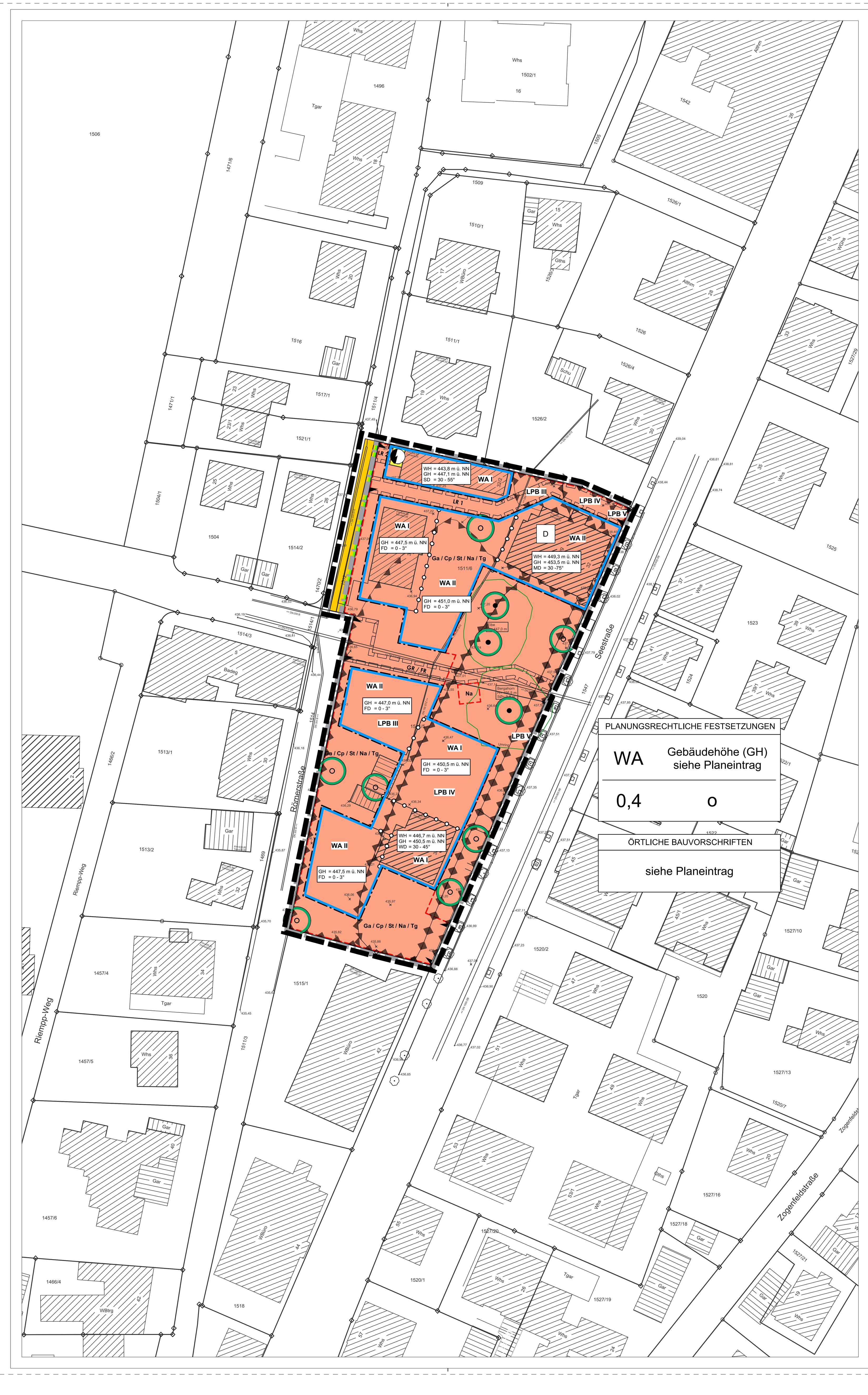


RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (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) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 21.11.2017(GBl. S. 606 sowie GBl. S. 612)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	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.

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

Gemäß § 12 (3a) BauGB sind unter Anwendung des § 9 (2) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur soche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig:
- Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der am 05.02.2018 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste (vgl. Anlage).
- Ausnahmsweise können branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.
- Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m² durch Betriebe des Handwerks.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

0,4*
* beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung bis zu achtzig von Hundert zulässig, d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

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. Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Balkon- und Terassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.

2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)
Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt in m über NN. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab EFH über NN bis Oberkante Attika/ Oberkante Dach.

2.5 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten
Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 3,00 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig.
Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden mit FD (vertikal gemessen) zulässig.
Bei Gebäuden mit SD, WD und MD ist eine Höhe von 0,6 m (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit diesen ist zulässig.

2.6 Höchstzulässige Höhe von Garagen, Carports und Gebäuden als Nebenanlagen
Im Wohngebiet sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, bis zu einer mittleren Höhe von 4,0 m zulässig. Als unterer Messpunkt gilt der mittlere Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen ab unterer Messpunkt bis zum höchsten Punkt der Dachfläche.

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

o

3.1 Offene Bauweise (o) (§ 22 (2) BauNVO)

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Ga/Cp/St/Na/Tg

4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen
Im allgemeinen Wohngebiet sind 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. Für Nebenanlagen (Na) sind Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen und sonstige unterirdische Räume nur in den dafür festgesetzten Flächen (Tg) zulässig. Die Oberkante der Einhausung der Tiefgaragen-Zufahrt (inklusive Attika) darf die Oberkante der Rohdecke der Tiefgarage um maximal 2 m überschreiten.

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

Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.

5.1 Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5.2 Öffentliche Verkehrsfläche

5.3 Straßenbegrenzungslinie

6. VERSORGUNGSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1 Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung
Zweckbestimmung: Elektrizität

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Erhalt und Sicherung von Solitärbäumen
Die bestehenden Solitärbäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

7.2 Baumschutz
Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920, RAS-LP 4 sowie den ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu schützen.
Der Rückschnitt von Ästen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch geeignete Fachfirmen auszuführen.
Auf das Sachverständigen Gutachten zu vier Solitärbäumen im Plangebiet vom August 2017 wird verwiesen.
Die darin beschriebenen Maßnahmen sind entsprechend auszuführen.

7.3 Baumpflanzungen
Für alle anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubbäume folgender Qualitäten zu verwenden:
- Wuchsklasse I: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mindestens 18/20 cm Stammumfang, 300 - 400 cm Höhe
- Wuchsklasse II: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, 18/20 cm Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe

Qualitäten gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL sowie DIN 18916.

7.4 Wurzelschutzbereich
Innerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) sind bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach LBO (z.B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassen) sowie sonstige Bodenverdichtungen oder Ablagerungen unzulässig.

7.5 Baumscheiben
Baumscheiben im Bereich von befestigten Flächen sind mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12 m² aufweisen. Davon sind mindestens 6 m² vollständig von Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.

7.6 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort
Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittelkronige/ großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) und / oder standortgerechter Solitärlaubbaum mit einer Höhe von mind. 300-400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste A und B in der Anlage. Anteilig sind 50 % heimische Baumarten zu verwenden. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.7 Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 3 standortgerechte Solitärsträucher in der Pflanzgröße mindestens 125-150 cm zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste C in der Anlage. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.8 Dachbegrünung
Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

7.9 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen
Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Baumpflanzungen von mindestens 0,8 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

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

8. GEH- / FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR / FR

8.1 Gemäß Eintragungen im Lageplan ist innerhalb der Fläche ein mind. 3,0 m breiter Korridor mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Geringfügige Abweichungen zum eingetragenen Korridor sind zulässig.

LR 1

8.2 Gemäß Eintragungen im Lageplan ist innerhalb der Fläche ein mind. 3,0 m breiter Korridor mit einem Leitungsrecht mit einem Ausübungsrecht durch Ver- und Entsorgungsträger zu bleasten.

LR 2

8.3 Gemäß Eintragungen im Lageplan ist innerhalb der Fläche ein mind. 4,0 m breiter Korridor mit einem Leitungsrecht mit einem Ausübungsrecht durch Versorgungsträger zu bleasten.

9. IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB III*
* beispielhaft

9.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorrübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich II bis V nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).
Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. R' w,res) nachzuweisen:

Raumart	erf. R´w,res des Außenbauteils LPB III	LPB IV	LPB V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB	35 dB	40 dB
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.			

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.

In allen dargestellten Bereichen ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 1841-03 für Nutzungen im Zeitbereich nachts.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die im Isophonenplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan werden, wie in der Gebäudelärmkarte 1841-04 dargestellt, unter Berücksichtigung der neu geplanten Gebäude für Teilbereiche geringere Lärmpegelbereiche erzielt. Somit resultieren in Teilbereichen geringere Schalldämm-Maße an den Gebäuden.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Bereich der zur Seestraße zugewandten Freiflächen kommt es ebenfalls zu Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes (entsprechend der Rasterlärmkarte tags).

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

10.1 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Bauvorschriften (§ 9 (1) 1 BauGB)

10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

10.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D

1. Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes gem. § 12 DSchG

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform von Hauptkörpern
Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen im Lageplan vorgeschrieben.
SD = Satteldach, MD = Mansarddach, FD = Flachdach, WD = Walmdach
Die Dachform ist symmetrisch auszuführen.

1.2 Dachneigung
Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben.

1.3 Dachdeckung
Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 12 ° sind zur Dacheindeckung ausschließlich Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun und dunklem grau zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.4 Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben, sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

1.5 Dachaufbauten
Nach § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO sind Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel, Treppenräume, Aufzugsüberfahrten usw.), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen unter Einhaltung folgender Maße zulässig:
- Ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60 % 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 60 % 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
- je Dachfläche nur eine Form von Dachaufbauten ausgenommen Aufzugsüberfahrten,
- ein Mindestabstand zum First (beim Walmdach), zum Mansardknick (beim Mansarddach) von 0,80 m,
- ein Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, von 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum niedrigsten Punkt des Dachaufbaus gemessen),
- ein Mindestabstand zum Ortgang von 1,00 m (Außenkante Außenwand),
- ein Mindestabstand zu Kehlen von 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus),
- ein Mindestabstand zu Graten 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.

2. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN
(§ 74 (1) 3 LBO)

2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Zum Geländeausgleich sind Stützmauern und sichtbare Außenwände der Tiefgaragen entweder gegenüber öffentlichen Flächen (z.B. Straßen, Gehwege) um mindestens 1,80 m abzurücken oder das Gelände ist entsprechend anzuböschen.

3. ABSTANDSFLÄCHEN
(§ 74 (1) 7 LBO)

3.1 Reduzierung der Abstandsflächen
In dem Wohngebiet WA I wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 der Wandhöhe reduziert.

D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

1 Art der baulichen Nutzung
2 höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)
3 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4 Bauweise

1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften)

Örtliche Bauvorschriften
1

1 Dachform/ Dachneigung

1.3 Luftemissionsminderung während der Bauphase
Es wird empfohlen auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfilter zu verwenden. Ebenfalls sollten die öffentlichen Straßen von Baustellenverunreinigungen (vor allem Verschleppung von Erdmaterial) umgehend von den Verursachern 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 Verkehrseinrichtungen 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 § 5b 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 Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) 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 Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

1.7 Geologie / Baugrund
Ein Baugrundgutachten ist in Bearbeitung. Die ersten Ergebnisse liegen bereits vor.
Es fanden Erkundungen des Geländes mit Druck- und Rammsonden statt. Bei den Sondierungen wurde, wie bereits aus umliegenden Aufschlüssen bekannt war, eine Kiestragschicht auf Beckenton ermittelt.
Die Kiestragschicht stellt, in Abhängigkeit der Mächtigkeit zwischen Fundamentsohle und dem weichen Beckenton, einen tragfähigen Baugrund dar. Grundwasseraufschlüsse wurden nicht angetroffen.
Die Ausführungen zum Baugrund werden nach Abschluss der Sondierungen noch konkretisiert und im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

1.8 Baumschutz und Baumpflege
Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Durchführung von Baumaßnahmen die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

1.9 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".
Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

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

1.11 Substratschicht für Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen
Für Begrünungen und Flächen für Baumpflanzungen sollte eine durchwurzelbare Bodenschicht aus kulturfähigem Unterboden und mind. 10 - 20 cm Oberboden aufgebaut werden, so dass die in den Festsetzungen genannten Mindestmächtigkeiten der aufzubauenden Schicht von 0,6 m bzw. 0,8 m entstehen. Schotterflächen sollten so weit wie möglich vermieden werden, da diese für das Kleinklima unünstig sind (da Beschattung und Kühlung durch fehlenden Bewuchs wegfallen) und Pflanzen und Tieren kaum Lebensraum bieten.

E PLANUNTERLAGE

Koordinatensystem: Gauß Krüger (GK3)
Höhensystem: DHHN12 - Höhenstatus 130

1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand
3. Geländehöhe in m ü. NN, Bestand

436,55*
* beispielhaft

ANLAGE 1

Pflanzenliste

Liste A	Großkronige Bäume	Liste B	Mittel- und Kleinkronige Bäume
Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Aesculus carnea	Rosskastanie	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Hänge-Birke	Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Malus floribunda	Zierapfel
Juglans regia	Walnuss	Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Pyrus pyraster	Holzbirne
Sophora japonica	Schnurbaum	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde	Sorbus domestica	Speierling
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Malus domestica	Apfel
Ulmus glabra	Bergulme	Prunus domestica	Kirsche, Pflaume
		Pyrus domestica	Birne

Liste C	Gehölze
Amelanchier arborea	Baum-Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Wald-Haselnuss
Humulus lupulus	Hopfen
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Kolkwitzia amabilis	Perlmuttstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus cerasifera	Pflaumenkirsche
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinonissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix cinerea	Grauweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

ANLAGE 2

Ravensburger Sortimentsliste

Ravensburger Sortimentsliste aus: Gutachten zur Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg vom 30.05.2017, Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Acocella, beschlossen im Gemeinderat am 05.02.2018.

Zentrenrelevante Sortimente

Bastel- und Geschenkartikel
Bekleidung aller Art
Bücher
Computer, Kommunikationselektronik
Elektroklein- und -großgeräte
Foto, Video
Gardinen und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren/Bestecke
Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Leder- und Kürschnerwaren
Musikalien
Optik und Akustik
Sanitätswaren
Schuhe und Zubehör
Spielwaren
Sportartikel einschl. Sportgroßgeräte
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen, Jagdbedarf

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Baustoffe, Bauelemente
Beleuchtungskörper, Lampen
Beschläge, Eisenwaren
Bodenbeläge, Teppiche Tapeten
Boote und Zubehör
Brennstoffe und Mineralerzeugnisse
Büromaschinen (ohne Computer)
Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
Fahrzeuge (motorisiert) aller Art
Farben und Lacke
Fliesen
Gartenhäuser und-geräte
Kamine, (Kachel-) Öfen
Holz
Installationsmaterial
Kinderwagen, -sitze
Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Matratzen
Maschinen und Werkzeuge
Möbel incl. Matratzen
Pflanzen und Gefäße, Erde und Torf, Zäune, Gitter
Rollläden und Markisen
Zooartikel lebende Tiere und Tiermöbel, einschließlich Tiernahrung als Großgebinde

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Arzneimittel
(Schnitt-)Blumen
Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
Kosmetika, Parfümerieartikel
Nahrungs- und Genussmittel,
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
Reformwaren
Zeitungen/Zeitschriften
Zooartikel Tiernahrung und Zubehör

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 07.03.2018
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 10.03.2018
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 10.03.2018
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 19.03.2018 bis 06.04.2018
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 07.11.2018
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 10.11.2018
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 18.10.2018 mit Begründung vom 18.10.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 19.11.2018 bis 02.01.2019
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am XX.XX.XXXX
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am XX.XX.XXXX
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am 25.03.2019

Ravensburg, den 26.03.2019 — gez. Bastin (BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 25.03.2019 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 27.03.2019 — gez. Dr. Rapp (OBERBÜRGERMEISTER)

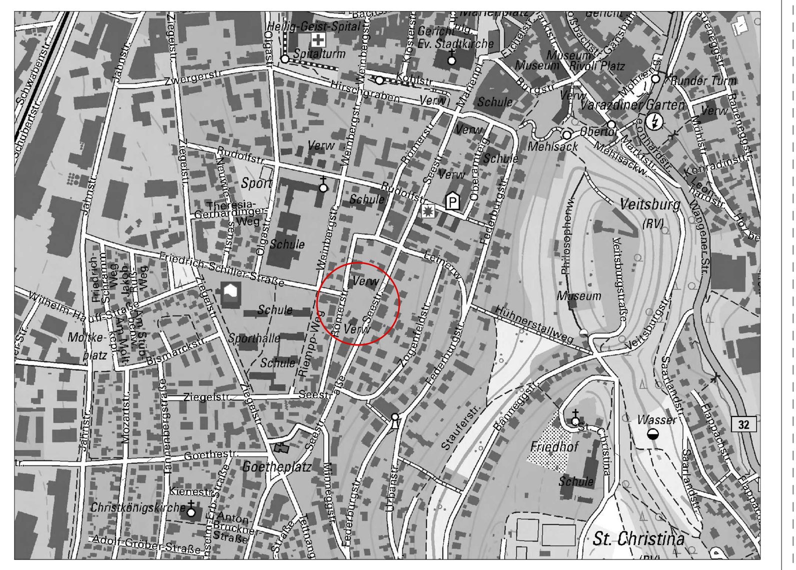
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am 30.03.2019

Ravensburg, den 01.04.2019 — gez. Herrling (AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .... (STADTPLANUNGSAMT)

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"SEESTRASSE 32 und 36"

KMB
KMB PLAN I WERK I STADT I GMBH
Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung, Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Straßenplanung
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Telefon 07141 / 4414-0
Telefax 07141 / 4414-14
mailbox@KMBonline.de

M 1 : 500

0 5 10 15m

Planfassung vom 18.10.2018 / 07.03.2019

PLANVERFASSER	BÜRGERMEISTER	AMTSLEITER
gez. Tiefau	gez. Bastin	gez. Herrling
i.A. Tiefau	Bastin	Herrling

Reg.Nr. 418

Fertigung /