

6 YVÜ i b[gd`Ub.´

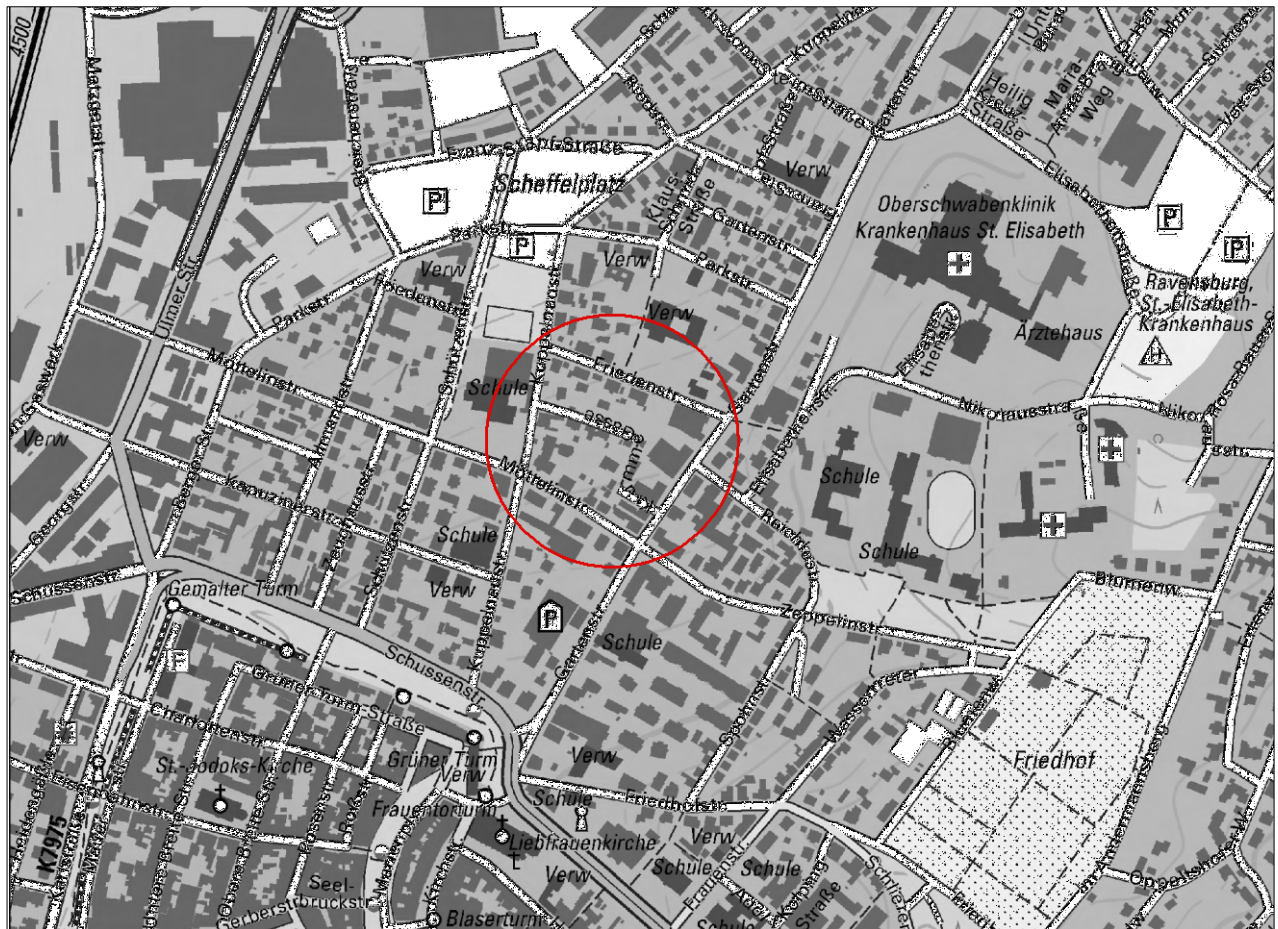
“?FI AA9´; 5 GG9”

Fassung vom: 25.01.2019 / 23.09.2019 / 17.02.2020 Reg.-Nr.: 420
Fertigung:

H9=@=´ H9LH@7 <9´: 9 GHG9HNI B; 9 B´´A#D@BN9=7 <9 B9F? @SFI B; ´

H9=@=´ 69; FyB8I B; ´

! SatzungsVYgW`i gg!



F 97 < HG; FI B 8 @ 5; 9 B

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	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	Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161)

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:

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
bis | 21.10.2013
05.11.2013 |
| 4. Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches | am | 15.04.2015 |
| 5. Bekanntmachung der Änderung des Geltungsbereiches | am | 18.04.2015 |
| 4. Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom
bis | 27.04.2015
12.05.2015 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 13.02.2019 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 16.02.2019 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 25.01.2019 mit Begründung vom 25.01.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom
bis | 25.02.2019
02.04.2019 |
| 8. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 06.11.2019 |
| 9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung | am | 09.11.2019 |
| 10. 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
bis | 18.11.2019
23.12.2019 |
| 11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 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 Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 19.02.2020

gez. Dr. Rapp
.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am 22.02.2020

Ravensburg, den 26.02.2020

gez. Herrling
.....
(AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(STADTPLANUNGSAMT)

H9 LH @ 7 < 9 : 9 GHG9 HNI B; 9 B 'A # 'D @ BN9 7 < 9 B9 F ? @ S FI B;

5 ' 'D @ BI B; GF97 < H @ 7 < 9 : 9 GHG9 HNI B; 9 B

%' 5 FH89F '65 I @ 7 < 9 B 'BI HNI B;
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

K5

- 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,
- brachentypische 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 Bebauungsplanes.

A=

- 1.2 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 Bürogebäude
- 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 nahversorgungsrelevanten 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 Bürogebäude
- 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 und MI 3 folgende Nutzungen nach § 6 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 § 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten 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). □

&" A5GG'89F'65I @7 <9B'BI HN B;
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,3*

* beispielhaft

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.

0,6*

* beispielhaft

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.

WH

2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Wandhöhe ist beim Sattel-, Waln- oder Mansarddach das traufseitig gemessene Maß zwischen dem mittleren Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Beim Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika bzw. bei Dachterrassen die Oberkante des Geländers.

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

HbA

- 2.4 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt in m über dem mittleren Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 0,5 m auf geneigten Dachflächen und 1,20 m auf Flachdächern von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit diesen ist zulässig.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

- 3.1 Abweichende Bauweise (a1) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a₁

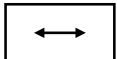
In den Mischgebieten M 1, M 3 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 20 m zulässig.

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 (Hauptfirstrichtung)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Hauptfirstrichtung. Abweichungen um +/- 5° sind zulässig.

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

- 4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen

Ga, Cp, St, Na

In den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St) 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.

St

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

5. VERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

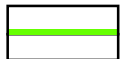
Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.



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

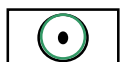


6.2 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Eintragung im Lageplan ist die Fläche zu Gunsten der Öffentlichkeit mit einem Ausübungsrecht durch Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und b 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-Baumpfleger 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 Versiegelungen über den derzeitigen Bestand hinaus unzulässig. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpfleger 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 mittelkroniger Laubbaum (Wuchsklassen II und III) 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 Baumscheiben 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. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates 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-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Vorhandene Laubgehölze 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 und Wege, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine erhöhte Substratschicht von mindestens 1,0 m (0,8 m kulturfähiger Unterboden und 0,2 Oberboden) nachzuweisen. Flachdächer bzw. flach 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 eingekoffert 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 Vogelanprall

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 Außenreflexionsgrad 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 % je Solarseite) 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 verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. durchzuführen sowie Gebäude in der Zeit vom 15.10. bis 15.03. abzureißen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Die Gebäude sind unmittelbar vor Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen. Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf höhlenbewohnende Tierarten zu untersuchen.

7.9 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: Schotterrasen und Rasenpflaster.

7.10 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

7.11 Bodenschutz

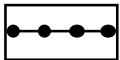
Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m. BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig. (drin lassen?)

8. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSLÄCHEN (§ 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 Stützbauwerke 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. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

- WD 1.1 Dachform von Hauptbaukörpern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
35°- 50°*
MD Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben.
30°- 70°*
* beispielhaft Abweichend davon sind Flachdächer (Dachneigung 0-3°) bis maximal 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig.
Mit Dachflächen von Dachaufbauten darf der Flachdachanteil überschritten werden.
Bei der Berechnung der hier relevanten Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes sind Gebäudeteile, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.
- 1.2 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern ist gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes festgesetzt. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern symmetrisch auszuführen.
Abweichungen von der Dachform sind zulässig, wenn aus denkmalschutzrelevanten Gründen ausdrücklich gefordert.
- 1.3 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. LBO)
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 Dachaufbauten, -einschnitte sowie sonstige -durchbrechungen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, 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 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,
 - ein Mindestabstand zum First von 0,80 m; beim Mansarddach ist dieser Mindestabstand zum Mansardknick nur bei flach geneigten Dachaufbauten bis 30° einzuhalten
 - 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 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.
- 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 unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

C VERHÄLTNIS 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)



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

F HINWEISE

1. Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 4 Bauweise
- 5 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)
- 6 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA)

2. Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):

Örtliche Bauvorschriften
1
2

- 1 Dachform- Satteldach (SD), Walmdach (WD), Mansarddach(MD), Flachdach (FD)
- 2 Dachneigung

3. 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))

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 Grundstücksentwässerungsanlage 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 vereinfachter Ansatz kann das Retentionsvolumen mit 3 m³ Stauvolumen für 100 m² befestigte Fläche verwendet werden. Auf Flächen welche in einen Vorfluter / Regenwasserkanal entwässern sind Reinigungsarbeiten z.B. Autowäsche nicht zulässig.

6. Einleitung in den Mischwasserkanal

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

7. Bodenschutz

Mit Boden muss sparsam und schonend (fachgerecht) umgegangen werden, Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion sind zu vermeiden (§§ 1a Abs. 2 und 3, 202 BauGB, §§ 1, 2 und 7 BbodSchG). Hierauf ist bei Bodenarbeiten zu achten. Auf die Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" wird verwiesen: <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/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 kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

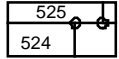
Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

9. Ordnungswidrigkeiten

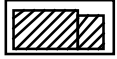
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

G**PLANUNTERLAGE**

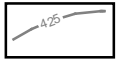
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom April 2018. Sie verwendet das Koordinatensystem nach Gauß Krüger (GK3) und das Höhensystem DHHN12 (Status 130)



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.

SORTIMENTSLISTE RAVENSBURG

Sortimentsliste Ravensburg aus: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg vom 30.05.2017, Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 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
Haushaltwaren, 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, 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 Großgebilde

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

Aufgestellt:

Ravensburg, den 25.01.2019 / 23.09.2019 / 17.02.2020

Stadtplanungsamt/ Ulrike Gallo

gez. Herrling
Christian Herrling
Stadtplanungsamt

gez. König
Angelika König
Freie Architektin
Georgstr. 24
88212 Ravensburg