
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

**"ZIEGELSTRASSE 50 UND 52" UND DIE
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU**

Fassung vom: 08.05.2018 / 29.08.2018 / 15.11.2018 Reg.-Nr.: 417
Fertigung:

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 10.12.2018 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 12.12.2018

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

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am 15.12.2018.

Ravensburg, den 17.12.2018

gez. Herrling
.....
(AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(STADTPLANUNGSAMT)

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)
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 Gesetz 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.

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 Vorhaben- und Erschließungsplanes (9 Pläne: Lageplan 1:500; Grundriss TG 1:200; Grundriss UG 1:200; Grundriss EG 1:200; Grundrisse 1. + 2. OG 1:200; Grundriss DG 1:200; Schnitte 1:200; Ansichten Nord & Ost 1:200; Ansichten Süd & West 1:200) in der Fassung vom 06.03.2018 (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 abbilden. Sollten im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.03.2018 (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:

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)

MI

1.1 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 MI₂ und MI₃ zusätzlich zu den oben genannten Nutzungen 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).

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Mischgebieten MI₂ und MI₃ folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen nur ausnahmsweise zulässig:

- Branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage) bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche 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 MI₁, MI₂ und MI₃ folgende Nutzungen nach § 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Mischgebieten MI₂ und MI₃ 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 MI₁, MI₂ und MI₃ folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, 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)

0,5*

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.

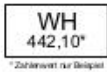
* Zahlenwert nur Beispiel



2.2 Höchstzulässige Geschosßflächenzahl (GFZ)

Berechnung der Geschosßfläche

Im Plangebiet sind bei der Berechnung der zulässigen Geschosßfläche 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.

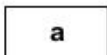


2.4 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m ü. NN

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)

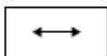


3.1 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO

Im Plangebiet sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.



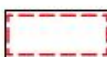
3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



3.3 Stellung der Hauptbaukörper (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 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.

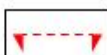
5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



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 b 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 Baumschulpflanzen 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 Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12,00 qm sowie eine Mindestdiefe 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. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Für Baumpflanzungen über Tiefgaragen ist eine Mindestsubstratdeckung von 100 cm herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.

Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Pflanzenliste 1

Acer platanoides 'Columnare' Typ 2	Säulenförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Pyramideneiche

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.

Pflanzliste 2

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum i. S.	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes i. A. / i. S.	Johannisbeere
Rosa glauca	Hecht-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris o. Hybriden	Flieder
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6.3 Minderung von Lichtimmissionen

Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig.

6.4 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.

6.5 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

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

- 6.6 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.
- 6.7 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen
Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt auszuführen. Die Mindesthöhe der Erdüberdeckung muss mindestens 0,60 m betragen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.
- 6.8 Wiederherstellung von Habitatangeboten für Höhlenbrüter und Haussperlinge
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 Sperlingskoloniehäuser für 3 bis 4 Brutpaare (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1SP) und mindestens 4 Nisthilfen für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter (z.B. Schwegler Niststein Typ 24 oder Typ 26 oder Fassaden-Einbaukasten 1HE) in einer Höhe von mindestens 5 m zu installieren. Die Vogelquartiere sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als architektonische Lösung oder als künstliche Quartiere in die Fassade zu integrieren. Die Nistplätze müssen frei anfliegbar 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

Beurteilungspegel tags > 60 dB(A)

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Ziegelstraße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 71dB(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 schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten.



7.4 Lärmschutztechnische Bestimmung LS 2

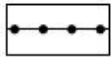
Beurteilungspegel nachts > 50 dB(A)

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Ziegelstraße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 71dB(A) auszugehen.
- Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer), die keine Fensteröffnungen in Richtung Westen aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten.

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

- 8.1 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 0,5 m zulässig.

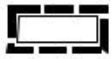
9. SONSTIGE PLANZEICHEN



- 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 Erschließungsplanes § 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

SD/FD*

* Dachform als Beispiel

1.1 Dachform von Hauptbaukörpern § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben.
Im Mischgebiet MI₁ sind innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig, abweichend davon sind im Mischgebiet MI₂ innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen Satteldächer (SD) sowie Flachdächer bis maximal 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig. Im Mischgebiet MI₃ sind Satteldächer (SD) und Flachdächer (FD) zulässig.

0° - 3°*

* Zahlenwert nur Beispiel

1.2 Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes 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, 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,
- 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.

1.4 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 Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 4 Bauweise
- 5 höchstzulässige Wandhöhe (WH)
- 6 höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA)

1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):

Örtliche Bauvorschriften
1
2

- 1 Dachform
- 2 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 Artenschutz

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist von der Baurechtsbehörde bzw. Bauherrn zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng 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. Ebenfalls sind Rodungen ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen 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>

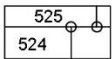
Anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes zu verwerten. Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m. BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei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

1.8 Ordnungswidrigkeiten

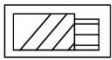
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

D PLANUNTERLAGE

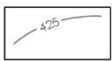
Koordinatensystem: Gauß Krüger (GK3)
Höhensystem: DHHN12 - Höhenstatus 130



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.

E Anlage

1 Sortimentsliste Ravensburg

Ravensburger Sortimentsliste 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	Nicht 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	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, Parfümerieartikel Nahrungs- und Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Zeitungen, Zeitschriften Zooartikel Tiernahrung und Zubehör	

Aufgestellt:
Ravensburg, den 08.05.2018 / 29.08.2018 / 15.11.2018

gez. Herrling
Herr Herrling
Stadtplanungsamt

gez. Haury
Frau Haury
Büro Sieber