet sind bei der Berechnung der zulässigen Geschosfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.
- 2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m ü. NN
Die Wandhöhe ist festgesetzt in m ü. NN. Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Beim Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika. Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Balkon- und Terrassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.
- 2.4 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m ü. NN
Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt in m ü. NN. Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten sind mit einer Höhe von maximal 3,00 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig.

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

- 3.1 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO
Im Plangebiet sind Gebäude ohne Längsbeschrankung zulässig.
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Planungsrechtliche Festsetzungen		Planungsrechtliche Festsetzungen		Planungsrechtliche Festsetzungen	
M ₁	0,50	M ₂	0,50	M ₃	0,50
(1,67)	a	(1,67)	a	(1,67)	a
max. WH 442,10 m ü. NN	max. HbA 444,90 m ü. NN	max. WH 444,30 m ü. NN	max. HbA 448,20 m ü. NN	max. WH 444,30 m ü. NN	max. HbA 448,20 m ü. NN
Örtliche Bauvorschriften		Örtliche Bauvorschriften		Örtliche Bauvorschriften	
FD		SD		SD	FD
0° - 3°		30° - 45°		30° - 45°	0° - 3°

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

- 4.1 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Stellplätzen und Nebenanlagen
Im Plangebiet sind, Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Oberkante der Einhausung der Tiefgaragen-Zufahrt (inklusive Attika) darf die Oberkante der Rohdecke der Tiefgarage um maximal 2,00 m überschreiten.

5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Einfahrtsbereich

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

- 6.1 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort
Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) gemessen in 1,00 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumzuchtplanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste 1. Abweichungen um bis zu 2,50 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.
Die Baumstämme der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 1200 qm sowie eine Mindesttiefe von 1,00 m aufweisen. Davon sind mindestens 6,00 qm vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenflurpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsartigen Baumaßstretzes herzustellen. Für Baumzuchtplanzen der Tiefgaragen ist eine Mindestsubstratdeckung von 100 cm herzustellen. Der Stammbereich und die Bäume selbst sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Betreten zu schützen.
- 6.2 Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort
Im Mischgebiet sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte Sträucher in der Pflanzgröße mindestens 125-150 cm zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste 2. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.3 Pflanzliste 1
Acer platanoides 'Columnar' Typ 2 Säulenförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' Säulen-Hainbuche
Quercus robur 'Fastigiata Koster' Pyramidenahorn
- 6.4 Pflanzliste 2
Amelanchier ovalis Felsenbirne
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuss
Ligustrum s. Liguster
Sambucus nigra Hecht-Rose
Sambucus racemosa Roter Holunder
Syringa vulgaris o. Hybriden Flieder
Taxus baccata Gewöhnliche Eibe
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- 6.5 Minderung von Lichtmissionen
Der Einsatz von Skybeamer, blinkende, wechselladungsfähige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig.
- 6.6 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten
Private Fuß-, Rad- und Unterhaltungswege, private Kfz-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen und Zufahrten sind mit offenporigen Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind insbesondere: Schotterterrassen und Rasenpflaster.
- 6.7 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser
Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.
- 6.8 Dachbegrünung der Gebäude und oberirdischen Nebenanlagen
Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 12 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.
- 6.9 Erdüberdeckungung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen
Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt auszuführen. Die Mindesthöhe der Erdüberdeckung muss mindestens 0,80 m betragen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.
- 6.10 Wiederherstellung von Habitatangeboten für Höhlenbrüter und Hausperlinge
Zur Minimierung der Auswirkungen auf gebäudebrütende Vogelarten sind in mindestens 3 m Höhe an den Ost- oder Südostfassaden der Gebäude im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mindestens 4 Sperlingskollonienhäuser für 3 bis 4 Brutpaare (z.B. Schwiegler Sperlingskollonie (SP) und mindestens 4 Nisthilfen für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter (z.B. Schwiegler Niststein Typ 24 oder Typ 26 oder Fassaden-Einbauelemente (HE) in einer Höhe von mindestens 5 m zu installieren. Die Vogelquartiere sind in Abhängigkeit mit der Unteren Naturschutzbehörde als architektonische Lösung oder als künstliche Quartiere in die Fassade zu integrieren. Die Nistplätze müssen frei anfliegerbar sein und sind dauerhaft zu unterhalten.

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

- 7.1 Aktiver Lärmschutz
Die Abdeckung der Regenrinne im Bereich der Tiefgaragen-Zufahrt ist lärmarm auszuführen (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).
- 7.2 Passiver Lärmschutz
Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm der "Ziegelstraße" sind die folgenden lärmschutztechnischen Bestimmungen zu treffen.

7.3 Lärmschutztechnische Bestimmung LS 1

- 7.3 Beurteilungspegel tags > 60 dB(A)
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruherräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 1019 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 1019 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Ziegelstraße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 71 dB(A) auszugehen.
- Die Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer), die keine Fensteröffnungen in Richtung Westen oder den westlichen Bereichen der Nord- und Südfassade aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten schalldämmfähigen Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterarmen-Lüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten.
- 7.4 Beurteilungspegel nachts > 50 dB(A)
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruherräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 1019 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 1019 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Ziegelstraße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 71 dB(A) auszugehen.
- Die Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer), die keine Fensteröffnungen in Richtung Westen aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten schalldämmfähigen Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterarmen-Lüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten.

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

- 8.1 Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an der Straßenverkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)
- 9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Grundstücksflächen § 74 Abs. 1 LBO
- 1.1 Dachform von Hauptbaukörpern § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Dachformen der Hauptkörper von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans vorgeschrieben.
Im Mischgebiet M₁ sind innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig, abweichend davon sind im Mischgebiet M₂ innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen Satteldächer (SD) sowie Flachdächer bis maximal 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig. Im Mischgebiet M₃ sind Satteldächer (SD) und Flachdächer (FD) zulässig.
- 1.2 Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Dachneigung der Hauptkörper von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern (>3°) symmetrisch auszuführen.
- 1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Wiederkere, Zwerchgiebel, Treppenträume, Aufzugsüberfahrten usw.), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen sind unter Einhaltung folgender Maße zulässig:
- Ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 50 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand); eine Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 2,50 m eingehalten wird oder
- mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Gebäudelänge; eine Gesamtlänge von 50 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60 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,
- ein Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, von 0,80m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum niedrigsten Punkt des Dachaufbaus),
- ein Mindestabstand zum Ortsgang 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 (Außenkanten) und
- die traufseitige Wandhöhe bei Dachgaupen (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von 1,70 m eingehalten wird.
- 1.4 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.
- 1.5 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

- 1.1 Füllschema der Nutzungsschablonen (Planungsrechtliche Festsetzungen):
1 Art der baulichen Nutzung
2 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
4 Bauweise
5 höchstzulässige Wandhöhe (WH)
6 höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA)
- 1.2 Füllschema der Nutzungsschablonen (Örtliche Bauvorschriften):
1 Dachform
2 Dachneigung

7.3 Luftemissionsminderung während der Bauphase

- Es wird empfohlen auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfilter zu verwenden. Ebenfalls sollten die öffentlichen Straßen von Baustelleneinrichtungen (vor allem Verschleppung von Erdmaterial) umgehend von den Versuchsausrüstungen gereinigt werden.
- 1.4 Duldung von Anlagen für die Straßenbeleuchtung
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden. Können Verkehrszeichen oder Verkehrsbeeinträchtigungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 52 Abs. 6 S. 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.
- 1.5 Energieeinsparung
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.
- 1.6 Artenschutz
Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist von der Baurechtsbehörde bzw. Bauherra zu prüfen, ob Tiere der besonderen bzw. streng geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BauNSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Ebenfalls sind Rodungen ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BauNSchG auszulösen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.
- 1.7 Bodenschutz
Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>
Anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes zu verwerten. Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m. BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberböden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzustreben. Die DIN 18915 ist anzuwenden.
- 1.8 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

D PLANUNTERLAGE

- Koordinatensystem: Gauß Krüger (GK3)
Höhenystem: DHHN12 - Höhenstamm 130
- 1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- 2 Haupt- / Nebengebäude, Bestand
- 3 Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.

E Anlage

- 1 Sortimentsliste Ravensburg
Ravensburg Sortimentsliste aus: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg vom 30.05.2017, Dr. Accotto, Stadt- und Regionalentwicklung, beschlossen im Gemeinderat am 05.02.2018.
- | Zentrenrelevante Sortimente | Nicht zentrenrelevante Sortimente |
|---|---|
| Bastel- und Geschenkartikel
Bekleidung aller Art
Bücher
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 Kürschnerwaren
Musikalien
Optik und Akustik
Sanitärwaren
Schuhe und Zubehör
Spielwaren
Sportartikel einschl. Sportgrößgeräte
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen, Jagdbedarf | Bad-, Sanitär- und Heizungsanlagen
Baustoffe, Bauelemente
Beleuchtungskörper, Lampen
Beschläge, Eisenwaren
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Boote und Zubehör
Brennstoffe, Minorerzeugnisse
Biomasse (ohne Computer)
Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
Fahrzeuge (motorisiert) aller Art
Farben und Lacke
Fliesen
Gartenhauser und -geräte
Kamine, Kachel- und Ofen
Holz
Installationsmaterial
Kinderwagen - ohne Küche (inkl. Einbaugeräte)
Matratzen
Maschinen und Werkzeuge
Möbel incl. Matratzen
Pflanzen und Gefäße, Erde und Torf,
Zäune, Gitter
Rollenäden und Markisen
Zooartikel lebende Tiere und Tiermöbel, einschließlich Tierernährung als Großgebäude |
- Zentrenrelevante Sortimente**
Arzneimittel (Schritt-) Blumen
Drogenerwaren, Wasch- und Putzmittel
Kosmetik, Farbtimerwaren
Nahrungs- und Genussmittel
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
Reformwaren, Zeitschriften
Zooartikel Tierernährung und Zubehör

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am 25.01.2017 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 28.01.2017 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am 28.01.2017 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 06.02.2017 bis 22.02.2017 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am 04.07.2018 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am 07.07.2018 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 08.05.2018 mit Begründung vom 08.05.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 16.07.2018 bis 27.08.2018 |
| 8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am 19.09.2018 |
| 9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung | am 22.09.2018 |
| 10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB | vom 01.10.2018 bis 07.11.2018 |
| 11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO | am 10.12.2018 |
- Ravensburg, den 11.12.2018
- gez. Bastin
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 10.12.2018 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 12.12.2018

gez. Dr. Rapp
(BÜRGERMEISTER)

Örtliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am 15.12.2018.

Ravensburg, den 17.12.2018

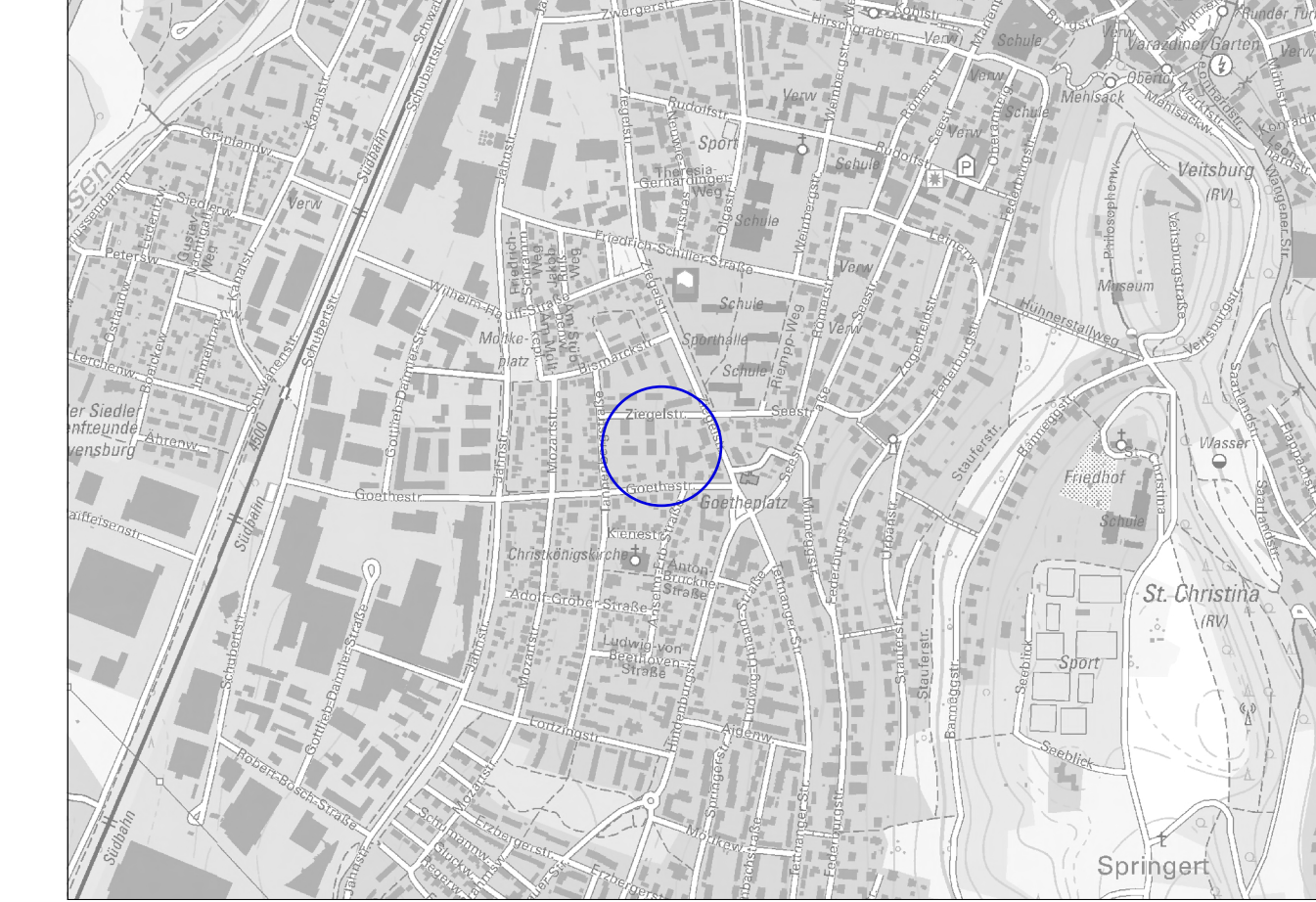
gez. Herrling
(AMTSLIEUTER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den _____

(STADTPLANUNGSAMT)

ÜBERSICHTSKARTE



LAGEPLANBEZEICHNUNG:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Ziegelstraße 50 und 52" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Am Schönleubühl 1
88131 Lindob (B)ur
Telefon: 0 83 82/27 405-0
Internet: www.bueroesieler.de

Planfassung vom 08.05.2018 / 29.08.2018 / 15.11.2018

PLANVERFASSER: gez. Haury, i.A. Haury

BÜRGERMEISTER: gez. Bastin, Bastin

AMTSLIEUTER: gez. Herrling, Herrling

Reg.Nr. 417
Fertigung /

