
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

„WANGENER STRASSE 134 UND 138“

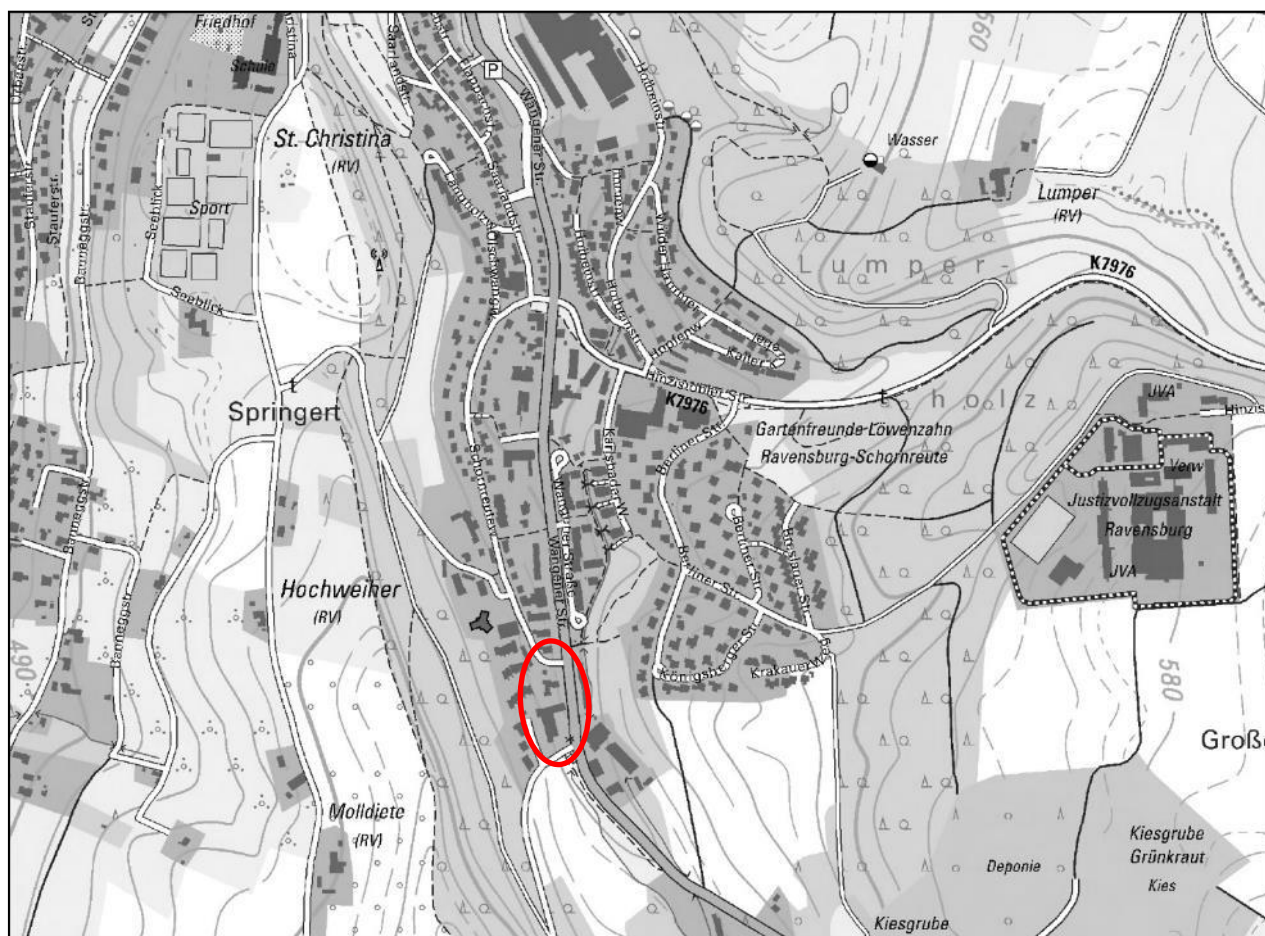
Fassung vom: 11.06.2018 / 04.07.2018 /
03.12.2018 / 11.04.2019

Reg.-Nr.: 419
Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.November 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	vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.November 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)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss 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 | 19.03.2018 – 06.04.2018 |
| 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 11.06.2018/04.07.2018 mit Begründung vom 11.06.2018/04.07.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 16.07.2018 – 27.08.2018 |
| 8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am 13.02.2019 |
| 9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung | am 16.02.2019 |
| 10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 11.06.2018/04.07.2018/03.12.2018 mit Begründung vom 11.06.2018/04.07.2018/03.12.2018 gem. § 4a Abs. 3 BauGB | 25.02.2019 – 02.04.2019 |
| 11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO | am 01.07.2019 |

Ravensburg, den 02.07.2019

gez. Bastin
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 01.07.2019 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 03.07.2019

gez. Dr. Rapp
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am 06.07.2019

Ravensburg, den 08.07.2019

gez. Herrling
(AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

(STADTPLANUNGSAMT)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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.



1.1. Mischgebiet

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts (- und) Bürogebäude,
- nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, 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 im Mischgebiet MI2 sämtliche Einzelhandelsbetriebe vollständig unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Mischgebiet MI1 und MI3 folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig:

Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten und/ oder nicht zentrenrelevanten Sortiment nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage 2).

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Mischgebiet MI1 und MI3 folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig:

Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortiment nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage 2).

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Mischgebiet MI1 und 3 folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen nur ausnahmsweise zulässig:

Einzelhandelsbetriebe mit branchentypischem, zentrenrelevantem Randsortiment nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage 2) 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.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,6*

* beispielhaft

- 2.1. Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs.1 und 4 BauGB)

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

In den Mischgebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

1,35 *

* beispielhaft

- 2.2. Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs.2 und 4 BauNVO)

Berechnung der Geschossfläche

In den 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

531m ü. NN*

* beispielhaft

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

Berechnung der Geschossfläche

Die höchstzulässige Wandhöhe ist festgesetzt in m ü. NN.

Als oberer Messpunkt gilt die Oberkante der Attika.

In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist eine Überschreitung der Wandhöhe durch Dachaufgänge sowie technische Aufbauten zulässig.

Im Mischgebiet MI3 ist eine Überschreitung der Wandhöhe durch Balkon- und Terrassengeländer, Dachaufgänge sowie technische Aufbauten zulässig.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o

- 3.1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

g

- 3.2. Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



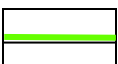
- 3.3. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



- 4.1. Öffentliche Verkehrsfläche



- 4.2. Straßenbegrenzungslinie



- 4.3. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. GEH-/ FAHR – UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
Gemäß Eintragung im Lageplan ist zu Gunsten des Versorgungsträgers der Trafostation die Fläche mit einem mind. 3m breiten Korridor mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

6. ENTWÄSSERUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Festsetzung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser
In den Mischgebieten ist das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser gedrosselt über den Stadtbach in den Flappach einzuleiten (Retentionsvolumen von $3 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2 A_{\text{red}}$). Die Einleitung in Oberflächengewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde. Das anfallende Schmutzwasser ist in den bereits bestehenden Mischwasserkanal in der Wangener Straße abzuleiten.

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



7.1. Pflanzgebot von Bäumen mit festen Standort

Gemäß Planeintrag sind entlang der Wangener Straße (B 32) mind. 5 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend der Pflanzliste in der Anlage 1. Der Standort der Bäume ist, abweichend vom Planeintrag, um bis zu 5,00m parallel zur Wangener Straße verschiebbar.

Gemäß Planeintrag sind entlang der Straße nach Strietach mind. 3 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend der Pflanzliste 2 in der Anlage 1. Der Standort der Bäume ist, abweichend vom Planeintrag, um bis zu 5,00m parallel zur Straße nach Strietach verschiebbar.

7.2. Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort

Innerhalb der privaten Freiflächen sind mind. 4 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm), gemessen in 1,0 m Höhe und / oder ein 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 der Pflanzliste in der Anlage 1.

Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12,00 qm sowie eine Mindestdiefe von 1,50 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 kleinkronige Baumpflanzungen über Tiefgaragen ist eine Mindestsubstratandeckung von 80 cm, bei mittel- bis großkronigen Baumpflanzungen von 120 cm herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.3. Pflanzgebot von Solitärsträuchern ohne festen Standort

In den Mischgebieten MI1 bis MI3 sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte Solitärsträucher in der Pflanzgröße mindestens 125-150 cm zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste 3 in der Anlage 1. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für Heckenpflanzungen z. B. zur Einfriedung sind heimische Laubgehölze der Pflanzenliste 3 zu verwenden. Ausgeschlossen sind fremdländische Nadelgehölze (Thuja etc.) und Ziergehölze mit panaschierten Blättern.

7.4. 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.

7.5. Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von bis zu 5° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

7.6. Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer Substratschicht von mind. 0,6 m, im Bereich von kleinkronigen Baumpflanzungen von mind. 0,8 m und im Bereich von mittel- bis großkronigen Baumpflanzungen mit mind. 1,2 m zu versehen und zu begrünen.

7.7. Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

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

7.8. Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für die Beleuchtung der Grundstücke im Geltungsbereich sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen.

7.9. Vermeidung von Vogelschlag

Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und große 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.

7.10. Maßnahmen zum Schutz des Biotops

Zum Schutz des Biotops „Quelliger Hangbereich nordnordwestlich Ittenbeuren“ Nr. 82234364007 sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Untersuchung und Monitoring des Grundwasserstandes mittels Pumpversuch und durchgehender Grundwasserbeobachtung während der Bauzeit.
- Untersuchung und Monitoring der Artenzusammensetzung und Biotopqualität des Biotops mittels pflanzensoziologischer Bestandsaufnahme nach Braun-Blanquet.

7.11. Maßnahmen zum Schutz des Biotops - Bedingte Festsetzung

(§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Bei einer Absenkung des Grundwasserstandes im Biotop („Quelliger Hangbereich nordnordwestlich Ittenbeuren Nr. 82234364007) im Rahmen des Pumpversuchs (siehe Ziffer 7.10.) sind folgende Maßnahmen zum Schutz des Biotops zu treffen:

- Fassung des anfallenden Wassers und Einleitung in das Biotop während der Bauzeit
- Wasserdichte Abdichtung der Bauwerke und dauerhafte Ableitung des anfallenden Wassers in das Biotop durch geeignete bauliche Maßnahmen.

8. IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Die Wohnnutzung der Gebäude innerhalb des MI2 ist zulässig ab der Fertigstellung der geschlossenen Außenhüllen der Gebäude in den Mischgebieten MI1 und MI3. (§ 9 Abs. 2 BauGB)



- 8.2 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109:2018 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen.

Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind anhand der beiliegenden Lärmkarten zu bestimmen (siehe Anlage Geräuschimmissionsprognose).

In den schutzwürdigen Räumen, an denen die Orientierungswerte überschritten werden, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Um eine Zunahme des Verkehrslärms an der dem Plangebiet gegenüberliegenden Bestandsbebauung östlich entlang der Wangener Straße zu vermeiden, die durch Schallreflexionen an den Baukörpern des Plangebietes zu erwarten ist, werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Fassadengestaltung der Ostseite der Baukörper entlang der Wangener Straße ist schallabsorbierend auszuführen.

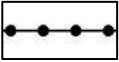
Eine abweichende Bauausführung ist zulässig, wenn durch andere Schallschutzmaßnahmen eine Zunahme des Verkehrslärms vermieden wird. Im Baugenehmigungsverfahren ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.

9. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSFLÄCHEN

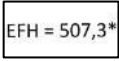
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

10. SONSTIGE PLANZEICHEN



- 10.1. Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzungen (hier höchstzulässige Wandhöhe)
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)



* beispielhaft

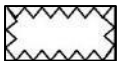
- 10.2. Maximale Höhenlage baulicher Anlagen/Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die EFH ist in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Abweichungen um +/- 0,30 m sind zulässig.



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



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

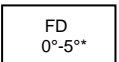


- 10.5. Von Bebauung freizuhaltende Fläche (hier Gewässerrandstreifen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (hier Gewässerrandstreifen) sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen und baulichen Anlagen zur Hochwasservorsorge. Gärtnerische Anlagen sind zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)



* beispielhaft

- 1.1. Dachform und Dachneigung in Grad

Flachdach
Dachneigung in Grad

Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in der Nutzungsschablone des Lageplans vorgeschrieben.

Im Mischgebiet sind ausschließlich Flachdächer von 0-5° zulässig.

- 1.2. Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

2. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. ABSTANDSFLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Reduzierung der Abstandsflächen

In den Mischgebieten MI1 und MI3 wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 der Wandhöhe reduziert.

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.1. Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	
2	3
4	5

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 4 Bauweise
- 5 höchstzulässige Wandhöhe (WH)

1.2. Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):

Örtliche Bauvorschriften
1

- 1 Dachform/ Dachneigung



1.3. Sichtdreiecke

1.4. Ordnungswidrigkeiten

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

1.5. Luftreinhaltung

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.

1.6. 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.

1.7. Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

1.8. Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

1.9. Hochwasserbereiche

Der umgrenzte Bereich liegt innerhalb des wasserrechtlich ausgewiesenen Bereichs des "HQ-Extrem" bis „HQ-50“ gemäß Hochwassergefahrenkarte vom 23.03.2016 (definitionsgemäß Betroffenheit bei „HQ-Extrem“ statistisch geringer als 1 mal je 100 Jahre, aber häufiger als 1 mal je 1.000 Jahre).

Eine Bebauung im "HQ-Extrem" Bereich ist grundsätzlich zulässig. Im Bereich der Fläche des „HQ-100“ und „HQ-50“ ist eine Bebauung unzulässig.

Eine detaillierte Darstellung der einzelnen Hochwassergefahrenbereiche ist der Begründung zu entnehmen.

Der Bauherr wird empfohlen sich bei der zuständigen Behörde (untere Wasserbehörde beim Landratsamt oder Tiefbauamt der Stadt Ravensburg) über die aktuellen Erkenntnisse über die Hochwassergefährdung zu informieren und bezüglich der Nutzung der Fläche hierauf ggf. durch Anpassung der Bauweise sowie durch Objektschutz zu reagieren.

1.10. Ersatz Einstauvolumen „HQ-100“

Da durch die Umgestaltung der Freibereiche ein Teilbereich des Einstauvolumens des „HQ-100“ verändert wird, ist ein Ersatz für das Einstauvolumen herzustellen.

1.11. Hangwasser / Starkregen

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Private Grundstückseigentümer sollten sich über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen.

1.12. Archäologische Denkmalpflege

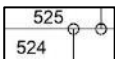
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan betrifft überwiegend mit Ausnahme der Flurstücknr. 78/1 das Prüffallgebiet „mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlung Schornreute“. In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach §8 DSchG unzulässig wäre.

Für die Neubebauung mit einer Tiefgarage ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die Auflagen enthalten wird. Diese hängen u.a. davon ab, ob die Vorgängerbebauung bereits unterkellert war. Sollte dies nicht der Fall sein, hat der Bauherr die Kosten für sämtliche archäologische Maßnahmen (Sondagen, ggf. Rettungsgrabung oder archäologische Baubegleitung) zu übernehmen.

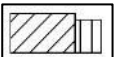
Generell wird auf die § 20 und 27 DSchG verwiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen (Ansprechpartnerin: Dr. Beate Schmid; Tel. 07071/757-2449, beate.schmid@rps.bwl.de). Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

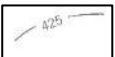
D PLANUNTERLAGE



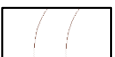
1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.



4. Fahrbahnrand

E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



- 1.1. Überschwemmungsgebiet „HQ-100“ im Sinne des § 76 WHG i.V.m. § 65 WG
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Überflutungsflächen des „HQ-50“ und „HQ-100“.
Dieses liegt außerhalb der Baufenster.



- 1.2. Überschwemmungsgebiet „HQ-Extrem“ im Sinne des § 76 WHG i.V.m. § 65 WG
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Überflutungsflächen des „HQ-Extrem“. Dieses liegt außerhalb der Baufenster.

ANLAGE 1

Pflanzenliste

Bei den Pflanzmaßnahmen der festgesetzten Pflanzgebote sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Pflanzliste 1

Pflanzung von mittelkronigen Bäumen: Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916.

Ulmus x hollandica 'Lobel'	Schmalkronige Stadtulme
Ulmus-Hybride z.B. 'Dodoens'	Ulme, Rüster

Pflanzliste 2

Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen: Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916.

Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne 'Robin Hill'
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Fraxinus pennsylvanica	Grünesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Acer platanoides 'Columnare' Typ 2	Säulenförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata' oder Frans Fontaine'	Pyramiden- bzw. Säulen-Hainbuche
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Schmale Pyramideneiche

Pflanzliste 3

Pflanzung Solitärsträuchern in der Pflanzqualität Sträucher mind. 3xv oB, 125-150 cm
(i.S. - in Sorten, i. A. - in Arten)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Fagus sylvatica	Rot-Buche
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

ANLAGE 2

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

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art Bücher Computer, Kommunikationselektrik Elektroklein- und -großgeräte Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren, Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kunstgewebe/Bilder und rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Optik und Akustik Sanitätswaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf</p> <p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <p>Arzneimittel (Schnitt-) Blumen Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel Kosmetika, Parfümerieartikel Nahrungs- und Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Zeitungen, Zeitschriften Zooartikel- Tiernahrung und Zubehör</p>	<p>Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bausoffe, 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 und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -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 Rolläden und Markisen Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel, einschließlich Tiernahrung als Großgebilde</p>

Aufgestellt:
Ravensburg, den 11.06.2018 / 04.07.2018 / 03.12.2018 / 11.04.2019

gez. Herrling

gez. Geerds